

REPUBLIKA HRVATSKA
SAVJET PROSTORNOG UREĐENJA DRŽAVE

KRITERIJI I SMJERNICE ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA



Zagreb, 30. lipanj 2010.

KRITERIJI I SMJERNICE ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

NAKLADNIK

MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA
www.mzopu.hr

ZA NAKLADNIKA

MARINA MATULOVIĆ DROPULIĆ

UREDNIŠTVO

STJEPO BUTIJER, HELENA KNIFIĆ SCHAPS, MLADEN OBAD ŠĆITAROCI, SREČKO PEGAN, ANTE VULIN,
MIRJANA TURNŠEK

GRAFIČKO UREDNIŠTVO

ANTE VULIN, MIRJANA TURNŠEK

LEKTOR

IVAN MARTINČIĆ

PRIJEVOD

MARINA DENONA KRŠNIK

TISAK

MTG-TOPGRAF D.O.O., NIKOLE BONIFAČIĆA 7, 10410 VELIKA GORICA

NAKLADA

500 PRIMJERAKA TISKANO I 300 PRIMJERAKA CD, ZAGREB, LIPANJ 2010.

CIP – Katalogizacija u publikaciji
Nacionalna i sveučilišna knjižnica – Zagreb

Smjernice i kriteriji za planiranje golfskih igrališta

Uredništvo: Stjepo Butijer, Helena Knifić Schaps, Mladen Obad Šćitaroci, Srećko Pegan, Ante Vulin, Mirjana Turnšek, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, 2010.

Prostorno planiranje Hrvatska
ISBN 978-953-6793-49-5

UMNOŽAVANJE OVE PUBLIKACIJE ILI NJEZINIH DIJELOVA U BILO KOJEM OBLIKU, A NI DISTRIBUCIJA, NISU DOPUŠTENI BEZ PREDHODNOG PISANOG ODOBRENJA NAKLADNIKA – MINISTARSTVA ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA

REPUBLIKA HRVATSKA
Savjet prostornog uređenja Države

PREDSJEDNIK SAVJETA

Stjepo Butijer, dipl. ing. arh.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA

akademik Boris Magaš, dipl. ing. arh.

ČLANOVI SAVJETA

Miljenko Domijan, prof. pov. um.
Helena Knifić Schaps, dipl. ing. arh.
prof. dr. sc. Mladen Obad Šćitaroci, dipl. ing. arh.
prof. dr. sc. Srečko Pegan, dipl. ing. arh.
prof. dr. sc. Ivan Rogić, dipl. soc.
Matija Salaj, dipl. ing. arh.
akademik Ante Vulin, dipl. ing. arh.
Antun Paunović, dipl. ing. arh. (pridruženi član)

TAJNICA SAVJETA

Mirjana Turnšek, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

PROSLOV

1.	UVOD	9
1.1.	O RAZVOJU GOLFA	10
1.2.	RASPROSTRANJENOST golfa U EUROPI I SVIJETU	11
1.3.	PREDNOSTI I NEDOSTACI GOLFA U JAVNOJ PERCEPCIJI	13
1.4.	UTJECAJ GOLFA NA TURIZAM I gospodarski RAZVOJ.....	14
1.5.	GOLF I PROSTORNO OKRUŽENJE.....	15
1.5.1.	Procjena pogodnosti područja za izgradnju golfskih igrališta	15
1.5.2.	Odabir područja za planiranje golfskih igrališta	16
1.5.3.	Krajobrazno uređenje, zaštita prirode i krajolika	16
1.6.	OVLASTI I KOMPETENCIJE ZA PLANIRANJE I PROJEKTIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	17
1.7.	TIPOVI, OSNOVNE DEFINICIJE, UOBIČAJENE VELIČINE I ELEMENTI GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	19
1.7.1.	Razvrstavanje golfskih igrališta prema obilježjima područja	20
1.7.2.	Razvrstavanje golfskih igrališta prema načinu korištenja /prema svrsi	20
1.7.2.1.	Vježbalište	20
1.7.2.2.	Standardno igralište	21
1.7.2.3.	Natjecateljsko igralište	22
1.7.2.4.	Međunarodno natjecateljsko igralište (Championship Course)	23
1.7.3.	Igrališta prema načinu upravljanja	23
1.7.4.	Osnovni elementi terena za igru	24
1.8.	GOLFSKA IGRALIŠTA U PROSTORNO-PLANSKOJ DOKUMENTACIJI REPUBLIKE HRVATSKE	25
2.	TEMELJNI STAVOVI ZA IZRADU KRITERIJA I SMJERNICA PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA	27
2.1.	SOCIJALNI ČIMBENICI RAZVOJA GOLFA.....	27
2.2.	CILJEVI IZRADJE KRITERIJA ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	29
2.3.	POLAZIŠTA ZA PLANSKO DJELOVANJE.....	30
3.	KRITERIJI i smjernice ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA	31
3.1.	OPĆI UVJETI i SMJERNICE.....	31
3.2.	KRITERIJI ODABIRA PODRUČJA I ZAŠTITE KULTURNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI	31
3.3.	PROSTORNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	33
3.3.1.	Kriteriji za planiranje golfskih igrališta prema svrsi	35
3.3.1.1.	Kriteriji za planiranje golfskih igrališta za šport i rekreaciju	35
3.3.1.2.	Kriteriji za planiranje natjecateljskih golfskih igrališta	38
3.4.	PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA I TURISTIČKIH PREDJELA S GOLFSKIM IGRALIŠTIMA U PROSTORNIM PLANOVIMA	40
3.4.1.	Golfska igrališta unutar građevnih područja naselja	40
3.4.2.	Golfska igrališta u izdvojenim građevnim područjima izvan naselja	41

3.4.3.	Športska i rekreacijska golfska igrališta (Rg) - bez turističkoga smještaja na površinama „športsko-rekreacijske namjene“ (R)	41
3.4.4.	Golfsko igralište s turističkim smještajem (Rgt) - „golf resort“	42
3.4.5.	Turistički predjeli s golfskim igralištem (T1g, T2g) - na površinama „ugostiteljsko-turističke namjene“ (T)	44
3.5.	PROCEDURE PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA I TURISTIČKIH PREDJELA S GOLFSKIM IGRALIŠTIMA U POSTUPKU IZRADE PROSTORNIH PLANOVA	44
3.6.	OBLIKOVANJE PROSTORA GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	45
3.6.1.	Oblikovanje krajolika	45
3.6.2.	Oblikovanje terena za igru	46
3.6.3.	Oblikovanje građevina i kvaliteta građenja	47
3.6.4.	Zaštita vizura	48
4.	ZAVRŠNE PRIPOMENE.....	48
5.	IZVORI	50
6.	DODATCI.....	51
6.1.	GOLF U REPUBLICI HRVATSKOJ.....	51
6.1.1.	U Razvojnoj strategiji hrvatskog turizma (NN 113/1993.) u poglavlju <i>Strateški pravci i politika usmjeravanja razvoja turističkog sektora</i> usmjeruje se turistička izgradnja tako da «novu izgradnju sadržaja i kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće ponude (golf igrališta, fitness itd.)».	51
6.1.2.	Povijest golfa na području Hrvatske	51
6.1.3.	Aktualno stanje golfa u Hrvatskoj	53
6.2.	POPIS ANALIZIRANIH PROPISA I DOKUMENATA KOJI ODREĐUJU UVJETE PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	55
6.3.	VAŽEĆA ZAKONSKA ODREĐENJA I UVJETI ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA.....	56
6.3.1.	Smjernice iz Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske (SPURH, 1997. i PPURH, 1999.)	56
6.3.2.	Strateški okvir za razvoj 2006.-2013., Vlada Republike Hrvatske, 2006.	58
6.3.3.	Uvjeti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007., 38/2009.)	58
6.3.4.	Zaključci Vlade RH o prihvaćanju Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma, 26. kolovoza 1999. (Ministarstvo turizma, 1999.)	60
6.3.5.	Smjernice iz Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma	62
6.3.6.	Odluka o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta (Vlada Republike Hrvatske, 11. listopada 2001.)	63
6.3.7.	Smjernice iz kriterija za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora (Savjet prostornog uređenja RH, 2009.)	64
7.	SUMMARY.....	67
7.1.	GOLF COURSES IN PHYSICAL PLANNING DOCUMENTS OF THE REPUBLIC OF CROATIA	68

7.2.	GOALS OF DEVELOPING CRITERIA FOR GOLF COURSE PLANNING.....	69
	The goals of developing criteria for golf course planning are:	69
7.3.	STARTING POINTS FOR PLANNING ACTIVITIES.....	70
7.4.	CLASSIFICATION OF GOLF COURSES BY TYPE OF USE / PURPOSE.....	70
7.5.	CRITERIA AND GUIDELINES FOR GOLF COURSE PLANNING	71
7.5.1.	General criteria and guidelines	71
7.5.2.	Criteria for the selection of areas and protection of cultural and landscape values	71
7.6.	SPATIAL CRITERIA FOR GOLF COURSE PLANNING	73
7.6.1.	Criteria for golf course planning by designation	74
7.6.1.1.	Criteria for planning golf courses for sport and recreation	75
7.6.1.2.	Criteria for planning competition golf courses	77
7.7.	PLANNING OF GOLF COURSES AND TOURISM AREAS WITH GOLF COURSES IN PHYSICAL PLANS	80
7.7.1.	Golf courses within building areas of settlements	80
7.7.2.	Golf courses in detached building areas outside settlements	80
7.7.3.	Sports and recreational golf courses (Rg) - without tourist accommodation in areas „designated for sports and recreation“(R)	80
7.7.4.	Golf course with tourist accommodation (Rgt) – „golf resort“	81
7.7.5.	Tourism areas with golf courses (T1g, T2g) – on surface areas of „hospitality and catering and tourism designation“ (T)	83
7.8.	PROCEDURES OF PLANNING GOLF COURSES AND TOURISM AREAS WITH GOLF COURSES IN SPATIAL PLAN DEVELOPMENT PROCEDURES	83
7.9.	FINAL REMARKS	85

PROSLOV

Ova je publikacija dio sustavnog rada Savjeta za prostorno uređenje Republike Hrvatske na unaprjeđenju stanja u prostoru. Sadrži općenita razmatranja o golfu te smjernice, preporuke i kriterije za planiranje i izgradnju golfskih igrališta s pratećom gradnjom u funkciji igre i održavanja te s gradnjom turističkoga smještaja.

Cjeloviti elaborat sastoji se iz tri osnovna dijela:

U uvodnom dijelu daju se opći pregled razvoja i rasprostranjenosti golfa, pojmovi i osnovne definicije golfa kao športa, vrste igrališta i obilježja područja te utjecaj golfa na gospodarski razvoj i unaprjeđenje turističke ponude, a sve prema europskim i svjetskim kriterijima, spoznajama i iskustvima. Također se daju prikaz i pregled golfskih igrališta planiranih u prostorno-planskoj dokumentaciji Republike Hrvatske.

Drugi dio donosi polazišta za izradu smjernica za plansko djelovanje, s analizom socijalnih čimbenika razvoja golfa, ciljevima i temeljnim stavovima za planiranje golfskih igrališta.

U trećem, najvažnijem poglavlju, dane su smjernice i kriteriji za planiranje golfskih igrališta s elementima procjene pogodnosti područja, zaštite prirode i krajolika, kao i kvantifikacijski pokazatelji izgradnje različitih tipova igrališta, osnovne prateće izgradnje i izgradnje turističkih smještajnih jedinica, zatim planiranje golfskih igrališta u prostornim planovima, te ovlasti i kompetencije za planiranje i projektiranje.

Dodatci sadrže povijest golfa i trenutno stanje golfa u Hrvatskoj te popis i izvode iz zakona i propisa povezanih s golfskim igralištima.

Uporišta za planiranje golfskih igrališta temelje se na Programu i Strategiji prostornog uređenja Republike Hrvatske te na Strateškom okviru za razvoj 2006.-2013. Vlade Republike Hrvatske.

Ti su kriteriji i smjernice stručna podloga u postupku planiranja i izvedbe golfskih igrališta te ih valja primjenjivati i prilagoditi odgovarajućem prostornom kontekstu na razini prostorno-planske i arhitektonske dokumentacije te dokumenata o razvoju turizma.

Namijenjeni su prostornim planerima, upravim službama, političkim čimbenicima u jedinicama lokalne samouprave, planerima gospodarskog razvoja i razvoja turizma, poduzetnicima, investitorima i ulagačima. Služe i kao opća informacija dijelu javnosti jer su iskustva i znanja iz toga područja u Republici Hrvatskoj uglavnom nedostatna.

Kao smjernice za izradu prostornih planova i kao stručna podloga za izradu podzakonskih dokumenata omogućit će kontrolu izrade i provedbe prostornih planova županija (PPŽ) i prostornih planova uređenja gradova i općina (PPUG/O).

Kriteriji i smjernice primjenjuju se na sveukupni prostor Republike Hrvatske, na njezino obalno i kontinentalno područje.

Korišteni su podatci iz zakona, propisa i drugih dokumenata koji su doneseni do kraja svibnja 2010.

1. UVOD

Analizom prostorno-planske dokumentacije - prostornih planova županija i prostornih planova jedinica lokalne samouprave - uočava se neravnomjernost planiranja golfskih igrališta i velika koncentracija u pojedinim područjima, posebice uz morsku obalu. Ta je činjenica, kao i pritisak poduzetnika i ulagača za izgradnjom turističkoga smještaja u sklopu golfskih igrališta, bila jedan od poticaja za izradu ovih kriterija.

Golf kao športska aktivnost danas je nezaobilazan element dopune turističke ponude. Igra se na golfskim igralištima različite namjene i veličine – od rekreacijskih terena malene površine do natjecateljskih igrališta velikih površina. Sva igrališta sadrže prijeko potrebnu prateću gradnju u funkciji igre i održavanja igrališta.

Za športsku komponentu golfa nadležno je Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa. Promociju golfa u turističke svrhe vodi Ministarstvo turizma. Za prostorno-planski aspekt, zaštitu okoliša i građenje golfskih igrališta nadležno je Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Ovi kriteriji i smjernice odnose se na prostornu komponentu izgradnje različitih tipova golfskih igrališta s prijeko potrebnom pratećom gradnjom, gradnje turističkoga smještaja uz golfska igrališta te na njihov utjecaj na prostorno okruženje. Kriteriji i smjernice osvrću se na gospodarski aspekt golfa kao mogućega poticatelja razvitka turizma, ali ne i na financiranje, pravna pitanja ostvarenja vlasništva ili prava korištenja zemljišta, proces gradnje, poslovanje i upravljanje golfskim igralištem, isplativost i sl.

Kriteriji i smjernice ne bave se pravilima golfa kao športa, načinom igre, opremom i projektima/oblikovanjem golfskog igrališta u užem smislu, dakle onog prostora koji nazivamo "TERENOM ZA IGRU".

Terminologija vezana uz golf uglavnom je preuzeta iz engleskog jezika jer većina izričaja nije prevedena ni na druge jezike pa ni na hrvatski jezik. U ovom se tekstu rabe općeprihvaćeni stručni izrazi, uobičajeni za razumijevanje golfa.

Termin „GOLFSKO IGRALIŠTE“ rabi se kao oznaka za cjelokupno područje za igru golfa s prijeko potrebnim pratećim i ostalim sadržajima, bez obzira na njegovu veličinu.

Provedena analiza temeljnih zakona i propisa, koji se odnose na razvoj golfa i izgradnju golfskih igrališta, pokazuje da je potrebno izjednačiti kriterije, smjernice i preporuke za izradu prostornih planova na razini županija, gradova i općina te potaknuti međuresornu suradnju nadležnih ministarstava.

Kriteriji planiranja golfskih igrališta trebaju se trajno dograđivati istraživanjima, usklađivati sa suvremenim razvojnim kretanjima i promjenama u društvu te prilagođavati zakonima i propisima.

Savjet zahvaljuje na stručnoj pomoći u pitanjima golfa gospodi Branku Curiću, Emiliju Žubriniću i Draženu Ilekoviću, te gospodinu Robertu Trentu Jonesu Jr., uglednom američkom projektantu golfskih igrališta.

Posebna zahvala pripada gospodinu Draženu Pomykalu, državnom golfskom sucu, koji je svojom pomoći u pogledu pravila golfa, terminologije, povijesti golfa u Hrvatskoj, pa i ustupanjem fotografija, znatno pridonio cjelovitosti ovoga rada.

1.1. O RAZVOJU GOLFA

Gdje su korijeni golfa i kada je nastao teško je reći ¹. Suvremeni golf pojavio se u Škotskoj već u 13. stoljeću, a ozbiljnije se počeo igrati u 15. stoljeću na livadama uz more ("Links" – pjeskovita obala obrasla travom) ². Cilj igre golfa bio je, kao što je i danas, sa što manjim brojem udaraca palicom lopticu smjestiti u jamicu na svakom polju. Kao športsko natjecanje pojavljuje se u 18. stoljeću, također u Škotskoj ³ i od tamo se širi najprije Britanijom, zatim u Indiju i Europu, na američki kontinent te u Afriku i Aziju. ⁴

Danas se golf igra u oko 120 zemalja svijeta, amaterski i profesionalno, na različitim tipovima igrališta. Igra se po strogo utvrđenim tradicijskim pravilima - *The Royal and Ancient Golf Club of St. Andrews* (Škotska) i USGA (*United States Golf Association*) - u natjecateljskim kategorijama: juniori,

¹ Teško je danas tvrditi gdje su korijeni golfa. Poznato je da se u staroj Kini, u doba dinastije Ming (3. stoljeće pr. n. e.) igrala igra nalik na golf. U Rimskom Carstvu u Cezarovo doba spominje se igra zvana *Paganica*. Igrala se kožnom loptom ispunjenom perjem i savnutim drvenim štapom. Kasnije se spominje igra koja potječe iz Nizozemske pod imenom *Kolf* ili *Kolven*. Igrala se na pravokutnom igralištu površine 7,5 x 18 metara, omeđenom ogradom visine 30 cm i pokrivenom mekom tkaninom poput pusta za kartaške stolove. U Francuskoj se u 12. stoljeću igrala igra *Chole*. Ta se igra igrala tako da su dvije momčadi, udarajući malu drvenu lopticu štapovima s metalnim vrhom, nastojale pogoditi neku točku ili objekt (znala su to biti i crkvena vrata). U našem se narodu spominje igra zvana *Prasičkanje*, a igrala se tako da se kamen udaran štapom nastojao ubaciti u neku rupu. Izvor: Dražen Pomykalo, *Kratka povijest golfa u Hrvatskoj*

² Zna se da je polovicom 13. stoljeća golf bio u Škotskoj vrlo popularan. Kralj James II. bio je prisiljen 1457. godine donijeti propis kojim je zabranjivao tu igru. Mladež je bila toliko zaludena golfom da je propuštala vježbanje gađanja lukom i strijelom (što je u to vrijeme bilo za državu od posebne obrambene važnosti). I kralj je igrao golf pa je krajem stoljeća i Parlament morao donijeti zakon o zabrani igranja. Taj je zakon predviđao oštre kazne ne samo za igrače nego i za vlasnika zemljišta na kojem se igralo. Nakon rata između Škotske i Engleske, koji je završen 1502. godine, golf je ponovo dopušten. Tadašnji kralj, James IV. poznat je kao prvi pripadnik kraljevske obitelji koji se ozbiljno bavio istraživanjem golfa. Njegova unuka, kraljica Mary, pod djedovim je utjecajem uzimala poduku i marljivo trenirala golf. Suvremenici su za nju govorili "da je u golfu postala tako dobra kao i većina muškaraca". Koliko je bila zaljubljena u golf najbolje govori podatak da je 1567. godine okrivljena zato što je odigrala partiju golfa samo nekoliko dana nakon ubojstva njezina supruga Darnleya. Kraljica Mary uzela je francuskoga kadeta sa svoga dvora da joj tijekom igre nosi palice pa se i danas, slijedom toga, mladići koji igračima nose opremu i pomažu tijekom igre nazivaju *Caddie*. Prvo golf igralište izvedeno je u Leithu, blizu Edinburga, još polovicom 17. stoljeća. Tu je odigran i prvi međunarodni golfski turnir 1682. godine između Škotske, za koju su igrali Vojvoda od Yorka i George Patterson, i s druge strane dva engleska plemića. Pobjedila je škotska ekipa.

Izvor: Dražen Pomykalo, *Kratka povijest golfa u Hrvatskoj*

³ Godine 1744. osnovan je prvi golfski klub pod nazivom «The Gentlemen *Golfers* of Leith». To se smatra početkom golfa kao športa jer je klub osnovan radi promocije godišnjeg natjecanja za nagradu u obliku srebrne golfske palice. Član Kluba Duncan Forbes zapisao je i prva pravila. Klub se kasnije preimenovala u The Honourable Company of Edinburgh Golfers.

Izvor: Dražen Pomykalo, *Kratka povijest golfa u Hrvatskoj*

⁴ Britanski imperij bio je tijekom 19. stoljeća na svom vrhuncu te je po svojim kolonijama širio golf. Može se reći da je tijekom 19. stoljeća golf postao međunarodni šport. Prvi klub osnovan izvan Britanije bio je klub u Bangaloreu u Indiji 1820. godine. U kontinentalnoj Europi prvim klubom smatra se klub u Pau u Francuskoj, osnovan 1856. godine. U prekomorskim zemljama 1870. godine osniva se golfski klub u Adelaide (Australia), Montrealu (Kanada) 1873., u Cape Townu (Afrika) 1885., u New Yorku (SAD) 1888, a u Aziji osnovan je klub u Hong Kongu 1889. godine. Neki povjesničari tvrde da South Carolina Golf Club, osnovan 1786. u Charlestonu, ipak prethodi svima navedenim klubovima.

Izvor: Dražen Pomykalo, *Kratka povijest golfa u Hrvatskoj*

dame, gospoda, seniori i veterani.⁵ Golf ima svoj kodeks ponašanja i odijevanja.

Golf je vrlo kratko bio olimpijski šport (1900. godine), a prvi će se put u novijoj povijesti kao takav pojaviti na ljetnim Olimpijskim igrama u Rio de Janeiru 2016. te nadalje od 2020. godine.

Golf se igra u prirodi, palicama i lopticama za golf.⁶ Individualni je šport, iako se na nekim natjecanjima igra i momčadski. Prosječna igra traje 4,5 - 5,5 sati i za to se vrijeme propješači 8-12 km. Igraju ga sve dobne skupine. Osim izdržljivosti (dugo hodanje), traži se i brzina pokreta (pri udarcu) i visoki stupanj koncentracije i preciznosti. Djeca se počinju trenirati za golfsku igru od šeste godine, a gornja dobna granica ne postoji.

Osnove igre golfa uče se na vježbalištu. Samostalan pristup igralištu dopušten je tek nakon stečene dozvole igranja, koja jamči znanje pravila igre i kodeksa ponašanja te označava sposobnost igrača da određenim brojem udaraca odigra svih 18 polja.

1.2. RASPROSTRANJENOST GOLFA U EUROPI I SVIJETU

U svijetu je danas oko 60 milijuna registriranih igrača golfa. Statistički prosjek godina igrača jest 35-55 godina, boljeg su imovnog stanja i stupnja naobrazbe. Zajedno s igračima golfa često putuju i njihovi pratitelji – neigrači, u potrazi za atraktivnim igralištima na privlačnim lokacijama, sa što duljim razdobljem igranja. Osim za golf, zanimaju se za lokalnu gastroponudu, wellness, plažu, kulturnu ponudu gradova i okolice i drugu kulturnu, rekreacijsku i turističku ponudu. Dobre su mogućnosti povezivanja golfa s drugim vrstama turističke ponude, primjerice s kongresnim, kulturnim, lovnim i športskim turizmom. U svim mediteranskim i nekim drugim europskim zemljama golf se igra gotovo cijele godine, što u stvarnosti znači neprekinutu turističku sezonu.

Statistiku natjecateljskoga golfa u Europi (prošireno Rusijom, Kazahstanom i Izraelom) sustavno prati udruga *European Golf Association*, koja ujedinjuje sve nacionalne golfske saveze pa i Hrvatski golfski savez. Tom udrugom nisu obuhvaćeni svi igrači golfa (nema rekreativaca) i sva igrališta, nego samo natjecateljska igrališta s 18 polja.

Prema aktualnim pokazateljima udruge *European Golf Association* (stanje 6. svibnja 2010., a za zemlje koje nemaju ažurirane podatke navedeni su zadnji zabilježeni podatci) razvidno je da je trenutno evidentirano 6.763 golfska igrališta i 4.434.478 igrača golfa.

⁵ Prvo spominjanje St. Andrewsa vezano uz golf potječe iz 1552. godine. Godinu dana kasnije svećenstvo dopušta slobodan pristup javnosti na *links* (pjeskovita obala obrasla travom). Naziv *links* i danas se rabi kao naziv za golfsko igralište. Godine 1754. oformljena je udruga *The St Andrews Society of Golfers* sa svrhom provođenja svoga godišnjeg natjecanja za koje se prihvaćaju *Pravila napisana u Leithu*. *Stroke* igra prvi se put promovira 1759. godine, a 1764. gradi se igralište s osamnaest polja što kasnije postaje standard. Godine 1834. kralj William klubu dodjeljuje titulu "kraljevski i drevni". *The Royal & Ancient Golf Club of St. Andrews* kasnije postaje vodeći klub zbog svog odličnog igrališta, publiciranja Pravila i promocije golfa kao istinskog športa.

Izvor: Dražen Pomykalo, *Kratka povijest golfa u Hrvatskoj*

⁶ Zbog palica s metalnom dijelovima izbjegava se igra za vrijeme grmljavine. Standardne su loptice bijele ili rjeđe žute. Ako se igra po snijegu, loptice su crvene, a po mraku se igra lopticama s fluorescentnim umetkom. Po snijegu i mraku igra se rjeđe, uglavnom na egzibicijskim klupskim turnirima.

Zemlja	Igrališta	Igrači	Gospoda	Dame	Juniori
Austrija	151	104.475	57.178	36.405	10.892
Belgija	79	53.190	30.570	16.446	6.174
Bugarska	4	166	129	18	19
Čipar 2007.	9	1.351	949	276	126
Češka 2008.	82	46.331	27.074	12.222	7.035
Danska	201	152.622	96.577	44.665	11.380
Estonia	7	1.955	1.273	451	231
Engleska	1.881	805.206	623.709	110.387	71.110
Finska 2007.	117	116.473	68.932	32.071	15.470
Francuska	574	410.377	259.159	105.567	45.651
Grčka	7	1.335	880	180	275
Hrvatska 2007.	2	550	475	75	0
Island 2007.	61	15.865	10.601	3.460	1.804
Irska	417	259.000	175.000	50.000	34.000
Izrael 2007.	2	1.300	900	300	100
Italija	269	100.317	64.755	24.558	11.004
Kazahstan	6	400	290	50	60
Latvia	3	775	450	110	215
Litva	5	430	310	55	65
Luksemburg	6	4.186	2.400	1.246	540
Mađarska	10	2.509	1.726	540	243
Malta	1	650	426	162	62
Nizozemska	192	344.000	216.500	110.500	17.000
Norveška	174	125.160	80.320	30.637	14.203
Njemačka	700	599.328	327.362	208.953	63.031
Poljska	24	2.750	2.137	417	196
Portugal	84	14.545	10.582	2.738	1.225
Rumunjska	4	530	325	72	133
Rusija	17	16.500	8.500	3.100	4.900
Slovačka	12	6.000	3.602	1.740	658
Slovenija 2008.	11	7.272	4.331	1.951	990
Šrbija 2009.	1	300	200	50	50
Škotska 2009.	578	245.550	193.035	26.383	26.132
Švedska	456	512.407	311.355	139.582	61.470
Španjolska	345	338.160	223.844	99.576	14.740
Švicarska	94	76.693	44.206	25.274	7.213
Turska	18	5.538	2.069	634	2.835
Wels	159	60.282	45.709	7.616	6.957
Ukupno	6.763	4.434.478	2.897.840	1.098.467	438.189

1.3. PREDNOSTI I NEDOSTATCI GOLFA U JAVNOJ PERCEPCIJI

Tijekom proteklih godina i desetljeća stavovi javnosti prema golfskim igralištima bili su podijeljeni. Zagovornici pozitivnih utjecaja uglavnom su pokretači gospodarskog razvoja i unaprjeđenja turističke ponude na državnoj ili lokalnim razinama, zaljubljenici u golf kao šport te grupe poduzetnika i ulagača zainteresirane za gradnju golfskih igrališta.

Na temelju višegodišnjih iskustava i praćenja, nastojanja za unaprjeđenjem golfa i smanjenja negativnih učinaka zaključuje se da su puno veće prednosti i pozitivni učinci od negativnosti koje golf može donijeti.

Pozitivnim utjecajima izgradnje golfskih igrališta mogu se smatrati:

- gospodarski izravni učinci (otvaranje novih radnih mjesta),
- gospodarski posredni učinci (jačanje lokalnog rekreacijskog i kulturnog turizma, povećanje prihoda u ugostiteljstvu i trgovini),
- obogaćenje turističke ponude turističkih odredišta i produženje turističke sezone,
- razvoj i obogaćenje športa i rekreacije,
- uvažavanje, unaprjeđenje i afirmacija lokalnih osobitosti,
- povećanje doživljajne vrijednosti krajolika kvalitetnim pejzažnim i arhitektonskim oblikovanjem te otvaranjem novih atraktivnih vizura,
- poboljšanje mikroklimatskih uvjeta uređenjem pojasa visokih nasada za zaštitu od vjetrova,
- oporavak/sanacija oštećenih dijelova krajolika,
- reguliranje vlažnosti zemljišta i vlage u zraku,
- stvaranje pejzažnog pojasa pored naselja, kao zaštite od buke i onečišćenja,
- povećanje ekološke svijesti stanovništva,
- zaštita postojećih i ostvarivanje uvjeta za nova staništa biljnih i životinjskih vrsta.

Kao negativnosti koje se pripisuju golfu često se navode: elitizam, degradacija krajolika zbog velikih zemljanih radova, velika potrošnja i onečišćenja voda, zauzimanje vrijednih poljodjelskih i šumskih površina, a time i nepovoljni utjecaj na staništa biljnih i životinjskih vrsta, umanjenje prostorne povezanosti i otežana dostupnost pristupa poljodjelskim površinama i obalama, te pretjerana i neprimjerena izgradnja.

Negativnosti i prigovori uklanjaju se ili se svode na najmanju moguću mjeru primjenom stručnih kriterija usmjerenih na unaprjeđenje prostora golfskih igrališta.

Ne tako davno negativno se i elitistički gledalo na tenis, skijanje i nautički turizam, a u međuvremenu su to postale masovno prihvaćene športsko-rekreacijske aktivnosti.

Zemljani radovi koje je potrebno izvesti prilikom izgradnje golfskih igrališta djelomice mijenjaju dotadašnji doživljaj krajolika, ali pri tom na manje vrijednim prostorima stvaraju novu kvalitetu (kao što se postiglo perivojima u bližoj i daljoj europskoj i svjetskoj prošlosti - povijesni perivoji, među njima i Maksimir, zaštićeni kao kulturno dobro).

Velika potrošnja vode smanjuje se odabirom travnih smjesa koje traže manje vode i tehnološkim mogućnostima obrade vode (recikliranje, desalinizacija, ...). Onečišćenje voda smanjuje se uporabom autohtonih travnatih svojiti prilagođenih podneblju (kao na Brijunima).

Korištenjem manje vrijednoga šumskog i poljodjelskog zemljišta ne nanosi se šteta nego će se obvezatnim velikim površinama prirodnih nasada stvarati nova staništa biljnih i životinjskih vrsta.

Umanjenje prostorne povezanosti i otežane dostupnosti pristupa poljodjelskim površinama i obalama rješava se odabirom primjerene lokacije i primjenom odgovarajućih kriterija.

Pretjerana i neprimjerena izgradnja onemogućava se primjenom stručnih kriterija koji uvažavaju prostorni kontekst.

1.4. UTJECAJ GOLFA NA TURIZAM I GOSPODARSKI RAZVOJ

Nagli razvoj golfa u Europi započinje krajem 1970- tih godina. Golfska igrališta grade se u gradovima i turističkim središtima, na kopnu, otocima, u planinama, u zaštićenim područjima i područjima manje krajobrazne vrijednosti. Uz šport i rekreaciju, najbitnije aktivnosti vezane uz golf svakako su gospodarstvo i turizam.

U nekim je zemljama golf tradicijski bitan čimbenik turističkog identiteta (Škotska, Engleska, Irska), a u novije vrijeme također je bitan i u turističkim zemljama: Španjolskoj, Portugalu, Tunisu i Turskoj. U većini zemalja golf je važna nadopuna turističke ponude, bez koje se ona više ni ne može zamisliti. Najvažniji razlog jest produženje turističke sezone i privlačenje gostiju veće platežne moći.

Prednostima razvoja golfa s gospodarskoga i turističkoga gledišta smatra se:

- poticaj prostornom razvoju područja uvođenjem atraktivne aktivnosti koja potiče razvoj turizma i pratećih djelatnosti,
- otvaranje novih radnih mjesta (igralište s 18 polja zapošljava 50-70 ljudi),
- prenamjena napuštenih prostora i područja manje krajobrazne vrijednosti (kamenolomi, odlagališta otpada; neka dobro posjećena golfska igrališta u Austriji i Sloveniji većim su dijelom izgrađena na saniranim odlagalištima otpada),
- produženje turističke sezone u cjelogodišnju sezonu, uz korištenje postojećega hotelskoga smještaja;
- dolazak klijentele bolje platežne moći,
- poticanje potrošnje u gastronomiji, izletničkom i kulturnom turizmu,
- dobre mogućnosti kombiniranja s kongresnim, kulturnim i lovnim turizmom.

Ulaganje u golf smatra se unosnim poslom, osobito ako je vezano i uz izgradnju turističkoga smještaja jer vraća uloženi novac u kraće vrijeme. Ulaganje samo u golfsko igralište, bez turističkog smještaja, podrazumijeva dugo vraćanje uloženoga kapitala.⁷

⁷ Iskustva Europe (osim zemalja u kojima je golf tradicijski šport, kao što su Škotska, Engleska i Irska) nakon naglog razvoja početkom 1980- tih godina pokazala su sljedeće: U izgradnju golfskih igrališta najviše investiraju grupe zaljubljenika u golf i igrači koji žele igrati golf u blizini mjesta života. To je mahom populacija boljeg imovinskoga statusa, s ograničenim znanjima o

Najbolje rezultate, i u turističkom i u gospodarskom smislu, pokazuje kombinacija golfskog igrališta i hotela viših kategorija, uz grupiranje tri ili više terena na manjoj udaljenosti.

1.5. GOLF I PROSTORNO OKRUŽENJE

Prostorno okruženje predstavlja ukupnost prirodnog i izgrađenog okoliša, uključivo zaštićenu prirodu, kulturna dobra materijalne baštine i cjelokupni ekološki sustav. Prostorno okruženje omogućava sve ljudske aktivnosti, razvoj i ostvarivanje životnih potreba i osnovna je pretpostavka kvaliteti života. Svaka gradnja, pa tako i gradnja golfskih igrališta, utječe na prostorno okruženje.

1.5.1. Procjena pogodnosti područja za izgradnju golfskih igrališta

Najbitniji čimbenik planiranja golfskih igrališta jest procjena pogodnosti pojedinoga područja za njegovu izgradnju.⁸ Osnovni elementi koji se procjenjuju jesu: teren, prirodni čimbenici, infrastruktura i turistički čimbenici.

a) U procjeni POGODNOSTI TERENA za izgradnju golfskog igrališta osobito treba analizirati:

veličinu, vlasničke odnose, postojeći (dotadašnji) način korištenja zemljišta, oblik terena⁹, izloženost terena, pomicanje terena (klizišta), zahtjevi za različitim oblicima zaštite, mogućnost ishođenja dozvola te ostali ograničavajući čimbenici.

b) U procjeni POGODNOSTI PRIRODNIH ČIMBENIKA za izgradnju golfskog igrališta osobito treba analizirati:

vrstu tla, godišnju količinu padalina i insolacije, obličje terena (reljef), vegetaciju (prirodno raslinje) i podzemlje (podzemne vode, litološka i pedološka obilježja i dr.).

c) U procjeni POGODNOSTI INFRASTRUKTURE za izgradnju golfskog igrališta osobito treba analizirati:

prometnu povezanost s naseljenim mjestima, dostupnost/pristupačnost terenu, blizina zračne luke i magistralnih prometnica, opskrba i odvoz otpada, postojeće korisne zgrade i/ili građevine, utjecaj na neposredno susjedstvo i dr.

svim aspektima građenja, poslovanja, marketinga i upravljanja. Financiranje se provodi s pomoću lokalnih ili regionalnih banaka, a jamči se vlastitom imovinom. Gospodarski je interes sekundaran, primaran interes jest užitek igre golfa. Osniva se tvrtka i klub. Nakon početka gradnje opada interes potencijalnih članova kluba, broj članova izrazito je ispod očekivanoga, a razlozi su gotovo uvijek isti: loši prostorni uvjeti, smanjen interes okoline, krivi odabir vrste terena prema namjeni, nedostatak kvalificiranog i utemeljenog savjetovanja, nedostatak marketinške strategije ili laička marketinška strategija, neprofesionalno upravljanje (management) u fazi izvođenja, nepredviđeni troškovi i gubitci u održavanju.

Izvor: Golf Management Handbuch, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD 1996

⁸ Izvornik: Golf Management Handbuch, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD 1996.

⁹ Golfsko je igralište moguće izgraditi na terenu gotovo svakog oblika. Jedini nepovoljni oblik jest dugačak i uzak teren jer se na njemu ne može ostvariti koncentracija dvaju početnih i dvaju završnih polja u blizini klupske kuće.

d) U procjeni TURISTIČKIH ČIMBENIKA za izgradnju golfskog igrališta osobito treba analizirati:

trajanje sezone (moguće vremensko razdoblje za igru golfa), atraktivnost grada/naselja (turističkog odredišta), atraktivnost lokacije, kapacitet prostora, postojeći smještajni kapaciteti, mogućnost/potreba izgradnje novih smještajnih kapaciteta, bogatstvo turističke ponude područja i dr.

1.5.2. Odabir područja za planiranje golfskih igrališta

Svi konzultirani izvori ističu da je za odabir područja najvažniji čimbenik opravdanosti i isplativosti izgradnje golfskog igrališta tamo gdje osim mjestopisnih/topografskih postoje i druga obilježja područja koja je potrebno uzeti u obzir.

Potencijalno izgledne lokacije golfskih igrališta PREMA OBILJEŽJIMA PODRUČJA jesu:

- na manje kvalitetnim ili devastiranim područjima,
- udaljene od obalnog pojasa mora, rijeka, jezera,
- kao zaštitna područja uz jake prometnice i industriju (rafinerija, autoceste, zračne luke),
- unutar drugih športskih sadržaja i športskih centara,
- u blizini turističkih središta (gradovi, postojeći hoteli i turistička naselja),
- na zemljištu koje nije poljodjelsko i/ili vrijedno šumsko zemljište,
- na zemljištu bez važnih arheoloških, kulturnih i prirodnih vrijednosti;
- udaljene od vodocrpilišta.

Potencijalno izgledne lokacije golfskih igrališta PREMA DRUGIM ČIMBENICIMA jesu:

- na manje kvalitetnom zemljištu sa što manjim brojem vlasnika,
- prometno dobro povezane lokacije (do 10 km od turističkoga središta i u blizini zračne luke),
- područja s većom prosječnom godišnjom količinom padalina,
- područja s duljom turističkom sezonom (s manje snijega),
- predjeli na kojima se ne treba koristiti pitka voda za navodnjavanje terena za igru golfa,
- predjeli na kojima se predviđa navodnjavanje iz alternativnih izvora (kišnica, tehnička voda i sl.),
- lokacije koje ne uvjetuju izgradnju turističkoga smještaja,
- lokacije koje afirmiraju kulturne vrijednosti u okolici ili unutar predjela golfskoga igrališta (dvorci, povijesne građevine, povijesni perivoji, arheološki nalazi i sl.).

1.5.3. Krajobrazno uređenje, zaštita prirode i krajolika

U pitanjima krajobraznog uređenja, zaštite prirode i krajolika u literaturi se ističu slijedeći opći kriteriji:

Važnost očuvanja najvrjednijih krajolika te stvaranja novih pejzažnih vrijednosti kod podizanja novih golfskih igrališta.

Izgradnju golfskog igrališta treba planirati u područjima u kojima uvjeti zaštite i klimatski uvjeti omogućuju isplativo korištenje, uz prihvatljivo očuvanje prostornoga konteksta, ekosustava, pejzažnih i kulturnih vrijednosti.

Izgradnja golfskog igrališta ne smije prouzročiti štete smanjenjem resursa pitke vode, sustavom odvodnje, zauzimanjem vrijednoga šumskog i kvalitetnoga poljodjelskoga zemljišta.

U odabiru područja za gradnju golfskog igrališta prednost treba dati području sa što manjim brojem zahtjeva za različitim oblicima zaštite, kao i predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti (napušteni kamenolomi, nekadašnje šljunčare i napuštena eksploatacijska polja mineralnih sirovina, zatvorena odlagališta otpada i sl.).

Treba izbjegavati područja koja zahtijevaju bitnu izmjenu oblička terena (topografije), a i terene većih nagiba.

Za održavanje terena za igru potrebno je osigurati stalnu opskrbu vodom izvan sustava javne vodoopskrbe (navodnjavanje iz alternativnih izvora – kišnica, tehnička voda i sl.). Kvalitetne dijelove kulturnoga krajolika u okolini i unutar golfskog igrališta (vinogradi, voćnjaci, maslinici, ostatci povijesnih perivoja, arheološki nalazi, dvorci, kurije, ljetnikovci, napuštene industrijske ili druge povijesne građevine) treba uklopiti u obuhvat kao bitne elemente atraktivnosti i prepoznatljivosti golfskog igrališta.

Nakon provedene evidencije svih prirodnih i kulturnih fenomena i artefakata za koje je potreban u prostoru poseban pristup a u nadležnosti su državnih institucija, potrebno je odrediti jasan režim postupanja i održavanja takvih posebnih vrijednosti. Pritom će se odrediti područja potpune zaštite, a i razina mogućih građevnih i drugih zahvata u prostoru.

Način ponašanja na zaštićenim dijelovima terena za igru golfa dodatno je određen pravilima golfa, a način igre u takvim uvjetima utvrđuje se kao "lokalno pravilo" ¹⁰.

1.6. OVLAŠTI I KOMPETENCIJE ZA PLANIRANJE I PROJEKTIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

Golfsko igralište vrlo je složen krajobrazno-graditeljski zahvat jer se njime zahvaća velika površina sa športskim terenom, pratećom gradnjom i komunalnom infrastrukturom ¹¹.

Početak razvoja golfa u Republici Hrvatskoj 1990-ih godina poduzetnici i ulagači izjednačavali su projektiranje golfskog igrališta s projektiranjem

¹⁰ Zaštita mladih stabala i ptičjih gnijezda koja se nađu u obuhvatu igranja posebno je regulirana Pravilima golfa – Decisions. Također, prema tim Pravilima, isključivo nadležno državno tijelo može unutar golfskog igrališta proglasiti predjel zaštićenoga prirodnoga područja. Ulaz u i/ili igra s tog područja zabranjeni su zbog zaštite.

¹¹ U ovom se potoglavljem razmatra planiranje i projektiranje golfskih igrališta koja se planiraju u prostornim planovima županija, dakle igrališta s 18 i više polja, ukupne površine golfskoga igrališta od 60 do 100 ha i više.

terena za igru, dakle isključivo sa športskim terenom za igru golfa¹². Planerska uloga shvaćana je kao ucrtavanje prethodno utvrđenog sadržaja na odabranim lokacijama, za koje najčešće nije provedena odgovarajuća prethodna analiza¹³. Nerijetko se događalo da zainteresirani poduzetnici i ulagači donose gotove strane projekte koje neznatno prilagođavaju obilježjima područja planiranog za izgradnju golfskog igrališta, ne uzimajući u obzir sve njegove prirodne i antropogene osobitosti.

Europska i svjetska iskustva pokazuju da je za postizanje pozitivnog učinka provedbe tako složenoga zahvata prijeko potrebna educiranost svih sudionika procesa (poduzetnika, ulagača, lokalne uprave, planera) i vrhunska profesionalnost u vođenju cijeloga postupka¹⁴.

Poslovi prostornog planiranja i projektiranja u graditeljstvu u Republici Hrvatskoj pravno su uređeni Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007., 38/2009.). Zakonom o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 152/2008.) utvrđene su kompetencije za projektiranje i nadzor za arhitekta i krajobrazne arhitekta, inženjere građevinarstva, strojarstva i elektrotehnike. Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti (NN 152/2008.) to je uređeno i za geodetsku struku.

Planiranje golfskog igrališta u prostornim planovima županija, gradova i općina zahtijeva od planera potrebna znanja glede kriterija odabira područja, bez kojih nije moguće kvalitetno i stručno utemeljeno planirati, a koja su navedena u poglavlju 3. Smjernice i kriteriji za planiranje golfskih igrališta.

ARHITEKT/PROJEKTANT golfskog igrališta (*Golf Course Architect*) jest specijalist koji sudjeluje u procesu od planiranja (kao konzultant i predstavnik investitora, ako je investitor poznat) pa do završetka gradnje. Odabir kvalificiranog arhitekta golfskog igrališta za investitora je od velike važnosti jer on treba raspolagati znanjima i iskustvom u područjima kao što su¹⁵: planiranje golfskog igrališta (*Master plan*); planiranje terena, zemljani radovi i oblikovanje terena; zaštita okoliša i ekologija; drenaža i navodnjavanje; biljni pokrov (raslinje); izvedbeni nacrti, troškovnik i ponudbena dokumentacija; detaljni plan terena za igru, raspored polja i rupa; oblikovanje dijelova terena za igru – *Green, Tee* i *Bunker*; stručna terenska praksa; ugovorno pravo; sigurnost i zaštita na radu; ishođenje dozvola i provođenje regulative; koordinacija i nadzor cjelokupnoga zahvata. Jedino će u tom slučaju investitor dobiti kvalitetnu uslugu koja se očituje u učinkovitosti provedbe projekta, kontroli planiranih troškova i izbjegavanju većih pogrješaka u projektiranju, izvedbi i daljnjem korištenju golfskog igrališta.¹⁶

¹² Već su H. N. Wethered i Tom Simpson u svojoj knjizi „The Architectural Side of Golf“, objavljenoj 1929. godine utvrdili da ulogu (golf)-arhitekta treba shvatiti dvojako: arhitekt koji svojim kreativnim umijećem mijenja krajolik i privodi ga funkciji igre golfa i arhitekt kao prostorni planer.

¹³ Pogledati potoglavlje Golf i prostorno okruženje.

¹⁴ Budući da se ovi kriteriji i smjernice odnose na prostorno-planski aspekt golfa, ovdje se ne će govoriti o ukupnom upravljanju projektom golfskog igrališta (*Golf Cours Management*).

¹⁵ Izvor: EIGCA (European Institute of Golf Cours Architects).

¹⁶ Projektiranje golfskog igrališta mora se povjeriti i golfskom arhitektu - amateru, dobrom igraču golfa bez formalnog obrazovanja. U tom slučaju (kako pokazuju primjeri) investitor može dobiti vrlo zanimljivo oblikovano igralište, ali ne i jamstvo da ne će biti manjkavosti. "Koji će investitor povjeriti projektiranje hotela nekome tko je polovicu svog radnog vijeka proveo u hotelu kao gost?"

U projektiranju golfskog igrališta u uobičajenom stručnom timu neizostavni su, uz ostale, sljedeći stručnjaci ¹⁷: projektant golfskog igrališta - arhitekt (*Golf Course Architect*)¹⁸, planer zemljanih radova - građevinski inženjer ili geodet, projektant zgrada - arhitekt, projektanti komunalne infrastrukture – inženjeri raznih struka, projektant navodnjavanja i odvodnje, krajobrazni arhitekt, ekolog, stručni konzultant (osobito u pravnom području i za ishođenje dozvola) te stručni nadzornik.

Školovanje arhitekata golfskih igrališta u Europi provodi *European Institute of Golf Course Architects* (EIGCA) ¹⁹ u trajanju od dvije godine kao poslijediplomski studij za krajobrazne arhitekate, arhitekate, inženjere građevinarstva i dr. Polaznici mogu biti i ostali (primjerice *Greenkeeperi* ²⁰ i profesionalni igrači golfa), ali uz prethodnu provjeru. Diploma i licencija stečena školovanjem u sustavu EIGCA jamči stručna znanja i vještine iz područja planiranja (*Masterplanning*), oblikovanja krajolika i dijelova terena za igru, zaštite okoliša, biljnoga pokrova, tloznanstva (pedologije), navodnjavanja i upravljanja vodnim resursima, odvodnje, gnojidbe, tehničke i ponudbene dokumentacije, zaštite na radu i sigurnosti te održavanja i upravljanja golfskim igralištem.

Budući da se golfskim igralištem zahvaća veliko područje i da se njime znatno utječe na ukupnost krajolika, do najboljeg rješenja za golfsko igrališta investitor može doći i putem natječaja (javnog ili pozivnog) za dobivanje što kvalitetniji i ekonomski najisplativiji projekt.

1.7. TIPOVI, OSNOVNE DEFINICIJE, UOBIČAJENE VELIČINE I ELEMENTI GOLFSKIH IGRALIŠTA

Golfska igrališta (*Golf Course*) odvojene su krajobrazne cjeline namijenjene isključivo igranju golfa. Osim površine za igru s vježbalištem (u daljem tekstu „teren za igru“) sadrže i veliki dio prirodnoga terena, pripadajuću infrastrukturu, vodene površine, potrebne građevine (klupska kuća, prometnice, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljski sadržaji, infrastrukturne građevine), a prema potrebi i turistički smještaj.

Klasično (standardno) golfsko igralište sastoji se od 9, 18 ili 27 polja različite duljine i oblića terena. Pristup je igralištu kontroliran. Nije dopušten prolazak igralištem, šetnja, uvođenje životinja, a ni kombinacija s drugim športovima (jahanje, rekreativno trčanje, biciklizam, lov i sl.) ²¹. Za

Izvor: Golf Management Handbuch, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD 1996.

¹⁷ Izvor: EIGCA (European Institute of Golf Course Architects).

¹⁸ Napisano je pravilo da golfsko igralište dobiva na ugledu i sveukupnoj vrijednosti (i prihodu), a time i lakšem dobivanju dozvola za međunarodna natjecanja, ako oblikovanje terena za igru potpisuje veliko ime, bivša ili aktualna zvijezda golfskoga športa.

¹⁹ EIGCA je osnovan u Londonu 2000. godine, ujedinjavanjem tri krovne organizacije: britanske - British Association of Golf Course Architects (BAGCA), francuske - Association Francaise des Architects de Golf (AFAG) i pretežno njemačke - European Society of Golf Course Architects (ESGA).

²⁰ *Greenkeeper* je stručnjak za travu i održavanje nasada na golfskom igralištu.

²¹ Razlozi kontroliranom kretanju na području golfskog igrališta prije svega su sigurnosni da bi se izbjeglo ozljeđivanje lopticom koja u letu doseže i do 150 km/h brzine.

kvalitetnu turističku ponudu optimalno je grupiranje tri ili više igrališta u blizini.

U većini zapadnih zemalja pitanje planiranja golfskih igrališta potpuno je demokratizirano i u nadležnosti je lokalne zajednice. Manji gradovi i općine, u nedostatku strukovno kompetentne upravne službe, prepuštaju to pitanje većem gradu ili okrugu/županiji. U svim slučajevima jednoznačno je u procesu planiranja regulirana obveza slojevitog razmatranja i kontrole gospodarske, krajobrazne, ekološke i pravne utemeljenosti.

1.7.1. Razvrstavanje golfskih igrališta prema obilježjima područja

U svijetu se golfska igrališta prema obilježjima područja dijele općenito na ²²: obalna (uz more, rijeke, jezera – tzv. „Links“), prerijska, perivojna (u zaštićenim predjelima), pustinjska, planinska i tropska. Ta se podjela prilagođava lokalnim uvjetima svake sredine, pa tako i prirodnim obilježjima prostora Republike Hrvatske.

1.7.2. Razvrstavanje golfskih igrališta prema načinu korištenja /prema svrsi

Prema međunarodnoj podjeli po načinu korištenja golfska igrališta dijele se u četiri osnovne grupa s podgrupama ²³:

a) VJEŽBALIŠTE

- Klasično vježbalište (*Driving Range*)
- Golfodrom

b) STANDARDNO IGRALIŠTE

- Kratko igralište
- Kratko igralište za stjecanje dozvole igranja
- Javno igralište (*Public* ili *Municipal Course*)
- Klasično (standardno) igralište

c) NATJECATELJSKO IGRALIŠTE

d) MEĐUNARODNO NATJECATELJSKO IGRALIŠTE (*Championship Course*)

Prije analize uvjeta smještaja prijeko je potrebno odrediti namjenu odnosno svrhu igrališta, što je osobito važno za poduzetnike, ulagače i javnost, jer svako golfsko igralište pretpostavlja drugačiju potrebu za veličinom područja, parkiralištima automobila, pristupnim putovima, komunalnom infrastrukturu, opremom i sl. O tome ovisi i razina prostorno-planske dokumentacije na kojoj se igralište planira. Za ulagače su najinteresantnija klasična (standardna) i natjecateljska golfska igrališta.

1.7.2.1. Vježbalište

Vježbalište je prijeko potreban sastavni dio terena za igru svakoga golfskog igrališta. Na njemu se osposobljavaju početnici, a igračima se omogućava treniranje i zagrijavanje pred igru. Vježbališta se mogu graditi neovisno o golfskom igralištu radi izobrazbe, uvježbavanja, rekreacije, treninga i popularizacije športa. Osnovne vrste vježbališta jesu: klasično vježbalište i golfodrom. Sva golfska igrališta s manje od 9 polja smatraju se vježbalištima.

²² Izvor: Robert Trent Jones Jr.: *Golf by Design*, Hong Kong, 1993.

²³ Izvor: *Golf Management Handbuch*, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD 1996.

Moguće je planiranje golfskih vježbališta u sklopu športskih i drugih rekreacijskih sadržaja, u većim gradskim perivojima i parkovima, uz hotele, trgovačke centre i sl.

KLASIČNO VJEŽBALIŠTE (*Driving Range*)

Sastoji se od pucališta, polja za vježbanje završnog udarca (*Putting Green*), polja za vježbanje udarca približavanja (*Pitching* ili *Chipping Green*) te pješčanoga hazarda (*Bunker*). Najmanja veličina pucališta jest 80x200 m, a poželjno je i veće. Uobičajena veličina vježbališta jest 2 ha, bez obzira na veličinu golfskog igrališta. Vježbalište se sastoji od terena s kojega igrači ispucavaju loptice i travnate površine na koju se loptice ispucavaju²⁴. Vježbalište ne pruža raznovrsnost situacija jer ne simulira teren za igru u svoj njegovoj raznolikosti.

GOLFODROM

Golfodrom je ovalno ili kružno vježbalište na jednoj ili više razina, koje na otprilike 9 ha omogućava velik broj igranja – i do 200 igrača istodobno. Podjelom u odjeljke mogu se simulirati različite situacije na terenu, što igračima omogućava stjecanje prijeko potrebnog iskustva i prije stupanja na teren za igru. Naglo povećanje interesa za golf, omasovljenje, otvaranje prema širokoj publici i novim metodama učenja i treninga uzrokovali su razvoj većih i sofisticiranijih vježbališta, kao što je i golfodrom.

1.7.2.2. Standardno igralište

Moguće je planiranje golfskih standardnih igrališta (osim klasičnog/standardnog igrališta) u sklopu športskih i drugih rekreacijskih sadržaja, u većim gradskim perivojima i parkovima, uz hotele, trgovačke centre i sl.

KRATKO IGRALIŠTE

Kratko igralište može se graditi samostalno ili uz golfsko igralište kao dodatno vježbalište za kratku igru. Naziva se *Pitch and Putt* igralište. Broj polja je proizvoljan, a duljina je staza 60-100 m. Nije osobito omiljeno među igračima jer ne pruža dovoljno raznolikosti zato što se igra s jednom do dvije palice.

KRATKO IGRALIŠTE ZA STJECANJE DOZVOLE IGRANJA

Kratko igralište za stjecanje dozvole igranja služi obuci igrača za stjecanje dozvole igranja na natjecateljskom igralištu. Manjih je dimenzija, sastoji se od 9 polja, a duljine je 90-440 m. Igra se sa svim palicama, s najmanje 60 udaraca. Na tom igralištu ispituje se sposobnost igrača za igru na natjecateljskom igralištu, a može služiti i za održavanje izlučnih natjecanja. Među igračima su takva igrališta vrlo dobro primljena, a njihova gradnja i održavanje znatno su jeftiniji nego gradnja i održavanje natjecateljskih igrališta.

JAVNO IGRALIŠTE (*Public* ili *Municipal Course*)

²⁴ Poželjno je da mjesto s kojega se ispucavaju loptice bude dijelom nadkriveno i grijano (kiša i zimski uvjeti). Travnata površina na koju se puca može imati rasvjetu.

U Škotskoj, Irskoj, Engleskoj, Švedskoj i SAD-u uobičajena je gradnja javnih igrališta s financiranjem i upravljanjem od jedinica lokalne samouprave, ali u Europi to tek treba izboriti. Takva igrališta sa 9 (po mogućnosti i 18) polja služe prije svega popularizaciji golfa kao športa, jednostavne su izvedbe, nezahtjevna su za igru, bez spektakularnih su zahvata u prostoru, razmjerno su jeftina za gradnju i održavanje. Dobro su prihvaćena među igračima jer ne podrazumijevaju obvezatne članarine. Pokazalo se da se mogu sama financirati, bez dodatnog financiranja jedinica lokalne samouprave.

KLASIČNO/STANDARDNO IGRALIŠTE

Klasično ili standardno igralište najzastupljeniji je tip igrališta s 18 polja. Njihovu gradnju uglavnom potiču i financiraju istomišljenici, zaljubljenici u golf ili pasionirani igrači. Planiranje i stupanj opremljenosti igrališta ovisi o financijskoj moći ulagača. Takva se igrališta često doraduju i unaprjeđuju, osobito u dijelu komunalne infrastrukture i krajolika s ujezerenim površinama, ponajprije zato da bi se povećala prepoznatljivost i doživljaj igre. Klasično igralište najčešće se doradama nastoji promaknuti u kategoriju natjecateljskog igrališta pa se pri njegovu planiranju potrebno brinuti o budućim mogućim prostornim zahtjevima kao što parkiranje automobila, slobodne površine i sl.). Najčešće se uz klasično/standardno igralište planira turistički smještaj, kao bitan element financijske isplativosti zahvata.

Uobičajena veličina golfskog igrališta s 18 polja jest 70-120 ha ili prosječno 85-90 ha, od čega teren za igru zauzima 20-21 ha (s manjim odstupanjima), a prirodni teren 50-60 ha. U ukupnu površinu golfskog igrališta ulaze još i površine prijeko potrebnih pratećih građevina (klupska kuća, servisne zgrade i građevine, prometnice, uređeni okoliš i turističko-ugostiteljski sadržaji) te po potrebi i smještajni kapaciteti. Osnovna obilježja klasičnog igrališta vrijede za sva ostala igrališta s 18 polja. Uz prosječni standard od 72 udarca i prosječnu duljinu od 6.500 m, teren za igru sastoji se od 18 polja duljine 100-550 m, i to: 4 polja PAR 3²⁵ duljine 100-200 m, 10 polja PAR 4 duljine 250-420 m i 4 polja PAR 5 duljine 450-550 m.

1.7.2.3. Natjecateljsko igralište

Za natjecateljska se igrališta traži također i zadovoljavanje posebnih uvjeta kao što su: povezanost s državnim prometnicama, udaljenost do većeg naseljenog mjesta najviše 30 minuta vožnje automobilom, hotel više kategorije u neposrednoj blizini igrališta, najmanje 100 stalnih parkirališnih mjesta i 500 privremenih (za vrijeme održavanja natjecanja), između igrališta i klupske kuće potrebno je osigurati najmanje 2000 m² slobodnog terena za potrebe natjecanja (šator, prezentacije, potrebe sponzora i sl.).

Natjecateljsko igralište treba imat ova obilježja: najmanje 75 ha površine, obvezatno 18 polja s najmanje 70 udaraca; krajobrazno trebaju biti zanimljiva, po mogućnosti bez buke prometa; polja za igru trebaju biti osmišljena individualno, raznoliko i kreativno, s vodenim površinama u skladu s pejzažnim ambijentom; na *Fairway*-ima trava je primjereno košena, a *Green*-ovi su bez velikih lomova plohe; takva su igrališta primjerena za održavanje nacionalnih, regionalnih ili manjih međunarodnih natjecanja; turistički je smještaj moguć, ali ne i prijeko potreban.

²⁵ PAR (Professional Average Result) jest prosječni broj udaraca potreban profesionalnom igraču za igranje jednoga polja.

1.7.2.4. Međunarodno natjecateljsko igralište (Championship Course)

Na međunarodnim natjecateljskim igralištima održavaju se profesionalni turniri na kojima sudjeluju poznati svjetski igrači, a prate ih financijski moćni sponzori s velikim fondom nagrada. Od 1990- tih godina, kad su se počela više graditi, znatan je broj igrališta svrstan u tu kategoriju, iako potpuno ne zadovoljavaju utvrđene kriterije.

Na međunarodnim natjecateljskim igralištima turniri se održavaju tek nekoliko puta ili jednom godišnje, njihovo je održavanje iznimno skupo te ih stoga pokreću i njima upravljaju financijski moćne europske i svjetske tvrtke. Uz međunarodna natjecateljska igrališta obično se ne gradi dodatni turistički smještaj, nego se koristi hotelski smještaj visoke kategorije u blizini golfskog igrališta.

Osnovne razlike između međunarodnih natjecateljskih i natjecateljskih igrališta jesu sljedeće:

- pojedinačna polja trebaju biti tako postavljena da se obličjem terena i stupnjem težine znatno razlikuju od uobičajenih igrališta na kojima igraju amateri. Zbog duljine početnog udarca profesionalnog igrača, *tee-ovi* su postavljeni dalje, a oblikovanje i smještaj *Bunkera* i drugih *Hazarda* znatno su teži,
- *Green-ovi* su plastičnije oblikovani, s više prijelomnica da bi zadovoljili uobičajeni način postavljanja zastavica na tri načina – trećina zastavica postavlja se pregledno (nezahtjevno), trećina se postavlja srednje teško i trećina zahtjevno,
- teren za igru postavlja se na propusnom, pjeskovitom tlu ili na terenu s dobrom odvodnjom da bi omogućio igru po svim vremenskim uvjetima;
- u rubnim dijelovima duž polja za igru mora biti osiguran prostor za gledatelje, a na završnim poljima tribine sa sjedećim mjestima,
- uz najmanje 150 stalnih parkirališnih mjesta potrebno je osigurati prostor za privremeno parkiranje do 2000 automobila,
- u neposrednoj blizini klupske kuće treba osigurati slobodan prostor veličine najmanje 0,8 ha za potrebe organizacije turnira, sponzora, prezentacija, izložbi i sl.

1.7.3. Igrališta prema načinu upravljanja

Osim prema načinu korištenja, golfska igrališta razlikuju se i po načinu upravljanja te se dijele na²⁶: privatna golfska igrališta, djelomično otvorena golfska igrališta, otvorena golfska igrališta, igrališta uz ladanjske klubove (*Golf & Country Club*) i igrališta s turističkim smještajem, tzv. *Golf-resort*. Budući da način upravljanja nema utjecaja na prostorni aspekt planiranja golfskih igrališta osim u slučaju *Golf-resorta*, u razradi smjernica i kriterija bit će govora samo o njemu jer je u sklopu golfskog igrališta moguć turistički smještaj. Ulagači u golfska igrališta u Hrvatskoj trenutno pokazuju isključivo interes za *Golf-resorte* pa se izgradnja golfskih igrališta u hrvatskoj javnosti uglavnom poistovjećuje s izgradnjom turističkog smještaja, što stvara negativnu percepciju o golfu.

²⁶ Izvor: *Golf Management Handbuch*, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD 1996.

1.7.4. Osnovni elementi terena za igru ²⁷

Tee je početno područje, mjesto početnog udarca. Uobičajeni (standardni) modeli golfskog igrališta imaju sveukupno jedan hektar *Tee*-jeva, uključujući i one na vježbalištu. Područje *Tee*-a može biti zatravnjeno ili se postavlja posebna podloga (guma, umjetna trava, tekstil) u koju je moguće uglaviti stalak/podmetač loptice, koji se također naziva *Tee*.²⁸

Green je završno područje svakoga polja, površine 350-700 m². Uobičajeno (standardno) golfsko igralište sveukupno ima otprilike jedan hektar *Green*-ova, uključujući i one na vježbalištu (u prosjeku 1 % ukupne površine terena za igru). Površina *Green*-a jest trava, košena na samo nekoliko milimetara visine.²⁹ Takav *Green* zahtjevan je i skup za održavanje te se jedino on intenzivno gnoji.

Staza, odnosno *Fairway*, jest zatravnjena površina na kojoj se odvija igra između *Tee*-a i *Green*-a. Oblik i duljina ovisi o duljini pojedinoga polja, a širina iznosi 35-65 m. Oblikovanje staza prilagođava se terenu i koriste se pogodnosti terena te prirodnih i kulturnih datosti da bi se povećala atraktivnost igrališta. Širina se također prilagođava vrsti igrališta (ako se očekuju pretežito igrači-rekreativci staze će biti šire, primjerenije njihovim igračkim sposobnostima). Taj se prostor njeguje, gnoji i zalijeva srednje intenzivno, a kosi se na veću visinu.³⁰

Semi Rough jest usko travnato područje širine 1-5 m, koje dijeli stazu/*Fairway* od *Rough*-a. Intenzivno se kosi, ali na većoj visini, radi usporavanja kotrljanja loptice prema *Rough*-u ili *Hazardu*.

Rough je prostor između *Semi Rough*-a i oznaka vanjske granica igrališta. Igranje u tom prostoru dopušteno je uz otežane uvjete. Pokrov je trava ili prirodna vegetacija, kosi se i podrezuje jednom do dva puta godišnje, a trava se održava do 20-50 cm visine.

Bunker (pješčani *Hazard*) jest artificijelna udubina/prepreka ispunjena kvarcnim pijeskom. Služi za otežavanje igre i kao prepreka/zaštita od gubitka loptice. *Bunker*i se postavljaju obično u grupi, uz *Fairway* i u okolici *Green*-a.

Vodne prepreke ili *Water Hazards* dio su terena za igru.³¹ Mogu služiti i kao akumulacija vode za potrebe navodnjavanja igrališta. Kapacitet akumulacije jezera treba zadovoljiti potrebe za zalijevanjem, ali i pridonijeti percepcijskoj i ekološkoj kvaliteti igrališta.

²⁷ Elementi terena za igru osim *Tee*-a, *Green*-a i svih *Hazarda*, nazivaju se još i "Through the Green", u hrvatskom prijevodu Pravila golfa "kroz igralište".

²⁸ Danas su to drveni ili plastični stalci/podmetači koji u presjeku podsjećaju na slovo T. Nekad je uz svako polje za početni udarac stajao sanduk s vlažnim pijeskom i čunjasta posudica kojom si je igrač sam napravio podmetač za ispućavanje loptice.

²⁹ Ako nije bilo uvjeta za izvedbu travnatog *Green*-a, koristio se pijesak (Brijuni) ili bitumenizirani pijesak (klime s jakim vjetrom i vrućinama). Danas se sve češće, osobito na vježbalištima, *Green*-ovi pokrivaju umjetnom travom (posebno oblikovanom za tu namjenu). Nerijetko se ispod cijele površine *Green*-a ugrađuju grijači koji zimi tope snijeg i time i u kontinentalnim predjelima omogućavaju igru cijele godine.

³⁰ S povećanjem svijesti o potrošnji vode u SAD-u se javlja trend zamjene trave pijeskom ili kamenim agregatom.

³¹ Vodene prepreke označavaju se na igralištu kao mjesta (*Hazards*) sa specifičnim i otežanim načinom igranja. Te prepreke mogu biti pokrivene vodom stalno (ujezerene površine, biotopi, vodotoci, ...), povremeno (vododerine, kanali, ...) ili nikada (*Hazard* koji nije ni *Bunker* ni površina pod vodom).

Putovi na terenu uređeni su za kretanje igrača, električnih vozila i vozila održavanja, širine su 3 m, a izvedeni su od pijeska, sipine (rizle) ili trave.

1.8. GOLFSKA IGRALIŠTA U PROSTORNO-PLANSKOJ DOKUMENTACIJI REPUBLIKE HRVATSKE

Uporišta za plansko djelovanje u Republici Hrvatskoj sadržana su u dokumentima Vlade Republike Hrvatske, na čemu se sustavno radi od 1995. godine. Od tada su doneseni sljedeći dokumenti:

- Golf kao element razvojne strategije hrvatskog turizma, Ministarstvo turizma, 1995.,
- Prijedlog koordinacije aktivnosti pripreme projekata izgradnje golf igrališta kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma, Ministarstvo turizma, 1997.,
- Program razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma, Ministarstvo turizma, 1999.,
- Zaključak Vlade RH od 26. kolovoza 1999. godine o prihvaćanju "Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma", te dopuna zaključka Vlade RH od 23. prosinca 1999.

U prvoj generaciji prostornih planova županija završenih do 2004. godine predviđena je mogućnost gradnje šezdesetak golfskih igrališta.

Od 2004. do kraja 2009. godine u izmjenama i dopunama županijskih planova te u prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave (gradova i općina) planirano je ukupno 89 golfskih igrališta koja su raspoređena po županijama ovako:

Bjelovarsko-bilogorska županija	(BBŽ)	0 igrališta
Brodsko-posavska županija	(BPŽ)	0 igrališta
Dubrovačko-neretvanska županija	(DNŽ)	3 igrališta
Istarska županija	(IŽ)	23 igrališta
Karlovačka županija	(KŽ)	2 igrališta
Koprivničko-križevačka županija	(KKŽ)	0 igrališta
Krapinsko-zagorska županija	(KZŽ)	5 igrališta
Ličko-senjska županija	(LSŽ)	4 igrališta
Međimurska županija	(MŽ)	2 igrališta
Osječko-baranjska županija	(OBŽ)	3 igrališta
Požeško-slavonska županija	(PSŽ)	3 igrališta
Primorsko-goranska županija	(PGŽ)	7 igrališta
Sisačko-moslavačka županija	(SMŽ)	1 igralište
Splitsko-dalmatinska županija	(SDŽ)	2 igrališta
Varaždinska županija	(VŽ)	4 igrališta
Virovitičko-podravska županija	(VPŽ)	1 igralište
Vukovarsko-srijemska županija	(VSŽ)	2 igrališta
Zadarska županija	(ZDŽ)	15 igrališta
Zagrebačka županija	(ZGŽ)	10 igrališta
Šibensko-kninska županija	(ŠKŽ)	1 igralište
Grad Zagreb	(GZG)	1 igralište

Navedeno pokazuje da je najveći broj golfskih igrališta planiran u Istarskoj (23), Zadarskoj (15) i Zagrebačkoj županiji (10), po jedno igralište planiraju

Šibensko-kninska, Virovitičko-podravska i Sisačko-moslavačka županija te Grad Zagreb, a igrališta ne planiraju Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Koprivničko-križevačka županija.

U jadranskim županijama planirano je ukupno 55 golfskih igrališta ³², a u kontinentalnim županijama planirana su ukupno 34 golfska igrališta. Za najveći broj planiranih golfskih igrališta ne postoje podatci o površini i broju polja, pa se pretostavlja da su to igrališta od 18 ili 27 polja.

Jedno je igralište planirano na devastiranom području (sanacija šljunčare, Jelenje u Primorsko-goranskoj županiji), a za jedno se navodi da se ne planira izgradnja turističkih smještajnih jedinica (igralište Jalkovec u Varaždinskoj županiji).

Da se prostorno-planski dokumenti dopunjuju i dorađuju, osobito u dijelu planiranja turističkoga smještaja, pokazuje i primjer Istarske županije gdje se smještajne jedinice planiraju na 13 od 23 golfska igrališta.

³² Sva planirana igrališta nisu neposredno uz morsku obalu, neka se nalaze u zaobalnom području ili dublje u unutrašnjosti.

2. TEMELJNI STAVOVI ZA IZRADU KRITERIJA I SMJERNICA PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA

2.1. SOCIJALNI ČIMBENICI RAZVOJA GOLFA

Povijesni podatci pokazuju da su igre slične golfu igrane u različitim društvima (Kina, Rim, Francuska) i u različitim razdobljima (antičko razdoblje, srednjovjekovno razdoblje, razdoblje prosvjećenosti). No golf, kakav je danas, korijenski je svezan s golfskom tradicijom u Velikoj Britaniji. Kao što je poznato, sredinom 18. stoljeća u Velikoj je Britaniji utemeljen prvi športski klub za igranje golfa. Taj se događaj drži početnim događajem u razvitku golfa kao modernoga športa. Njegovo teritorijalno širenje do sredine 20. stoljeća pretežito je svezano s prostiranjem Britanskog imperija.

S obzirom na socijalnu osnovu golfa, opravdano je reći da se golf izvorno razvija kao šport viših slojeva, a u 20. stoljeću kao šport srednjih slojeva, ponajprije onih imućnijih i sa stanovitom tradicijom u održavanju vlastitoga socijalnog identiteta. U tom se pogledu mogu uočiti stanovite sličnosti s razvitkom i širenjem športova kao što su mačevanje, tenis, jahanje, ali i plivanje (u razdoblju do otprilike sredine 20. stoljeća).

Tijekom 20. stoljeća razvitak golfa ima tri uporišta. No prije njihova iscrpnijeg opisa korisno je podsjetiti da na položaj srednjeg sloja u 20. stoljeću bitno utječe splet društvenih promjena svezanih s uspostavom "države blagostanja" od 1930-ih do 1990-ih godina. Taj splet promjena poznat je i pod nazivom "masovno društvo". Gospodarski promatrane, te promjene poboljšavaju gospodarski i socijalni status industrijskih slojeva. Zahvaljujući tomu, granica srednjih slojeva uočljivo se pomiče prema "dolje". Kulturološki promatrane, te promjene omogućuju pretvaranje brojnih obilježja života srednjih slojeva u poopćene odlike poželjnih životnih stilova, neovisne o polaznom socijalnom korijenu. Na istoj podlozi brojne sastavnice životnih stilova do jučer "nižih" slojeva ugrađuju se u nove stilske tvorevine, ali potom s legitimacijom "kvalitetnih" tvorevina, općenito prihvatljivih. U taj okvir ugrađuje se i specifična dinamika sociokulturnih aspiracija kao orijentira (premda nerijetko posve neodređeno), kao i potreba za "kvalitetom života".

Na toj podlozi oblikuje se u drugoj polovici 20. stoljeća i dinamička osnova turističkoga tržišta. Po statističkim je pokazateljima to tržište "masovno", ili barem takvim teži postati. Ali, na drugoj strani, izloženo je i brojnim novim zahtjevima i kriterijima koji imaju korijen u predodžbama o kvaliteti života i odmora srednjega sloja. U takvu kontekstu turistički su poduzetnici izloženi imperativima stvaranja "kvalitetne ponude". A samo stvaranje te ponude, kao i njezino sezonsko i posezonsko ostvarivanje, dovodi turizam u ulogu "industrije doživljaja".

Društvene promjene koje, postupno, od osamdesetih godina 20. stoljeća nadalje "dekonstruiraju" neka od glavnih uporišta "države blagostanje", ne dovode u sumnju masovne aspiracije na kvalitetu života po mjerilima kvalitete srednjega sloja. Model "narodnoga kapitalizma" kojim se cilja i dalje

podupirati širenje srednjega sloja prema "dolje", sam proces širenja vrjednuje kao važan pokretač novog/novih tržišta, pa time i tržišta turizma kao industrije doživljava. Na drugoj strani, korištenje toga modela u tranzicijskim zemljama pokazalo je da širenje srednjega sloja prema "dolje" nailazi na brojne strukturne teškoće što osnažuju posve suprotne tendencije u sklopu kojih i predodžbe o kvaliteti života srednjega sloja zadobivaju attribute ekskluzivnih životnih stilova. No, to premještanje ne utječe na socijalnu poželjnost tih stilova.

U skiciranom okviru golf se razvija na tri osnovna načina:

a) U LOKALNOJ ZAJEDNICI. Po srijedi je golf kao rekreacijska praksa gdje su i oprema i režimi, kao i tereni za igru, prilagođeni ritmovima i potrebama sudionika lokalne zajednice. Njegova prisutnost u lokalnoj zajednici na tragu je "novih" zahtjeva za lokalnom kvalitetom života. U zbilju lokalne zajednice golf se ugrađuje na približno srodan način na koji se ugrađuju i drugi rekreacijski programi i ansambli kao što su igre s loptom, plivanje, tenis, biciklizam itd. Dimenzioniranje prostora za igru manje je ovisno o apstraktnim normama, a više o raspoloživim mogućnostima s kojima dotična lokalna zajednica raspolaže.

b) U SKLOPU ORGANIZIRANOGA ŠPORTA. Već je spomenuto da je vrlo stara tradicija golfa kao športa, a bit će i olimpijski šport (2016., 2020.). Vidljive promjene u njegovoj organizaciji i praksi analogne su promjenama u drugim športovima, gdje je profesionalizacija prijeko potreban uvjet za održavanje izvedbene kvalitete. Oprema, režimi, i tereni za igru u ovom okviru razvitka golfa izvode se iz kriterija samoga športa. Samorazumljivo je da takav model organizacije golfa i njegova razvitka može imati i potporu određene državne vlasti ili grada. Ali, glavni poticaj leži, kao i u drugim športovima, u potrebi razvitka samoga športa i, dakako, njegova omasovljenja. Na drugoj strani, profesionalizacija športa te uspostava određenih privatnih režima upravljanja, postavlja i stvarne granice javne potpore.

c) U SKLOPU TURISTIČKE INDUSTRIJE. U tom slučaju golf se javlja kao jedno od sredstava poboljšavanja kvalitete ponude turizma. Ovisno o odabranoj turističkoj strategiji, golf može imati mjesto i ulogu rubnog pomagala, a može se koristiti i kao način ostvarivanja posve specifične ponude, koja cilja na privlačenje odgovarajuće turističke klijentele, ljubitelja golfa. Promatran sam po sebi on može biti predmetom interesa kao općenito podizanje kvalitete turističke ponude na raznolike načine - od osnaživanja, primjerice, zdravstvenog ili hodočasničkoga turizma, do, primjerice, turizma ljubitelja planinarstva ili podvodnog ronjenja, ili ljubitelja kulturnoga turizma (za one koji se vole verati po graditeljskim ruinama). No, kao jedno od sredstava poboljšanja kvalitete ponude, golf može imati i razvojnu potporu državne ili lokalne vlasti. Opći okvir te potpore, kao i u drugim slučajevima, određen je na tri osnovne razine. To su: opća normativna razina, gdje je definirano što je to javna svrha i javno dobro; model javno-privatnoga partnerstva kojim se koristi državna ili lokalna vlast u odnosima s privatnim poduzetnicima kao sudionicima razvoja; te dokumenti i zakoni prostornog uređenja gdje je definirano kako i gdje se mogu graditi tereni za golf kao dio opreme turističke ponude.

2.2. CILJEVI IZRADE KRITERIJA ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

Podatak da je u Europi izgrađeno nešto više od 6.700 golfskih igrališta, od toga u Republici Hrvatskoj samo četiri, upućuje na manjkavo poznavanje golfa kao športske, rekreacijske i turističke aktivnosti.

Ciljevi izrade kriterija za planiranje golfskih igrališta jesu sljedeći:

- opća informacija o razvoju i stanju golfskih igrališta u svijetu i u Republici Hrvatskoj s uvidom u problematiku planiranja i gradnje,
- stvaranje baze pravičnog, realnog, pozitivnog i poticajnog ozračja za planiranje i gradnju golfskih igrališta u Hrvatskoj,
- utvrđivanje vrsta golfskih igrališta i bitnih prostornih pokazatelja za svaku od njih, posebice u odnosu na "trošenje" prostora, turističku i drugu izgradnju,
- popularizacija svih vrsta golfskih igrališta, posebice onih koja promiču golf kao šport i rekreaciju (vježbališta, kratka igrališta) i obogaćuju turističku ponudu,
- poticanje stručno utemeljene rasprave o golfskim igralištima u Hrvatskoj, uz prijedlog prihvatljivih rješenja koja će omogućiti razvoj golfa kao športa i izgradnju golfskih igrališta radi unaprjeđenja turizma,
- ujednačenje pokazatelja radi unaprjeđenja metodologije izrade prostorno-planske dokumentacije i njihove kvalitete,
- kvantifikacija prostornih pokazatelja golfskih igrališta i pripadajuće prateće gradnje,
- opravdanost, prostorni pokazatelji i smjernice za oblikovanje turističkih smještajnih jedinica u funkciji golfa,
- poticanje međuresorne suradnje nadležnih ministarstava.

Primjena kriterija za planiranje golfskih igrališta omogućit će:

- Redefiniranje planiranih golfskih igrališta u županijskim prostornim planovima;
- Unaprjeđenje izrade i učinkovitiju kontrolu prostorno-planske dokumentacije;
- Određivanje realnih lokacija na državnom zemljištu (bivši vojni predjeli i sl.) na kojima je moguće pokrenuti gradnju golfskih igrališta;
- Planiranje različitih vrsta golfskih igrališta u prostornim planovima županijama (PPŽ) i u prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave (PPUG/O), neovisno o dinamici provedbe;
- Razvrstavanje golfskih igrališta prema vrstama i prioritetima;
- Odabir "pilot projekata" golfskih igrališta na državnom zemljištu u realnim uvjetima provedbe, kao poželjnog modela za uređenje golfskih igrališta.

2.3. POLAZIŠTA ZA PLANSKO DJELOVANJE

Polazišta za planiranje golfskih igrališta u Republici Hrvatskoj usvojena su dokumentima koji izravno reguliraju prostorni razvoj i planiranje, a to su:

- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, 1999.,
- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, 1997.,
- Strateški okvir Vlade RH za razvoj 2006.-2013., 4. kolovoza 2006.,
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji, NN/76/2007., 38/2009.,
- prostorni planovi županija i prostorni planovi jedinica lokalne samouprave (gradova i općina),
- Program razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma (Ministarstvo turizma, 1999.),
- Zaključak Vlade RH od 26. kolovoza 1999. o prihvaćanju Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskoga turizma,
- Odluka o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golfskih igrališta (Vlada Republike Hrvatske, 11. listopada 2001.),
- Kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora (Savjet prostornog uređenja RH, 2009.), poglavlje 2.1.4. Uvjeti smještaja golfskih igrališta, poglavlje 2.4.3. Određenja prostornih uvjeta planiranja po vrstama turističkih predjela (T1, T2, T3) i poglavlje 2.4.4. Određenja prostornih uvjeta planiranja smještajnih jedinica - vila.

Temeljni stavovi u izradi smjernica i kriterija planiranja golfskih igrališta sažimaju se u sljedećem:

- igra golfa u svijetu vrlo je rasprostranjena i popularna vrsta športa i/ili rekreacije;
- golf može pridonijeti turističkom i gospodarskom razvitku kao prateća aktivnost turističke ponude jer znatno produžuje turističku sezonu;
- golfski turizam može se razvijati kao dopuna hrvatske turističke ponude, a ne kao nositelj identiteta hrvatskoga turizma;
- planiranje i uređenje golfskih igrališta složen je postupak temeljen na međunarodnim stručnim kriterijima i standardima, koji jasno određuju programske uvjete, uvjete uređenja, zaštite i korištenja prostora;
- međunarodne stručne kriterije za planiranje golfskih igrališta treba prilagoditi zakonskim, prostornim, krajobraznim i društvenim uvjetima te uvjetima gospodarskoga razvitka u Republici Hrvatskoj;
- stručni kriteriji preduvjet su za realno planiranje i gradnju golfskih igrališta u Hrvatskoj, a posebice golfskih igrališta u prostornim planovima županija;
- golf kao prostorno-ekološka i društveno-ekonomska kategorija zahtijeva utvrđivanje metodike i standardiziranje procedure upravnoga postupka za donošenje planova i prihvaćanje projekata golfskih igrališta.

3. KRITERIJI I SMJERNICE ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

Prema obilježjima područja Republike Hrvatske na kojima se planiraju, golfska igrališta mogu se podijeliti u sljedeće grupe: obalna (uz more, rijeke, jezera), krška, šumska, u zaštićenim predjelima/perivojna, na manje vrijednim i devastiranim područjima, brdska/planinska i ravničarska.

3.1. OPĆI UVJETI I SMJERNICE

Valja utvrditi i primijeniti opće uvjete planiranja golfskih igrališta s obzirom na sljedeće:

- zaštitu prirode, okoliša i krajolika (Nacionalna ekološka mreža - NEK, odnosno Natura 2000) te - zaštitu graditeljske baštine (po posebnom propisu);
- sve lokacije planiranih golfskih igrališta treba provjeriti s obzirom na usvojene planove zaštite (NEK, odnosno Natura 2000, posebice propise zaštite graditeljske baštine);
- izgradnja golfskog igrališta treba biti u suglasju s lokalnim načinom života,
- u početnoj etapi planiranja uspostaviti suradnju s lokalnom zajednicom, neposrednim susjedstvom i građanskim udrugama,
- golfska igrališta i prateći sadržaji moraju zadovoljiti i javni i gospodarski interes,
- u cilju promicanja športa afirmirati gradnju golfskih igrališta za šport i rekreaciju (vježbališta i kratkih igrališta, moguće i u kombinaciji s drugim športskim terenima te javnim igralištima),
- u cilju promicanja turizma poticati gradnju natjecateljskih športskih golfskih igrališta,
- za potrebe golfskih igrališta koristiti prvenstveno postojeću turističku izgradnju, a novi turistički smještaj planirati unutar građevnih područja naselja i planiranih turističkih predjela,
- turističke smještajne jedinice unutar golfskoga igrališta prvovažno su u funkciji terena za igru te se bez njega ne smiju graditi,
- izgradnju turističkoga smještaja u sklopu golfskog igrališta obvezatno treba uvjetovati ukupnim povećanjem kvalitete gradnje i turističke ponude visoke kategorije smještaja, vrhunskog oblikovanja, tehničke kvalitete i tehnološke opremljenosti.

3.2. KRITERIJI ODABIRA PODRUČJA I ZAŠTITE KULTURNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

Prilikom planiranja golfskog igrališta i odabira područja prednost treba dati područjima:

- uz gradove i turistička odredišta,
- atraktivnih turističkih destinacija i lokacija,

- s bogatom ostalom turističkom ponudom,
- s duljim trajanjem turističke sezone,
- s većom godišnjom količinom padalina i procjednim tlom,
- izvan vodozaštitnoga područja i podzemnih vodotokova,
- sa što manjim brojem vlasnika,
- sa što manjim brojem različitih oblika zaštite ili bez zahtjeva za takvu zaštitu,
- bez nepovoljnih utjecaja na neposredno susjedstvo.

Prilikom planiranja golfskih igrališta prednost treba dati predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti te zemljištima u pretežitom državnom vlasništvu. Posebice treba primijeniti sljedeće kriterije radi zaštite kulturnih i krajobraznih vrijednosti:

- planirati grupiranje golfskih igrališta (*klasteri* od 3 ili više igrališta), neovisno o općinskim, županijskim i državnim administrativnim granicama (na međusobnoj udaljenosti do 30 minuta vožnje automobilom);
- osigurati kvalitetnu dostupnost golfskih igrališta, posebice od zračnih luka i magistralnih prometnica;
- smještajem golfskog igrališta osigurati neometano kretanje domicilnom stanovništvu bez većih produženja putova (prilaz naseljima, gospodarskim i poljodjelskim dobrima i sl.);
- u planiranju golfskog igrališta treba izbjegavati radove koji bitno mijenjaju obličje terena (topografiju), a i terene većih nagiba;
- golfska igrališta ne treba planirati u područjima vrijednih šuma, kvalitetnoga poljodjelskoga zemljišta, vodozaštitnoga područja i važnih arheoloških areala;
- pri planiranju golfskih igrališta u obalnom području mora, jezera i rijeka treba osigurati dužobalno prolaženje na 25 m udaljenosti od obalne crte;
- planiranje golfskog igrališta, ako se ne može ostvariti pravo korištenja zemljišta željenog obuhvata zbog privatnoga vlasništva, treba prilagoditi tako da se omogući neometano korištenje - i privatnoga posjeda (pristup, granica zaštite) i golfskog igrališta;
- u planiranju golfskog igrališta prednost treba dati lokacijama postojeće ili lako ostvarive infrastrukturne opremljenosti;
- za održavanje terena za igru treba osigurati stalnu opskrbu vodom izvan sustava javne vodoopskrbe (navodnjavanje iz alternativnih izvora – kišnica, tehnička voda, desalinizacija i dr.);
- uređenje i uporaba igrališta ne smiju prouzročiti štete u sustavu vodoopskrbe i odvodnje ili smanjenja resursa pitke vode;
- Vrjednovati prostor te ocijeniti prihvatljivost građenja i korištenja golfskih igrališta u odnosu na postojeće namjene prostora, te prirodne i antropogene uvjete.
- golfska igrališta i prateće sadržaje treba planirati i graditi uz očuvanje prostornog konteksta, ekosustava, prirodnih i kulturnih vrijednosti te afirmaciju ambijentalnih vrijednosti i posebnosti krajolika;
- golfska igrališta treba planirati u suglasju s ekološkom mrežom, a valja izbjegavati područja na utvrđenim staništima i migratornim putovima divljači, kao i na svim lokacijama na kojima se njihovim uređenjem ugrožavaju ekološki uvjeti;
- u planiranju golfskog igrališta treba provesti evidenciju svih prirodnih fenomena i svih artefakata čija uloga u prostoru traži poseban pristup -

- ili mjerama zaštite i očuvanja, bilo posebnim postupcima pri rješavanju mogućih prostornih zahvata;
- pojedinačne zgrade ili skupine zgrada pučke gradnje (kamene kuće u obalnom i zaobalnom području, korablje, vodenice i sl.) uklopiti u projekt golfskog igrališta kao dopunu obvezatnim sadržajima ili kao dio turističkih smještajnih jedinica (napuštena sela),
 - svi artefakti koji ulaze u nadležnost konzervatorskih odjela (kvalitetna povijesna i regionalna arhitektura, suhozidi, ilirske gradine, bunje ili kažuni, mirila i sl.) moraju biti evidentirani i jasno određen režim njihova održavanja; isto tako, artefakti koji ne ulaze u nadležnost konzervatorskih odjela, a predstavljaju vrijednost krajolika (prirodni fenomeni, megaliti, pojila, vršila, perila, kaskadni suhozidi itd.), moraju biti planom verificirani pri čemu će se odrediti predjeli potpune zaštite, i mogući zahvati u prostoru,
 - turistički smještaj u sklopu golfskog igrališta ne treba planirati na vizualno vrijednim lokacijama, a osobito ne u visoko zaštićenom prirodnom i/ili kulturnom krajoliku.

3.3. PROSTORNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

Kao model za kvantificiranje pokazatelja za planiranje uzet je tip klasičnoga (standardnoga) natjecateljskoga golfskog igrališta s 18 polja.³³ Ostali tipovi igrališta specifični su u načinu korištenja, ali planerski su istih prostornih obilježja. Kriteriji za planiranje igrališta s 27 polja proizlaze iz osnovnog modela igrališta s 18 polja, a predstavlja spoj dvaju igrališta – jednog s 18 i jednog s 9 polja. Danas se sve češće planira gradnja tri igrališta (A+B+C) s po 9 polja, što omogućava kombinacije "svakog sa svakim" (A+B, B+C, A+C) što pridonosi zanimljivosti, a time i atraktivnosti igrališta.

Golfsko igralište sastoji se od terena za igru, prirodnoga terena, uređenoga terena i gradivoga terena. Veličine golfskog igrališta s 18 polja približno su:

- ukupna površina 55-120 ha (prosječno 90 ha)³⁴
- ukupna duljina staza do 6.500 m
- površina terena za igru 20-21 ha
- površina prirodnoga terena 40-70 ha
- površina uređenoga terena do 10 ha
- površina gradivoga terena do 2 ha.

Navedeni kriteriji približni su opće prihvaćeni standardi koji mogu biti promjenjivi u odnosu na lokaciju, željenu kvalitetu uređenosti i oblikovanje igrališta. Razlike se ostvaruju na površini prirodnoga terena jer je površina terena za igru uglavnom nepromjenjiva.

³³ Predodžba golfskog igrališta u najvećem dijelu javnosti, investitora i planera jest sljedeća: igralište s 18 polja, ima klupsku kuću, oblikovanjem terena za igru i pratećim sadržajima zadovoljava kriterije natjecateljskog igrališta za različite razine natjecanja, oblikovatelj igrališta je zvučno/slavno ime golfskoga sporta, što mu osigurava značajne marketinške prednosti, isplativost gradnje i održavanja omogućava prateća gradnja turističkih smještajnih jedinica. Takav je tip igrališta u najužem fokusu zainteresiranih za ulaganja u golf, bez ulaganja u pojedinosti svake od vrsta/svrha ovih ili drugih golfskih igrališta. Vrste igrališta prema načinu korištenja već su navedene u uvodu, a poblizi se kriteriji daju u nastavku ovoga poglavlja.

³⁴ Ukupna površina golfskog igrališta s 18 polja može varirati, ovisno o obilježjima područja i oblikovanju. Danas se takva igrališta grade na najmanje 55 ha ili na površinama do 120 ha.

Teren za igru

Teren za igru osnova je svakoga golfskog igrališta, a uređena je površina s pripadajućom infrastrukturom i ujezerenim površinama. Teren za igru igrališta s 18 polja ³⁵ uglavnom je površine 20-21 ha, s manjim odstupanjima, ovisno o obilježjima područja na kojemu se planira ³⁶.

Obvezatni sastavni dijelovi terena za igru jesu:

- vježbalište – približno 2 ha (neovisno o veličini golfskog igrališta),
- ujezerene površine – 1-5 ha (ovisno o dostupnosti vode i oblikovanju),
- putovi unutar terena za igru.

Prirodni teren

Prirodni teren golfskog igrališta netaknuti jest dio predjela golfskog igrališta koji se ne uređuje za igre, nego prema kriterijima uređenja krajolika kojemu pripada – ovisno o tome pripada li šumskom, krškom, močvarnom ili nekom drugom tipu krajolika. Površine je 40-60 ha, ovisno o oblikovanju golfskog igrališta i obilježjima područja. Upravo prirodni teren čini važni dio prepoznatljivosti i ambijentalne vrijednosti golfskog igrališta, tako da njegovo smanjivanje ne pogoduje atraktivnosti.³⁷ Ako se golfsko igralište gradi na degradiranom području (kamenolomi, kopovi mineralnih sirovina, sanirana odlagališta otpada i sl.), moguća je pejsažna rekultivacija autohtonim biljnim vrstama.

Uređeni teren

Uređeni teren obuhvaća obvezatni prateći prostor uz teren za igru, ukupne površine do 10 ha. Predio uređenoga terena sačinjavaju ulaz, pristupne/servisne prometnice i neposredni okoliš zgrada i građevina izvedenih radi golfa (klupske kuće, servisne zgrade i ostali prateći sadržaji).

Površina uređenog terena promjenjiva je i ovisi o stupnju uređenosti i oblikovanju igrališta. U tu površinu ubrajaju se:

- uređeno parkiralište za 100 osobnih vozila,
- površina za povremeno parkiranje za 500 osobnih vozila,
- slobodna površina za potrebe natjecanja od 2000 m².

Gradiva površina

Gradivom površinom smatra se površina na kojoj se mogu graditi prateće zgrade i građevine isključivo za šport i održavanje golfskog igrališta.

Ukupna gradiva površina unutar golfskog igrališta na kojoj se mogu graditi prateće zgrade određuje se ovisno o vrsti igrališta, a obvezatno se posebno propisuje najveća dopuštena izgradivost (koeficijent izgradivosti).³⁸

Obvezatnim pratećim zgradama uz teren za igru smatraju se:

- klupska kuća s pripadajućim terenom ³⁹ – 0,5-0,8 ha terena,

³⁵ Osnovni elementi terena za igru navedeni su u uvodnom dijelu u poglavlju *Tipologija, osnovne definicije, uobičajene veličine i elementi golfskih igrališta*.

³⁶ Veličina od 20 ha približna je, jer veličina izravno ovisi o namjeni, oblikovanju i uvjetima na terenu. Na igralištima na kojima igraju igrači manjega znanja i sposobnosti, staze za igru planiraju se u većoj širini (da se nepotrebno ne bi produžavalo vrijeme igranja – najčešće turističke destinacije), pa će i površina terena za igru biti veća. Igrališta s ozbiljnijim natjecateljskim ambicijama imat će uže staze pa će biti izazovnije za dobre igrače.

³⁷ Upravo zbog toga igrališta uz koja nije ostavljen dio prirodnog terena (kratka igrališta, vježbališta) ne daju igračima pravi dojam igre u prirodi i na njima se kraće zadržavaju.

³⁸ U izračun najveće dopuštene izgradivosti uključene su površine svih zgrada (zgrade, terase, bazeni za kupanje i sl.), a nisu uključene prometne površine (ceste, parkirališta, putovi). Ovisno o oblikovanju te kvaliteti i razini opremljenosti igrališta sveukupna gradiva površina terena obično je do 2 ha i određuje se detaljnijim rješenjem golfskog igrališta.

- servisne zgrade i građevine s pripadajućim terenom – približno 0,5 ha.

KLUPSKA KUĆA (*Club House*) najčešće je smještena uz glavno parkiralište, u blizini vježbališta (*Driving Range*) i početnoga polja (br.1. i 10.) te uz završno polje (br. 9. i 18.).

Osnovni sadržaji klupske kuće jesu: recepcija i prijavnica, uprava i uredski dio, trgovina golfske opreme (*Pro Shop*), svlačionice (muške i ženske) s pripadajućim sanitarijama, caffè i restoran s terasom (s pogledom na završna polja) i s pratećim prostorima i sanitarijama za goste, spremište golfske opreme (*Caddy Room*) s prostorom za čišćenje palica i obuće (može biti i u odvojenoj građevini).⁴⁰ Klupska kuća ne nudi mogućnost smještaja.

SERVISNE ZGRADE I GRAĐEVINE golfskoga igrališta jesu:

- spremište alata i strojeva za održavanje,
- spremište električnih vozila (*Cart*) i
- infrastrukturna postrojenja (trafostanica, precrpna stanica za vodu i sl.).

3.3.1. Kriteriji za planiranje golfskih igrališta prema svrsi

Pojam "svrhe" golfskih igrališta odnosi se prvenstveno na namjenu i način korištenja športskoga terena, kako je to i u svjetskoj literaturi opisano, sa specifičnim zahtjevima u organizacijskom planu i u planu potrošnje prostora. Golfska se igrališta prema svrsi razvrstavaju u dvije skupine:

- golfska igrališta za šport i rekreaciju,
- natjecateljska golfska igrališta.

Golfska igrališta za šport i rekreaciju prvovažno su namijenjena za širi krug zainteresiranih, za popularizaciju športa, za obogaćenje turističke ponude te za zadovoljenje potreba onih igrača koji nemaju vremena za cijelu igru (koja ukupno traje 5-6 sati).

Natjecateljska golfska igrališta dio su natjecateljskog športa i turističke ponude. Uz njih se turistički smještaj planira kao moguć, ali ne i obvezatan prateći sadržaj. Planiranje i gradnja turističkoga smještaja nema utjecaj na športski aspekt golfa, ali znatno utječe na veličinu područja i način njegova korištenja.

U Hrvatskoj trenutno postoji interes za izgradnju klasičnoga (standardnoga) i natjecateljskog igrališta s turističkim smještajnim jedinicama.

Još nije pokazan interes nijedne jedinice lokalne samouprave (grada ili općine) za izgradnjom javnoga golfskog igrališta. Najdalje su u pogledu izgradnje javnih golfskih igrališta u Hrvatskoj otišli gradovi Zaprešić (igralište Novi Dvori Zaprešićki, izgrađeno vježbalište i tri polja za igru golfa) i Poreč (vježbalište Molindrio, Zelena Laguna).

3.3.1.1. Kriteriji za planiranje golfskih igrališta za šport i rekreaciju

Golfska igrališta za šport i rekreaciju jesu igrališta manjih površina koja služe učenju, vježbanju i rekreaciji. To su vježbališta/pucališta (klasično vježbalište i golfodrom), kratka igrališta, kratka igrališta za dozvolu igranja i javna igrališta. Radi jednostavnog oblikovanja, duljine i težine staza,

³⁹ Predstavlja planersku kategoriju, površinu u sastavu područja golfskog igrališta koja se obrađuje prema svojoj namjeni, a ne utvrđuje se kao odvojena parcela.

⁴⁰ Moguće su i druge namjene u sklopu klupske kuće, primjerice kongresni sadržaji i sl., ovisno o procjeni i poslovnoj viziji investitora. O tome ovisi i njezina veličina, ali mora biti usklađena s kriterijima propisanim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

nedovoljne atraktivnosti i zahtjevnosti, športska i rekreacijska golfska igrališta ne mogu dobiti status natjecateljskog igrališta pa zato i ne privlače kvalitetnije igrače. Međutim, mogu se koristiti za neklasificirana natjecanja.

Vježbalište/pucalište izvodi se uglavnom u sklopu golfskog igrališta kao nedjeljiva cjelina, ali može se izvesti i samostalno za klupske ili javne potrebe.

Opća obilježja golfskih igrališta za šport i rekreaciju jesu:

- služe uglavnom za vježbu,
- ne zauzimaju velike površine terena,
- ne nude potrebnu atraktivnost i raznolikost za igru koja privlači bolje igrače-amatere,
- teren za igru nije zahtjevnog oblikovanja,
- mogu biti kvalitetna dopuna turističke ponude,
- uz igrališta se ne gradi turistički smještaj,
- nije prijeko potrebna gradnja klupske kuće,
- igralište ne mora imati prirodni teren, a ako ga sadrži njegova se površina dodaje površini terena za igru i ne utječe na kriterij površine izgrađenosti,
- igrališta se mogu planirati i kombinirati i s drugim športsko-rekreacijskim i zabavnim sadržajima (hipodromi, atletske staze, javni parkovi, hotelski sklopovi, trgovački centri i sl.),
- razlikuju se u načinu korištenja i u površinama terena koje pojedina vrsta zahtijeva.

Klasično vježbalište (*Dirving Range*)

Klasično vježbalište obvezatni je sastavni dio svakoga golfskog igrališta od 9, 18 ili 27 polja, ali se može graditi i samostalno. Ne sadrži obvezatno prirodni teren. Ako se gradi u sklopu golfskog igrališta, koristi sve njegove obvezatne prateće sadržaje. Sastoji se od pucališta, polja za vježbanje završnog udarca (*Putting Green*), polja za vježbanje udarca približavanja (*Pitching Green* ili *Chipping Green*) te pješčanog *Hazarda* (*Bunker*). Sveukupna površina klasičnoga vježbališta jest približno 2 ha. Veličina pucališta ne bi trebala biti manja od 80 x 200 m.

Ako se gradi samostalno, površini klasičnog igrališta dodaje se površina terena gradivoga dijela za gradnju pratećih sadržaja (površina približno 0,2 ha) kao što su:

- Klupski prostor (najčešće se zove i *Pro Shop*) za prijavu i iznajmljivanje/prodaju pribora i opreme za vježbanje/igru,
- Manji ugostiteljski sadržaj s terasom, muške i ženske sanitarije i garderobe,
- Pomoćni prostor za pohranu opreme igrača (*Caddy Room*),
- Spremište za opremu, alate i strojeve za održavanje,
- Parkiralište automobila (dimenzionira se prema kriterijima za športske terene).

Golfodrom

Golfodrom je golfsko igralište-vježbalište koje omogućava veliku učestalost igranja, čak i do 200 igrača istodobno. Obično je ovalnog ili kružnog oblika, s pucalištem na jednoj ili više razina. Podjelom u odjeljke mogu se simulirati različite situacije na terenu, što igračima omogućava stjecanje prijeko potrebnog iskustva već prije stupanja na teren za igru. Golfodrom je osobito

pogodan za gradnju u velikim gradskim sredinama s većom koncentracijom igrača, igrača početnika i možebitnih budućih golfera.

Prostorni pokazatelji za golfodrome jesu:

- ukupne je površine približno 9 ha,
- prateći sadržaji isti su kao kod klasično vježbalište,
- moguća je gradnja klupske kuće, ali nije prijeko potrebna,
- ne sadrži obvezatno prirodni teren, iako je on poželjan,
- uređeno parkiralište dimenzionira se prema kriterijima za športske terene.

Kratko igralište (*Pitch and Putt* igralište)

Kratko igralište gradi se uglavnom kao početna etapa, do završetka klasičnog ili natjecateljskog igrališta. Kratko igralište može se graditi samostalno ili kao dodatno vježbalište za kratku igru. Kao dodatno vježbalište to igralište nije osobito omiljeno među igračima jer ne pruža dovoljno raznolikosti za igru zato što se igra s jednom do dvije palice, ali zato pruža dobre uvjete za vježbanje i usavršavanje kratkih udaraca.

Ako se gradi kao samostalno igralište duljine su staza veće (kao na kratkom igralištu za dozvolu igranja), broj polja proizvoljan je, ali ne smije biti manje od tri polja. Igra se sa svim palicama. Kratka igrališta postaju danas u svijetu sve popularnija jer igračima omogućavaju bržu igru i kraće zadržavanje, a time i manji utrošak vremena.

Prostorni pokazatelji za kratko golfsko igralište jesu:

- ukupna je površina igrališta do 10 ha, ovisno o terenu i projektu igrališta,
- broj je polja proizvoljan, ali ima najmanje 3 i najviše 8 polja,
- duljina staza mora biti najmanje 60 m, a najviše 100 m,
- obvezatno sadrži kratko vježbalište,
- ne mora sadržavati prirodni teren, ali je on poželjan
- prateći sadržaji isti su kao za klasično vježbalište,
- uređeno parkiralište dimenzionira se prema kriterijima za športske terene.

Kratko igralište za stjecanje dozvole igranja

Kratko igralište za stjecanje dozvole igranja služi obuci igrača za stjecanje dozvole igranja na natjecateljskim igralištima. Na tom se igralištu ispituje sposobnost igrača za igru. Može služiti i za održavanje izlučnih natjecanja jer omogućava igru sa svim palicama.

Prostorni pokazatelji za golfsko igralište za dozvolu igranja jesu:

- ukupna je površina igrališta do 10 ha (ako ne sadrži prirodni teren),
- obvezatno sadrži 9 polja,
- ukupna duljina staza jest 90-440 m, s najmanjim standardom od približno 30 udaraca,
- nije prijeko potreban prirodni teren, ali on je poželjan,
- moguća je izgradnja klupske kuće (bez smještajnih jedinica) i servisnih građevina,
- uređeno parkiralište dimenzionira se prema kriterijima za športske terene.

Javno igralište (*Public* ili *Municipal Course*)

Javno golfsko igralište redovito sadrži 9 polja, a financira ga država i/ili jedinica lokalne samouprave. Služi ponajprije popularizaciji golfa kao športa pa se rijetko gradi s više od 9 polja. Može biti financirano i privatnim sredstvima ili kao javno-privatno partnerstvo. Nije zahtjevno za igru jer je primarno namijenjeno početnicima s dozvolom igranja, obiteljskom golfu i rekreativcima. Igračima golfa nije pretjerano zanimljivo jer je prelagano. Dostupno je svim zainteresiranima, bez obveze učlanjenja.

Naziv «javno» (*public*) prvenstveno je vezan na način financiranja, a to je obično društvena zajednica. «Javnost» igrališta ne podrazumijeva da su ovakva igrališta otvorena za golfsku javnost, a da su ostala igrališta privatna i kao takva nedostupna javnosti. Obično su gotovo sva golfska igrališta, osim nekih međunarodnih natjecateljskih igrališta, otvorena za sve igrače golfa – igrače-početnike, igrače i ostale koji poštuju uvriježena tradicijska pravila boravljenja, ponašanja, odijevanja i igre na golfskom igralištu.

Prostorni pokazatelji za javno golfsko igralište jesu:

- ukupna površina igrališta jest 10-15 ha,
- nije prijeko potreban prirodni teren, ali on je poželjan i dodaje se na ukupnu površinu,
- sadrži 9 polja s približno 30 udaraca, kao najmanjim standardom,
- prosječna duljina staza je 1500 m,
- moguća je izgradnja klupske kuće i servisnih građevina,
- ne planira se turistički smještaj,
- prateći sadržaji isti su kao za klasično vježbalište,
- uređeno parkiralište dimenzionira se prema kriterijima za športske terene.

3.3.1.2. Kriteriji za planiranje natjecateljskih golfskih igrališta

Područje koje zauzimaju natjecateljska igrališta velike je površine (prosječno 90 ha) i isto je za svaki od opisanih tipova – klasično/standardno igralište, natjecateljsko igralište i međunarodno natjecateljsko igralište.

Opća obilježja natjecateljskih golfskih igrališta jesu:

- zauzimaju veliku površinu terena (najmanje 55 ha, ovisno o obilježjima područja i oblikovanju),
- prostorni kriteriji isti su kao za igrališta s 18 polja,
- obvezatno sadrže prirodni teren i prateću gradnju,
- smještena su na atraktivnom području krajolika,
- teren za igru pruža dovoljno raznolikosti, što ovisi o krajoliku i oblikovanju,
- projektant/dizajner igrališta obično je poznato ime,
- moguća je izgradnja turističkog smještaja.

Klasično ili standardno igralište

Klasično/standardno igralište najzastupljeniji je tip igrališta s 18 polja. Njegovu gradnju najčešće potiču i financiraju istomišljenici, zaljubljenici u golf ili pasionirani igrači golfa. Planiranje i stupanj opremljenosti u zadanim prostornim okvirima i s prijeko potrebnim sadržajima ovisi o financijskoj moći ulagača. Najmanji standard udaraca jest 60. Najčešće se upravo uz

klasično/standardno igralište planira turistički smještaj, kao bitan element financijske isplativosti.

Klasično/standardno golfsko igralište najčešće se doradama nastoji promaknuti u kategoriju natjecateljskog igrališta pa je pri njegovom planiranju potrebno uzeti u obzir možebitne kasnije dodatne prostorne zahtjeve, kao što su parkiranje vozila, slobodna površina terena i sl. Igralište je primjereno održavanju klupskih i drugih manjih natjecanja.

Prostorni pokazatelji klasičnog/standardnog golfskog igrališta jesu:

- ukupna površina terena za igralište jest 55-120 ha,
- sadrži 18 polja ukupne duljine približno 6.500 m,
- površina terena za igru jest prosječno 21 ha⁴¹,
- potrebne građevine uz teren za igru jesu klupska kuća, servisne građevine, prometnice i ujezerene površine,
- udio prirodnoga terena jest približno 50 ha, ovisno o obilježjima krajolika i oblikovanju igrališta,
- potrebno je uređeno parkiralište za 100 osobnih vozila,
- uz igralište se može planirati turistički smještaj, ali u skladu s uvjetima iz prostorno planske dokumentacije na razini županije i lokalne samouprave.

Natjecateljsko igralište

Natjecateljsko igralište traži zadovoljavanje i posebnih uvjeta, primjerice dobru povezanost igrališta s državnim prometnicama i zračnom lukom te da udaljenost većeg naseljenog mjesta ne bude više od 30 minuta vožnje automobilom. Igralište mora biti krajobrazno zanimljivo, po mogućnosti bez buke prometa i s hotelom više kategorije u neposrednoj blizini. Potrebno je osigurati dodatna privremena parkirališna mjesta za vrijeme održavanja natjecanja i slobodan teren za potrebe natjecanja (za smještaj šatora, za prezentacije, potrebe sponzora i sl.). Polja za igru osmišljena su individualno, raznoliko i kreativno, s uključivanjem za krajolik prepoznatljivih vodenih površina u stupanj težine igrališta.

Natjecateljsko igralište primjereno je održavanju regionalnih, nacionalnih ili manjih međunarodnih natjecanja. Gradnja turističkoga smještaja moguća je (nije prijeko potrebna), ali znatno pridonosi isplativosti investicije u golfsko igralište.

Prostorni pokazatelji natjecateljskoga golfskog igrališta jesu:

- ukupna površina jest 75-120 ha,
- sadrži 18 polja ukupne duljine približno 6.500 m i s najmanje 70 udaraca,
- površina terena za igru približno je 20 ha, ovisno o obilježjima krajolika i oblikovanju,
- potrebne građevine uz teren za igru jesu klupska kuća, prateće i servisne građevine, prometnice,
- udio prirodnoga terena jest 50-70 ha, ovisno o obilježjima krajolika i oblikovanju igrališta,
- potrebno je uređeno parkiralište za 100 osobnih vozila,
- potrebno je osigurati površine za privremeno parkiranje 500 osobnih vozila,

⁴¹ Površina terena za igru može biti i veća, što ovisi o namjeni. Ako je igralište namijenjeno pretežito rekreativcima, potrebna je veća širina staza da loptica ne bi prečesto bila izvan polja (u *Rough-u*), što znatno usporava igru.

- potrebno je osigurati slobodne terene za potrebe natjecanja od najmanje 2.000 m²,
- uz igralište se može planirati turistički smještaj, ali u skladu s uvjetima iz prostorno planske dokumentacije.

Međunarodno natjecateljsko igralište (*Championship Course*)

Za razliku od ostalih (amaterskih) igrališta, na tim se igralištima održavaju profesionalni turniri na kojima sudjeluju velika svjetska imena golfa, prate ih financijski moćni sponzori s velikim fondom nagrada, a medijski su osobito zanimljiva.

U oblikovanju terena za igru pojedinačna su polja tako koncipirana da se obličjem terena i stupnjem težine znatno razlikuju od uobičajenih igrališta na kojima igraju amateri. Zbog duljine početnog udarca profesionalnog igrača *Tee*-evi su postavljeni dalje, oblikovanje i smještaj *Bunkera* i drugih *Hazarda* znatno je teže, *Green*-ovi su plastičnije oblikovani i s više prijelomnica. Jedinstvena su ambijentalna obilježja takvoga tipa golfskog igrališta.

Na međunarodnim natjecateljskim igralištima turniri se održavaju nekoliko puta ili samo jednom godišnje, njihovo je održavanje osobito skupo te ih stoga pokreću i njima upravljaju financijski moćne svjetske kompanije.

Prostorni pokazatelji međunarodnoga natjecateljskoga golfskog igrališta jesu:

- ukupna je površina golfskog igrališta 75-120 ha,
- sadrži 18 polja ukupne duljine najmanje 6.500 m i s najmanje 72 udaraca,
- površina terena za igru jest približno 20 ha, ovisno o obilježjima krajolika i oblikovanju,
- potrebne građevine uz teren za igru jesu klupska kuća, prateće i servisne građevine, prometnice,
- udio prirodnoga terena jest 50-70 ha, ovisno o obilježjima krajolika i oblikovanju igrališta,
- potrebno je uređeno parkiralište za 150 osobnih vozila,
- potrebno je osigurati površine za privremeno parkiranje 2.000 osobnih vozila,
- potrebno je osigurati najmanje 8.000 m² slobodnih terena za potrebe natjecanja,
- u rubnim dijelovima duž polja za igru mora biti osiguran prostor za gledatelje, a na završnim poljima treba postaviti tribine s mjestima za sjedenje,
- u neposrednoj blizini igrališta treba biti/planirati hotel visoke kategorije.

3.4. PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA I TURISTIČKIH PREDJELA S GOLFSKIM IGRALIŠTIMA U PROSTORNIM PLANOVIMA

Golfska igrališta mogu se planirati unutar građevnih područja naselja i izdvojenih građevnih područja izvan naselja.

3.4.1. Golfska igrališta unutar građevnih područja naselja

Uvjeti planiranja golfskih igrališta unutar građevnih područja naselja određuju se prostornim planovima uređenja (PPUG/O), urbanističkim planovima uređenja (UPU) naselja sukladno ovim kriterijima i smjernicama te

u skladu s propisanim uvjetima uređenja prostora za predmetnu namjenu površina (unutar koje se golfsko igralište planira).

Golfska igrališta mogu se planirati unutar građevnih područja naselja u područjima sljedećih namjena:

- šport i rekreacija (R) - bez turističkoga smještaja,
- turistička namjena (T) – s turističkim smještajem ili bez njega,
- stambena i mješovita namjena (S, M,) – kao dio tematskih perivoja/parkova bez turističkog smještaja.

Golfska igrališta unutar građevnih područja naselja ne smiju se planirati unutar namjena Z1 (javne zelene površine) i Z (zaštitne zelene površine).⁴²

3.4.2. Golfska igrališta u izdvojenim građevnim područjima izvan naselja

Uvjeti planiranja golfskih igrališta u izdvojenim građevnim područjima izvan naselja određuju se ovim kriterijima i smjernicama te urbanističkim planovima uređenja (PPU) gradova i općina. Moguća su tri planerska tipa predjela golfskih igrališta: **R (Rg), Rgt i Tg**.

Golfska igrališta mogu se planirati u izdvojenim građevnim područjima izvan naselja u područjima sljedećih namjena:

- šport, rekreacija (R1, R2) – bez zgrada za turistički smještaj,
- šport i rekreacija (Rgt) – sa zgradama za turistički smještaj,
- turističke namjene (Tg) – sa zgradama za turistički smještaj gdje su golfska igrališta planirana kao tematski parkovi.

3.4.3. Športska i rekreacijska golfska igrališta (Rg) - bez turističkoga smještaja na površinama „športsko-rekreacijske namjene“ (R)

Športska i rekreacijska golfska igrališta (Rg) planiraju se unutar građevnoga područja naselja ili unutar izdvojenoga građevnog područja izvan naselja (za šport) na površinama „športske i rekreacijske namjene“ (R). Na športskim i rekreacijskim golfskim igralištima nije dopuštena izgradnja zgrada za turistički smještaj.

Planiranje športskih i rekreacijskih golfskih igrališta treba usmjeriti:

- na rubna građevna područja gradova i većih turističkih odredišta,
- u područja s izgrađenim kvalitetnim turističkim smještajem,
- na turistički privlačne i dobro prometno povezane prostore,
- u predjele koji nisu zakonski ili planski zaštićeni,
- u predjele sanacije krajolika,
- u prostore drugih posebnosti opisanih ovim smjernicama.

Športska i rekreacijska golfska igrališta treba planirati racionalnim korištenjem prostora i sukladno odredbama ovih smjernica, a posebice izvan područja:

- zaštićene prirode,
- zaštite kulturnih dobara,
- visoko vrijednog i vrijednog obradivog tla (P1, P2),
- pod šumom.

⁴² U „Z“ namjenama nije moguća izgradnja golfskih igrališta jer se ne mogu planirati i graditi ni drugi športski tereni unutar namjene Z.

Kvantificirani pokazatelji za športska i rekreacijska golfska igrališta (Rg)⁴³

- površina predjela za golf: $P_g < 120$ ha
- najmanji udio površine terena za igru golfa: $P_{tg} \geq 20$ %
- koeficijent iskoristivosti (zgrada u funkciji športa): $K_{is} \leq 0,05$ (≤ 5 %) (ovisno o veličini terena za igru golfa i lokalnim uvjetima $K_{is} = 2-5\%$)
- najveća dopuštena bruto površina svih zgrada (BRP) na golfskom igralištu: ≤ 3.500 m².

3.4.4. Golfsko igralište s turističkim smještajem (Rgt) - „golf resort“

Turistički smještaj u predjelima golfskih igrališta može se planirati za igrališta ukupne površine veće od 90 ha i s više od 18 polja, te za ona koja zadovoljavaju međunarodne kriterije natjecateljskih igrališta.

Golfska igrališta s turističkim smještajem treba planirati racionalnim korištenjem prostora i sukladno odredbama ovih kriterija i smjernica, a posebice izvan područja:

- zaštićene prirode,
- zaštite kulturnih dobara,
- posebnih uvjeta zaštite određenih prostornim planovima,
- visoko vrijednog i vrijednog obradivoga tla (P1, P2),
- granica zaštite vodocrpilišta,
- pod šumom,
- očuvanja i uvažavanja prostornih vrijednosti - posebice vrijednih prostornih cjelina obala mora i kopnenih voda.

Unutar predjela golfskih igrališta s turističkim smještajem treba planirati:

- koncentrirane oblike razmještaja zgrada turističkoga smještaja,
- zgrade smjestiti u dubinu predjela golfskog igrališta te na što većoj udaljenosti od obalne crte mora i kopnenih voda,
- zgrade smjestiti i oblikovati tako da se očuvaju postojeće i otvore novi slikoviti vidici/vizure iz prostora terena za igru golfa i na njega,
- krajobrazno i perivojno urediti cijelu površinu golfskoga predjela.

Unutar predjela golfskih igrališta područje za izgradnju zgrada turističkoga smještaja mora biti zasebna prostorno-funkcionalna cjelina s prometnom i komunalnom infrastrukturom (namjena T).

Unutar predjela golfskih igrališta s turističkim smještajem nisu poželjni:

- linearni oblici smještaja zgrada turističkoga smještaja (turističkih vila koje okružuju, presijecaju ili meandriraju između polja na terenu za igru golfa),
- nizovi turističkih vila duži od 5-6 jedinica (neprekinuti nizovi zgrada duži od 40 m, tj. s razmacima između zgrada manjim od 20 m);
- raspršeni oblici razmještaja turističkoga smještaja (tri ili više odvojena područja građenja, uključivo područje građenja zgrada u funkciji športa).

⁴³ Izračun kvantificiranih prostornih pokazatelja za građenje zgrada odrediti na temelju cjelovite površine golfskog igrališta koje obuhvaća površine: terena za igru golfa (športski teren); zgrade kluba, uređaja za održavanje, zgrade spremišta opreme i sl.; parkirališta, interne kolne i pješačke prometnice; vrta/perivoja oko zgrade kluba i sl.; „prirodnog terena“ - negradiv prirodan ili perivojno uređen prostor predjela golfskog igrališta.

Predjele golfskih igrališta s turističkim smještajem – tzv. „golf resort“ (Rgt) preporučuje se planirati izvan zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) u obalnom zaleđu.

Nije dopuštena prenamjena golfskih igrališta s turističkim smještajem (Rgt) u turističke predjele (T1, T2). Ako je potrebno i opravdano dodatni turistički smještaj može se predvidjeti prostorno-planskom dokumentacijom u blizini golfskoga igrališta kao turističke predjele T1 i T2, a uz primjenu odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09).⁴⁴

Kvantificirani pokazatelji planiranja predjela golfskih igrališta s turističkim smještajem (Rgt)

- Planirana površina za turističku namjenu koja se određuje PPŽ-om i PPUG/O-om može biti najviše 10 % od površine golfskog igrališta s 18 polja.
- Ukupna obračunska površina predjela golfskog igrališta za koje se određuju najveće dopuštene površine građenja turističkog smještaja jest 90 ha (18 polja).
- Ako je golfsko igralište (18 polja) veće ukupne površine (više od 90 ha), udio gradivih površina i BRP-a se ne smiju proporcionalno povećavati.
- Ako kada se gradi golfsko igralište s 18+9 polja, tada se obračunska površina povećava na 100 ha.⁴⁵
- Najveća dopuštena izgrađena površina terena (pod zgradama) jest 1,2 % ukupne površine golfskog igrališta (odnosno najviše 1,1 ha za igralište s 18 polja ili najviše 1,2 ha za igralište s 18+9 polja).

⁴⁴ U nastavku se navode izvodi iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007; 38/09.) koji su izravno ili posredno utječu na izgradnju golfskih igrališta i turističkog smještaja.

Prema zakonu u ZOP-u se planiranjem obvezuje (NN 76/2007; 38/09., čl. 49 i 51):

- Očuvati i sanirati ugrožena područja prirodnih, kulturno-povijesnih i tradicijskih vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te poticanje obnove šuma i autohtone vegetacije (NN 76/2007; 38/09., čl. 49. st.2.),
- Ograničiti međusobno povezivanje i dužobalno proširenje postojećih građevnih područja, odnosno planirati nova građevna područja izvan površina koje su u naravi šume (NN 76/2007; 38/09., čl. 49),
- Sanirati napuštena eksploatacijska polja mineralnih sirovina i proizvodna područja prvenstveno pejzažnom rekultivacijom ili ugostiteljsko-turističkom i športsko-rekreacijskom namjenom (NN 76/2007; 38/09., čl. 49.),
- U građevnom području naselja u kojem se manje od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje osobe koje imaju prebivalište u tom naselju, odnosno njegovom izdvojenom dijelu u pojasu najmanje 70 m od obalne crte, te u izdvojenom građevnom području izvan naselja u pojasu najmanje 100 m od obalne crte ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i sl.) te uređenje javnih površina (NN 76/2007; 38/09., čl. 51. st. 3.)
- U izdvojenom građevnom području izvan naselja prostornim planom županije može se odrediti veći broj prostornih cjelina jedinstvenog urbanističkog koncepta, tako da pojedina cjelina ima: površinu do 15 ha osiguran najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale širine najmanje 15 m ako je cjelina dužobalne širine veća od 500 m, osiguran pripadajući broj parkirališnih mjesta unutar svake cjeline i pristup na prometnu površinu (NN 76/2007; 38/09., čl. 51. st. 3.).

Prema Zakonu na izdvojenim građevnim područjima izvan naselja i površinama unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati na terenima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da (NN 76/2007; 38/09., čl. 52. st. 1.):

- smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,
- smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj etapi građenja smještajnih građevina,
- gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha,
- izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao perivojni i prirodni nasadi,
- odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- unutar golfskog igrališta bude osiguran pojas od najmanje 25 m od obalne crte uređen kao javni perivojni/pejzažni prostor,
- broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

⁴⁵ Svrha toga kriterija jest poticanje građenja grupacija (*cluster-a*) golfskih igrališta, svakog s 18 polja i građenja golfskih igrališta s 18 + 9 polja. Predložene vrijednosti obvezatno treba prilagoditi posebnostima lokalnih uvjeta.

- Najveća dopuštena bruto površina zgrada (BRP) jest 22.000m² za igralište s 18 polja ili najviše 24.000 m² za igralište s 18+9 polja.
- Najmanji udio površine terena za igru golfa jest 23 % od ukupne površine golfskog igrališta (odnosno najmanje 21,0 ha).
- Najmanji udio površine prirodnoga terena jest 40 % od ukupne površine golfskog igrališta (odnosno najmanje 36,0 ha).
- Najveći dopušteni broj etaža odrediti sukladno lokalnim uvjetima (gradnje i krajolika).
- Planirana površina za turističku namjenu detaljno se razgraničava u grafičkim prilogima UPU-a ili DPU-a.

3.4.5. Turistički predjeli s golfskim igralištem (T1g, T2g) - na površinama „ugostiteljsko-turističke namjene“ (T)

Turistički predjeli/zone s golfskim igralištem jesu postojeći i novi planirani turistički predjeli (T1g, T2g) planirani sukladno prostornim kriterijima propisanim za turističke predjele.

Terene za igru golfa (športsko igralište) i površine za gradnju zgrada turističkoga smještaja unutar turističkoga predjela treba oblikovno i funkcionalno prostorno odijeliti perivojnim uređenjem.

Planiranje turističkih smještajnih jedinica unutar turističkoga predjela s golfskim igralištem treba biti:

- u intenzivnije korištenim prostorima - unutar građevnih područja većih naselja,
- u predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti te predjelima sanacije krajolika.

Kvantificirani pokazatelji za turističke predjele s golfskim igralištem T1g, T2g⁴⁶

Ako se u turističkim predjelima (T1 i T2) planira golfsko igralište, njegova površina može se iskazati kao „parkovni nasadi i prirodno zelenilo“.

3.5. PROCEDURE PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA I TURISTIČKIH PREDJELA S GOLFSKIM IGRALIŠTIMA U POSTUPKU IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Prostorni planovi županija (PPŽ)

U prostornim planovima županija (PPŽ) treba provjeriti ispunjavanje uvjeta predloženih lokacija golfskih igrališta primjenom ovih kriterija i smjernica, a posebice:

- provjeriti opravdanost planiranih lokacija golfskih igrališta temeljem ovih kriterija te prema potrebi predložiti izmjene,
- izraditi stručne podloge (uključivo podloge posebnih istraživanja) koje će omogućiti utemeljenu ocjenu uvjeta uređenja i opravdanosti korištenja

⁴⁶ Izračun kvantificiranih prostornih pokazatelja određen je odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007; 38/09.)

- područja golfskih igrališta (osobito korištenja i zaštite voda, zaštite tla, zaštite okoliša, zaštite prirode i kulturnih dobara),
- odrediti smjernice za planiranje dodirnih područja oko golfskih igrališta,
 - odrediti detaljnije smjernice za određivanje namjene i korištenje prostora unutar obuhvata golfskog igrališta u PPUG/O-u,
 - odrediti smjernice za zaštitu voda i tla,
 - odrediti uvjete zaštite kulturnih dobara, prirode, okoliša te ostale uvjete sukladno posebnim propisima.

Prostorni planovi uređenja gradova i općina (PPUG/O)

U prostornim planovima uređenja gradova i općina (PPUG/O) treba provjeriti ispunjavanje uvjeta predloženih lokacija golfskih igrališta primjenom kriterija propisanih prostornim planovima županija i ovih kriterija i smjernica, a posebice:

- Izraditi dodatna istraživanja i stručne podloge za nova golfska igrališta za koja se lokacije određuju u postupku izrade PPUG/O-a,
- Odrediti uvjete za uređenje i građenje područja golfskih igrališta u izdvojenim građevnim područjima izvan naselja pri čemu treba:
 - odrediti uvjete za određivanje namjene i korištenje prostora u UPU-u i DPU-u.
 - odrediti smjernice za zaštitu voda i tla,
 - odrediti uvjete zaštite kulturnih dobara, prirode, okoliša te ostale uvjete sukladno posebnim propisima.

Urbanistički i detaljni planovi uređenja

U urbanističkim planovima uređenja (UPU) i detaljnim planovima uređenja (DPU) treba provjeriti ispunjavanje uvjeta predloženih lokacija golfskih igrališta primjenom kriterija propisanih prostornim planovima gradova i općina (PPUG/O) i ovih kriterija i smjernica te obvezatno odrediti potanke uvjete uređenja prostora za svako golfsko igralište, a posebice:

- površinu terena za igru golfa s prirodnim terenom i nasadima,
- položaj i veličinu najveće dopuštene građive površine (površine na dijelu koje je dozvoljeno građenje zgrada),
- najveću dopuštenu bruto površinu svih zgrada (BRP),
- najveću dopuštenu visinu gradnje,
- položaj i površine pratećih zgrada,
- prometne kolne i pješačke površine (osim internih putova za igru golfa),
- uvjete energetske i komunalnoga priključenja,
- uvjete perivojnoga/pejsažnoga uređenja,
- uvjete korištenja i zaštite voda i tla,
- uvjete zaštite kulturnih dobara, prirode, okoliša i ostale uvjete određene posebnim propisima.

3.6. OBLIKOVANJE PROSTORA GOLFSKIH IGRALIŠTA

Oblikovanje prostora golfskog igrališta odnosi se na oblikovanje krajolika, očuvanje vizura i oblikovanje zgrada i ostalih građevina koje se grade u sklopu golfskoga igrališta.

3.6.1. Oblikovanje krajolika

U krajobraznom projektu ⁴⁷ golfsko se igralište oblikuje stvaranjem nove prostorne kvalitete, potpuno usklađene s datostima područja, te prirodnim i uređenim krajolikom šire okoline.

U krajobraznom oblikovanju golfskog igrališta razlikuju se tri različita prostorno-funkcionalna i oblikovno-pejsažna dijela:

- prirodni teren – prirodne šume, gajevi, pašnjaci, prirodni travnjaci – što ostaje u golfskom igralištu u svom prirodnom obliku,
- dodirni/kontaktne predjeli neposredno uz teren za igru – površine pod nasadima na kojima se izmjenjuju travnate površine (povremeno košene na visini koju određuje njihova namjena) s manjim gajevima i pojedinačnim stablima, usklađeno s neposrednim okruženjem ⁴⁸,
- vanjski prostori uokolo građevina – kolni pristupi, neposredni okoliš klupske kuće i pratećih zgrada i građevina, gdje se ostvaruje krajobrazna i percepcijska šarolikost koja dobrim odabirom također pridonosi prepoznatljivosti i atraktivnosti golfskoga igrališta i cijeloga okolnog prostora.

Obveze i ciljevi pri planiranju i izvedbi graditeljskih i pejsažnih zahvata u prostoru golfskih igrališta trebaju obuhvaćati:

- zaštitu svih prirodnih i kulturnih datosti područja te njihovu afirmaciju radi povećanja atraktivnosti, prepoznatljivosti i posebnosti golfskog igrališta,
- stvaranje uvjeta za nova staništa biljnih i životinjskih vrsta,
- oplemenjivanje manje vrijednih dijelova krajolika sadnjom autohtonih biljnih vrsta,
- oblikovanje krajolika mora svoje uporište imati u vrijednostima zatečenog prirodnoga krajolika,
- pažljivo oblikovanje krajolika u područjima gdje je sačuvana tradicijska (vernakularna) izgradnja - suhozidovi, gradine, bunje, kašuni i sl. - te gdje je ona bitan dio ambijentalnih vrijednosti, koje kao takve imaju status zaštite kulturnoga krajolika ili nekoga drugog oblika zaštite krajolika.

3.6.2. Oblikovanje terena za igru

Teren za igru golfa osnovni je element golfskog igrališta i u izravnoj je funkciji igre. Oblikovanje terena za igru u izravnoj je nadležnosti arhitekta

⁴⁷ Da bismo dobili zadovoljavajuće i kvalitetno oblikovanje u krajobraznom projektu golfskog igrališta, osobito treba ispitati, opisati i obrazložiti sljedeće:

1. postojeće stanje - tlo, geologiju, klimu, topografiju, površinske tokove i podzemne vode, biljni i životinjski svijet, strukturu ujezerenih površina, stanje obraslosti (postojeći odnos obradivih površina, prirodnih nasada, šume, prometnica, voda itd.), vizure u krajoliku, ocjene strukture vodenih i/ili ujezerenih površina, cjelokupnu ocjenu prostora;

2. ograničenja – izuzeti golfska igrališta koja se nalaze u zaštićenim područjima i prostorima vrijednih biotopa, planiranje ograničiti na prostor manje vrijednosti, a ako se ne mogu izbjeći vrijedna područja, svakako je potrebno dati uvjerljivo obrazloženje i uvjete za ponašanje u prostoru;

3. vrstu i obilježje zahvata - u čemu se sastoji, kako se planira provedba ograničenja u zaštićenim područjima, potanko opisati zadiranje u prirodu i krajolik (npr. ukidanje staništa rijetkih ptica, pojaseva šume i živice, izgradnja građevina, parkirališta i sl., zamjenjivost ili ponovna uspostava na drugom mjestu – izmještanje);

4. izjednačavanje i zamjenu (substituciju) - ekstenzivne livade i livade s livadnim biljem, sadnju prikladnih (autohtonih) stabla i gmlja (pojedinačna stabla ili živice), zamjenu stabala voćaka lokalnim sortama, otvaranje kanaliziranih površinskih tokova i ujezerenih površina izvan površine terena za igru – renaturiranje, sadnju bjelogorice;

5. usporedba u površini po veličini prije–poslije, stupanj vrijednosti prije–poslije, ekološka vrijednost te usporedbena analiza zahvata i izjednačavanja (zahvaćenog i substituiranog).

⁴⁸ Osobito pozornost treba pridati naslijedenom kulturnom krajoliku s kamenim terasama i ostalim tradicijskim građevno-pejsažnim strukturama, kao što su maslinici, vinogradi, suhozidovi i sl., te skladno povezivanje s rubnim prirodnim šumskim sustavima.

golfskog igrališta (*Golf Course Architect*) - priznatog i/ili školovanoga specijalista koji poznaje igru, sve zahtjeve i ograničenja - kako u pogledu topografskim datostima i mogućnostima, te u navodnjavanju, gnojidbi, održavanju i dr. Obilježja terena za igru, uključujući i oblikovanje, doprinose prepoznatljivosti, atraktivnosti i turističkoj privlačnosti, a time i gospodarskoj uspješnosti cijeloga golfskog igrališta.

Krajobraznim uređenjem površine terena za igru golfa načelno se mogu podijeliti u tri tipa prema uređenosti:

- prostor s prevladavajućom plošnom strukturom košenih i nekošenih travnatih površina s pješčanim površinama,
- vodene strukture s ujezerenim površinama, močvarama ili linijskim vodenim sustavima (kanalima, vodotocima), s posebno zasađenim obalnim rubom i raznolikim slatkovodnim biotopima, te
- rubni pojas terena za igru i njegovo neposredno okruženje sa šumskom vegetacijom, grmljem i pokrivačima tla (u obliku grupacija i/ili pojedinačnih stabala).

3.6.3. Oblikovanje građevina i kvaliteta građenja

U sklopu golfskog igrališta predviđena je izgradnja zgrada/građevina prijeko potrebnih za njegovo funkcioniranje i održavanje - klubski prostori, golfska kuća, spremišta golfske opreme i alata za održavanje igrališta, infrastrukturne građevine i sl. Katad je u sklopu nekih vrsta golfskih igrališta moguća i izgradnja građevina turističke namjene.

Cijelu Hrvatsku obilježava bogatstvo krajolika - od širokih ravnica preko brježuljaka i planinskih sustava do kamenitoga tla obale i otoka. Različitost pejzaža i prirodni materijali, koji iz te različitosti proizlaze, stvorili su bogatstvo arhitektonskog izraza kao trajnu materijalnu osnovu hrvatskoga prostora. Kao nedvojbeno područje europskoga kulturnoga kruga, Hrvatska istodobno prati i prihvaća u svojem graditeljstvu razvoj svjetskih arhitektonskih kretanja.

Svaki arhitektonski zahvat, kao čin osobne kreativnosti, mora kretati od navedenih činjenica, nadovezujući se na njihove postojeće vrijednosti i vodeći računa o osnovnim kompozicijskim gabaritima novih zgrada, primijenjenim materijalima i prostorno-oblikovnom izrazu, i to posebice:

- u područjima u kojima je u neposrednom okruženju golfskog igrališta - regionalni povijesni arhitektonski jezik definirao cjelinu oblikovnog izraza - svaki graditeljski i krajobrazni zahvat mora polaziti od te činjenice kreativno se uklapajući i zaokružujući postojeće vrijednosti,
- u područjima u kojima su poimiješani povijesni, regionalni ili suvremeni izrazi – arhitektonski zahvati u prostoru moraju krenuti od ambijentalnih vrijednosti, nadopunjujući ih, ovisno o invenciji autora, primjenom povijesno-regionalnog suvremenog arhitektonskog jezika, uvijek vodeći računa o prostorno-urbanom konceptu temeljenom na *genius loci* danog lokaliteta, kao i na vrijednosnim dostignućima suvremenih kretanja, uz potpuno poštivanje i nadopunjavanje ambijentalne vrijednosti.

Primjena oblikovnih izraza navedenih u ovim načelima ne znači njihovu formalističku uporabu u projektu, nego njihovu kreativnu interpretaciju u vremenu i prostoru u kojemu nastaju.

Izgradnja turističkih smještajnih jedinica (hotela i turističkih vila) u funkciji golfskog igrališta opravdana je jedino ako vrhunskim oblikovanjem, visokom tehničkom kvalitetom i tehnološkom opremljenošću pridonosi ukupnom povećanju kvalitete građenja i turističke ponude visoke kategorije smještaja. Revitalizacija pojedinačnih primjera ili sklopova pučke tradicijske gradnje u području golfskog igrališta mora zadovoljiti posebne uvjete zaštite, uz omogućavanje suvremenog načina korištenja.

3.6.4. Zaštita vizura

Podjednako je važno zaštititi vizuru na postojeće krajobrazne vrijednosti (naselja, kulturna dobra, prirodne ili graditeljske akcente, more, vodotoke, jezera, obalnu crtu, planine, planinske vrhove i sl.), a i ostvariti vizuru s golfskog igrališta na te iste vrijednosti, kao bitan čimbenik atraktivnosti i prepoznatljivosti golfskog igrališta.

Zaštita vizura mora biti temeljno polazište pri planiranju turističkoga smještaja u funkciji golfskog igrališta, pri čemu ga ne treba planirati na vizualno vrijednim lokacijama, a posebice ne u visoko zaštićenom prirodnom i/ili kulturnom krajoliku.

4. ZAVRŠNE PRIPOMENE

Kriteriji i smjernice za planiranje golfskih igrališta primjenjuju se na sveukupni prostor Republike Hrvatske koji obuhvaća obalno i kontinentalno područje. Ti kriteriji i smjernice predstavljaju prethodno istraživanje za potrebe izrade podzakonskih dokumenata i naputaka za izradu prostornih planova. Ujedno ovaj rad daje i opću informaciju svim zainteresiranima o športskim aspektima golfa.

Kriteriji i smjernice za planiranje golfskih igrališta namijenjeni su ponajprije za stručno korištenje u području prostornog uređenja - prostornim planovima, upravnim službama i inženjerima u graditeljstvu, ali i svima koji se na bilo koji način u svom radu i djelovanju susreću s problematikom golfskih igrališta - jedinicama regionalne i lokalne samouprave, planovima gospodarskog razvoja i razvoja turizma, poduzetnicima, investitorima i ulagačima. Kriteriji i smjernice mogu pomoći i cjelokupnoj javnosti u prepoznavanju pozitivnih vrijednosti golfa kao športa i rekreacije, kao i mogućnosti njegova pozitivnoga djelovanja u turizmu.

Golf kao jedan od načina unaprjeđenja kvalitete turističke ponude, može imati i razvojnu potporu državne i/ili lokalne vlasti, a njihov opći okvir određuju tri osnovne razine:

- opća normativna razina, koja utvrđuje što je to javna svrha i javno dobro,
- model javno–privatnoga partnerstva kojim se koristi državna ili lokalna vlast u odnosima s privatnim poduzetnicima kao sudionicima razvoja, te
- dokumenti i zakoni prostornog uređenja koji definiraju kako i gdje se mogu graditi golfska igrališta, a radi dopune turističke ponude.

Kriterije kao stručnu podlogu u postupku planiranja i izvedbe golfskih igrališta valja primjenjivati i prilagoditi odgovarajućem prostornom kontekstu

u prostorno-planskoj dokumentaciji, kao i u dokumentima gospodarskog razvoja i razvoja turizma. Kriteriji i smjernice za planiranje golfskih igrališta obuhvaćaju:

- temeljne stavove i polazišta za planiranje golfskih igrališta, sa socijalnim čimbenicima razvoja golfa,
- pregled važećih uvjeta planiranja golfskih igrališta iz područja prostornog uređenja i turizma,
- smjernice za procedure izrade i donošenje prostornih planova,
- dopunske kriterije za planiranje golfskih igrališta s obveznom pratećom gradnjom,
- dopunske kriterije za planiranje turističkoga smještaja u funkciji golfskih igrališta, te
- izvate iz zakonske dokumentacije područja prostornog uređenja i turizma, kao i druge zakone i propise koji se odnose na uvjete planiranja golfskih igrališta.

Rezultat primjene kriterija, a radi održivog razvoja, trebalo bi biti donošenje prostornih standarda koji će unaprijediti prostorno uređenje u:

- kvaliteti - metodologijom izrade i provedbe prostornih planova,
- provedbi - pojednostavljenjem postupka izrade i donošenja prostornih planova,
- identitetu - očuvanjem, isticanjem i unaprjeđenjem prostornih osobitosti kako prirodnom krajoliku te u visokovrijednom oblikovanju i građenju,
- kontroli planske dokumentacije - ujednačenjem sadržaja, osobito u dijelu utemeljenosti količine i koncentracije planiranih golfskih igrališta i turističkoga smještaja.

5. IZVORI

Zakoni i propisi Republike Hrvatske

Publikacije

*** (2009.) ANALIZA OKVIRNIH MOGUĆNOSTI RAZVOJA GOLFA NA PODRUČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE, Istra Golf Design, Pula

*** (2010.) GOLF U HRVATSKOJ, Hrvatska golf udruga, Zagreb

***** Grupa autora (1996.) GOLF MANAGEMENT HANDBUCH, Paff Marketing GmbH, Sinn-Edingen, BRD (GMH)

DECISIONS OF THE RULES OF GOLF 2010.-2011., R&A Rules Limited: Hamlyn, a division of Octopus Publishing Group Limited

Lido Sošić, Zlatan Juras, Katja Sošić, Andrea Purro, Marko Paliaga (2007.) GOLF I OKOLIŠ, Rovinj

Michael L. Hurdzan (1996.) GOLF COURSE ARCHITECTURE, Sleeping Bear Press, Chelsea, Canada

PRAVILA GOLFA I PRAVILA AMATERSKOG STATUSA 2008.-2011. (2005.) Hrvatski golfski savez, Zagreb

Robert Trent Jones Jr. (1993.) GOLF BY DESIGN, Hong Kong

Web stranice

CROGOLF - www.crogolf.com

EGA (European Golf Association) - www.ega-golf.ch

EIGCA (European Institute of Golf Course Architects) - <http://www.eigca.org/Default.ink>

GAM – Global Antigolf Mouvement) - <http://www.antigolf.org/english.html>

GOLF PARK - www.golfpark.hr

Hrvatska golf udruga - www.golfportal.hr

Hrvatski golf savez - <http://golfacademy.hr/hrvatski-golf-savez-u-stecaju-ide-dalje-206>

Konzultant

- Dražen Pomykalo, državni golfski sudac

Za izradu kriterija i smjernica korišteni su podatci i kartografske podloge Zavoda za prostorno planiranje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (Ratimir Zimmermann, dipl. ing. arh.).

6. DODATCI

6.1. GOLF U REPUBLICI HRVATSKOJ

Golf kao aktivnost i šport nisu dovoljno su poznati hrvatskoj široj javnosti, a posebice nisu poznate okolnosti međusobnih utjecaja razvoja golfa i društvenog okruženja, organizacijska struktura, prostorne potrebe te uvjeti gradnje i održavanja. Planirane realizacije golfskih igrališta potiču prijedore i sumnju da se golf kao veliki potrošač prostora zlorabi za otvaranje novih građevnih područja, uglavnom u obalnom području mora i u zaštićenim dijelovima prirode. To su neki od razloga odbojnosti i neprihvatanja golfa u stručnoj i široj javnosti.

6.1.1. U Razvojnoj strategiji hrvatskog turizma (NN 113/1993.) u poglavlju *Strateški pravci i politika usmjeravanja razvoja turističkog sektora* usmjeruje se turistička izgradnja tako da «novu izgradnju sadržaja i kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće ponude (golf igrališta, fitness itd.)».

6.1.2. Povijest golfa na području Hrvatske

Razvoj golfa počeo je na području današnje Republike Hrvatske još prije Prvoga svjetskog rata. Najstariji fotozapisi vezani uz igru golfa potječu iz jedne privatne zbirke negativa na staklenim pločama, koje su snimljene oko Splita 1920. godine. Lokacija je još neprovjerena, ali misli se da je to bio Klis⁴⁹.

Prvo igralište s 18 polja dao je 1922. godine na svom posjedu na otoku Veliki Brijun izgraditi austrijski industrijalac Paul Kupelwieser. Karakteristični, ali ne i neuobičajeni za ono doba, bili su pješčani *Tee*-evi i *Green*-ovi, kao posljedica klime i blizine mora. Na njemu se službeno igralo sve do 1939. godine, kad je i zatvoreno. U drugoj polovici 20. stoljeća Brijuni su proglašeni nacionalnim parkom u kojemu, između ostalog, slobodno živi veliki broj visoke divljači. Zadnja potpuna obnova igrališta na Brijunima provedena je 2007. godine. *Tee*-evi su u međuvremenu zatravnjeni, a *Green*-ovi su ostali pješčani, upravo zbog visoke divljači koja je sastavni dio Nacionalnog parka i kao takva doprinosi atraktivnosti i jedinstvenosti Brijuna.

Prvi je golf klub u Zagrebu osnovan 1929. godine, a prvo je igralište od 9 polja sagrađeno unutar Maksimirskoga perivoja 1931. godine. Održano niz natjecanja. Klub, a time i igralište, prestali su sa svim aktivnostima 1936./1937. godine.

Na obroncima Učke iznad Ičića otvoreno je igralište za golf 1930. godine. Bilo je poznato u to vrijeme kao „Golf u planini na obali mora“. Kao igralište se rabilo do 1943. godine, kasnije je mijenjalo namjene, a danas je kamp.

Od kraja 1930-tih pa do kraja 1980-tih godina golf na području Hrvatske potpuno zamire.

⁴⁹ Zbirka fotografija Dražena Pomykala.

Znatnije planiranje razvitka golfa započelo je u 1980-tim godinama, u vrijeme bivše Jugoslavije. Velike državne tvrtke (uglavnom beogradski Genex) mogućnost za razvoj vidjele su mahom na obali hrvatskoga dijela Jadrana, primjerice u Konavlima pokraj Dubrovnika, Tustica između Zadra i Biograda, Palud pokraj Rovinja i dr. Na inicijativu stranih partnera razvoj golfa sagledavao se kao izgradnja turističkoga sklopa s apartmanima, hotelima i vilama te golfskim igralištem. Uglavnom se nisu razvijali modeli izgradnje golfskih igrališta uz postojeći turistički smještaj.

Sustavno planiranje razvoja golfa izgradnjom golfskih igrališta Republici Hrvatskoj započinje 1990-ih godina. Temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske Ministarstvo je turizma s drugim ministarstvima i institucijama 1995. godine izradilo elaborat „Golf kao element razvojne strategije hrvatskog turizma“.

Ministarstvo turizma 1997. godine uputilo je Vladi RH "Prijedlog koordinacije aktivnosti pripreme projekata izgradnje golf igrališta kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma". Koordinacija za gospodarsku djelatnost Vlade RH temeljem navedenog Prijedloga donijela je Zaključak kojim se Ministarstvo turizma zadužuje da u suradnji s ostalim nadležnim ministarstvima i institucijama - prvenstveno Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Ministarstvom poljoprivrede i šumarstva i Ministarstvom pravosuđa - osnuje Stručno tijelo za ocjenu i koordinaciju programskih i projektnih priprema izgradnje golfskih igrališta u RH.

Izješće o radu Stručnog tijela Vlada RH prihvatila je 14. svibnja 1998. te zadužila ministarstva i državne upravne organizacije da pripreme i predlože programe i mjere osobito za:

- lokacije za izgradnju najmanje 10 golfskih igrališta,
- izmjenu zakona i propisa u sklopu svoje nadležnosti i
- donošenje prostorno-planske dokumentacije.

Temeljno polazište u određivanju načina i uvjeta prenamjene poljodjelskoga zemljišta u građevno zemljište jest načelo da se ono odnosi isključivo na one dijelove zemljišta na kojima se nalaze građevine infrastrukturni objekti, a za preostale se dijelove igrališta utvrđuje namjena zemljišta za rekreaciju bez plaćanja naknade za prenamjenu. Kao nositelj aktivnosti izgradnje golfskih igrališta, do izdavanja lokacijske dozvole, određeno je Ministarstvo turizma putem jedinica lokalne samouprave i turističkih zajednica županija. Ministarstvo turizma zaduženo je se za praktičnu provedbu ovog Zaključka.

Stručno tijelo temeljem navedenih zaključaka utvrdilo je kriterije i kandidacijsku dokumentaciju za dokazivanje podobnosti određenog lokaliteta za izgradnju golfskog igrališta i o svemu je 1998. godine upoznalo sva županijska tijela. Do ožujka 1999. godine Ministarstvu turizma dostavljeni su preliminarni prijedlozi za izgradnju golfskih igrališta na 60 lokaliteta u 18 županija.

Prijedlogom "Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma" Ministarstvo je turizma 1999. godine od ukupno 60 lokacija prihvatilo 19 lokacija, sve na gotovo isključivo državnom poljodjelskom i šumskom zemljištu i u državnim šumama. Program navodi sljedeće ciljeve i koristi za pojedine sudionike u tom procesu:

- za Ministarstvo turizma – unaprjeđenje ukupne turističke ponude,
- za jedinice lokalne samouprave – unaprjeđenje komunalnih, turističkih i drugih resursa,

- za turističke zajednice gradova i općina – unaprjeđenje promidžbe turističkoga područja,
- za investitora – gospodarska korist,
- za privatnog vlasnika zemljišta – najpovoljniji financijski učinci.

Temeljem navedenog Programa Vlada RH prihvatila je Zaključkom Vlade od 26. kolovoza 1999. sljedećih 19 lokaliteta za izgradnju golfskih igrališta:

- Golf & Country Club, grad Zagreb, Blato, Grad Zagreb,
- Dolina kardinala, općina Krašić, Karlovačka županija,
- Marlera, općina Ližnjan, Istarska županija,
- Turniņa, grad Rovinj, Istarska županija,
- Tar - Špin - Mirna, grad Poreč, Istarska županija,
- Zelena laguna, grad Poreč /općina Vrsar, Istarska županija,
- Dubrova, grad Labin / općina Sv. Nedelja, Istarska županija,
- Butoniga, grad Buzet, Istarska županija,
- Praščarija, grad Novigrad, Istarska županija,
- Crveni vrh, grad Umag, Istarska županija,
- Pićan - Jakomići, općina Pićan, Istarska županija,
- Brseč, općina Mošćenička Draga, Primorsko-goranska županija,
- Liska - Kurila, grad Mali Lošinj, Primorsko-goranska županija,
- Dubina, Jelenje, Primorsko-goranska županija,
- Tustica, Sukošan, Zadarska županija,
- Sinjsko polje i Stobreč, gradovi Split, Sinj, Trilj i općina Otok, Splitsko-dalmatinska županija,
- Srđ, grad Dubrovnik, Dubrovačko-neretvanska županija,
- Čilipi - Miočići, općina Konavle, Dubrovačko-neretvanska županija,
- Brijuni, Nacionalni park, Istarska županija.

Naknadno, 23. prosinca 1999. Vlada RH prihvatila je prijedlog izgradnje još četiri golfska igrališta na sljedećim lokacijama:

- Markocija, grad Umag, Istarska županija,
- Palud, grad Rovinj, Istarska županija,
- Stancija Grande, općina Vrsar, Istarska županija,
- Kloštar, općina Sv. Lovreč, Istarska županija.

Tim je zaključcima Vlada RH prihvatila ukupno 23 lokacije za gradnju golfskih igrališta u 7 županija, od toga 14 u Istarskoj županiji, 3 u Primorsko-goranskoj županiji, 2 u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, po jedno u Karlovačkoj, Zadarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji te jedno u Gradu Zagrebu.

Percepcija je u hrvatskoj javnosti da područja izvan obalnog pojasa nisu zanimljiva investitorima (najvećim dijelom zainteresiran je strani kapital) te da je ulaganje u igrališta neisplativo bez gradnje turističkoga smještaja.

6.1.3. Aktualno stanje golfa u Hrvatskoj

Prema podacima iz prostornih planova županija (stanje u studenome 2009.) u Republici Hrvatskoj danas je planirana izgradnja 89 golfskih igrališta i to 55 igrališta u jadranskim županijama i 34 igrališta u kontinentalnim županijama. Od 55 planiranih golfskih igrališta u jadranskim županijama, dio igrališta je planiran u obalnom pojasu, a dio u zaobalju ili u unutrašnjosti.⁵⁰

⁵⁰ Ukupna evidencija navedena je u poglavlju Uvod – Golfska igrališta u prostorno-planskoj dokumentaciji Republike Hrvatske.

Razvojem natjecateljskoga golfa Hrvatska se putem Hrvatskoga golf saveza učlanjuje 1993. godine u European Golf Association (EGA). Podatci o broju klubova, saveza i igrača razlikuju se, nisu službeni i uglavnom nisu osuvremenjeni/ažurirani pa se navode prema objavljenim izvorima.

ORGANIZIRANOST GOLFA

- Izvor: Hrvatska golf udruga (HGU), 2009.: 30 klubova, 2 županijska saveza (Zg, Istra) i Hrvatski golf savez, 4 udruge.
- Izvor: CROGOLF, 2006.: 43 kluba, 3 saveza (HGS, Zg i Is), 2 udruge

BROJ IGRAČA

- Izvor: EGA, stanje, 2007.: ukupno 550 registriranih igrača (gospoda 475, dame 75).

IGRALIŠTA

- Klasično vježbalište: Rijeka - Krasica, Koprivnica, Krk - Punat, Slavonski Brod, Medulin, Pula - Valmade, Bizovačke toplice, Poreč - Molindrio, Samobor, Umag, Zagreb.
- Kratka igrališta ⁵¹: Sv. Martin na Muri, 9 polja (Varaždinska županija); Stobreč, 9 polja (Splitsko-dalmatinska županija); Motovun, 6 polja (Istarska županija); Novi Dvori zaprešićki, 3 polja (Zagrebačka županija); Zmajevac - Kneževi vinogradi, 3 polja (Osječko-baranjska županija); Tar, 6 polja (Istarska županija).
- Natjecateljska igrališta: NP Brijuni igralište Brijuni, 18 polja (Istarska županija); Krašić, igralište Dolina kardinala, 18 polja (Karlovačka županija); Zagreb, igralište Golf&Country Club, 27 polja (Grad Zagreb); Savudrija, Kempinski Golf Adriatic, 18 polja (Istarska županija).

ZAVRŠENA PRIPREMA DOKUMENTACIJE (stanje u studenom 2009.)

- Ližnjan, igralište Marlera, 18 polja (Istarska županija),
- Umag – Buje, igralište Markocija, 18 polja (Istarska županija),
- Vodnjan, igralište Porto Mariccio, 18 polja (Istarska županija),
- Vrsar, igralište Stancija Grande, 18 polja (Istarska županija).

U TIJEKU JE PRIPREMA DOKUMENTACIJE (stanje u studenom 2009.),

- Brtonigla, igralište Fratarska šuma, 18 polja (Istarska županija),
- Novigrad, igralište Prašćarija, 18 polja (Istarska županija),
- Poreč, igralište Zelena Laguna, 18 polja (Istarska županija),
- Tar Vabriga, igralište Larun, 18 polja (Istarska županija).

Od četiri izgrađena golfska igrališta tri su vezana uz smještaj u turističkom predjelu:

- igralište Brijuni uz postojeći hotelski sklop,
- igralište Dolina kardinala uz novoplanirani hotel i
- igralište Kempinski Golf Adriatic uz novoizgrađeni turistički predio lanca Kempinski (T1).

Uz igralište Golf&Country Club Zagreb započeta je gradnja turističkih smještajnih jedinica (54 vile).

Svako od igrališta ima svoje odlike i ambijentalne vrijednosti i prepoznatljivost:

- Brijuni su u nacionalnom parku,

⁵¹ Igrališta od 9 ili 18 polja u početku, izvedeno nekoliko polja i osnovni elementi za igru, služe kao vježbališta.

- Dolina kardinala u slikovitoj prirodi krašičkoga kraja uz rijeku Kupu,
- Golf&Country Club Zagreb na rubu je glavnoga grada Hrvatske s pogledom na Medvednicu,
- Kempinski Adria Golf uz hotel je visoke kategorije s pogledom na more.

Izvedena igrališta u Hrvatskoj raspršena su te ne zadovoljavaju potrebu igrača za igrom na različitim terenima smještenim u blizini ("klaster"), pa se ostvaruje model „prekograničnoga“ povezivanja, i to za sada između Hrvatske i Slovenije (osobito Mokrice, Ptuj i Lipica) te Italije (Grado) ⁵².

Sva golfska igrališta u Republici Hrvatskoj izgrađena su sredstvima privatnih ulagača. Iznimka su igralište Novi Dvori Zaprešićki i vježbalište Molindrio - Zelena Laguna u Poreču, koji su do sada financirani sredstvima jedinica lokalne samouprave.

6.2. POPIS ANALIZIRANIH PROPISA I DOKUMENATA KOJI ODREĐUJU UVJETE PLANIRANJA GOLFSKIH IGRALIŠTA

STRATEŠKI OKVIR ZA RAZVOJ 2006.-2013., VLADA Republike Hrvatske

ZAKLJUČAK VLADE Republike Hrvatske od 26. kolovoza 1999. o prihvaćanju Programa razvitka golfa kao elementa razvojne politike hrvatskog turizma

KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA (Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske), 2009.

PROPISI IZ NADLEŽNOSTI MINISTARSTVA ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA

- Strategija prostornog uređenja RH, 1997.
- Program prostornog uređenja RH, 1999.
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/2007., 38/2009.
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, NN 106/1998. ID 39/2004., Ispravak 45/2004., D 163/2004.
- Zakon o zaštiti okoliša, NN 110/2007.
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš, Narodne novine 64/08, 67/09.

PROPISI IZ NADLEŽNOSTI MINISTARSTVA TURIZMA

- Razvojna strategija hrvatskog turizma, NN 113/1993.
- Strategija razvoja hrvatskog turizma do 2010. godine (zaključak)
- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, NN 138/2006., 43/2009.
- Zakon o pružanju usluga u turizmu, NN 68/2007.

PROPISI IZ NADLEŽNOSTI MINISTARSTVA KULTURE

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/1999., ID 151/2003., Ispravak 157/2003., ID 87/2009.
- Zakon o zaštiti prirode, NN 70/2005.

PROPISI IZ NADLEŽNOSTI MINISTARSTVA REGIONALNOG RAZVOJA, ŠUMARSTVA I VODNOG GOSPODARSTVA

- Zakon o šumama, NN 140/2005., ID 82/2006., ID 129/2008.
- Zakon o vodama, NN 153/2009.

⁵² Do izgradnje golfskih igrališta u Krašiću i Zagrebu čak su se i državna prvenstva održavala u slovenskim Mokricama.

PROPISI IZ NADLEŽNOSTI MINISTARSTVA POLJOPRIVREDE, RIBARSTVA I RURALNOG RAZVOJA

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 152/2008., ID 21/2010.

6.3. VAŽEĆA ZAKONSKA ODREĐENJA I UVJETI ZA PLANIRANJE GOLFSKIH IGRALIŠTA

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007., 38/2009.) kao i dokumentima prostornog uređenja - Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, te drugim zakonima i dokumentima - već su određeni pojedini kriteriji koje je prijeko potrebno primjenjivati.

6.3.1. Smjernice iz Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske (SPURH, 1997. i PPURH, 1999.)

„... u prostornim planovima treba što prije odrediti granice nosivosti turističkih aktivnosti (*Tourism Carrying Capacity*). Isto tako treba što prije izraditi kvalitetno zoniranje cijelog obalnog pojasa, kao i atraktivnih destinacija u unutrašnjosti“ (SPURH, 4.3.4.).

„Na temelju ovih strateških određenja, treba prije svega započeti s podizanjem kvalitete postojeće ponude preko rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećih turističkih kapaciteta, a tek nakon toga s većom gradnjom novih. Prethodnim studijama treba analizirati kompletnu resursnu osnovu (prirodnu, društvenu) turizma i na tome odrediti sadašnje i preporučeno buduće opterećenje turističkog prostora“ (SPURH, 4.3.4.).

„... novu izgradnju u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude“ (SPURH, 4.3.4.).

„... prilikom investiranja u postojeće ili nove hotele stimulirati izgradnju samo viših i visokih kategorija (četiri i pet zvjezdica)“ (SPURH, 4.3.4.).

„... temeljno uporište tržišnog prilagođavanja hrvatskoga turističkog sektora svakako je rekonstrukcija, odnosno modernizacija osnovne turističke ponude u cilju promjene dosadašnjeg image-a masovne i jeftine destinacije“ (SPURH, 4.3.4.).

„... ako se grade nove zgrade, onda dati prednost gradnji na područjima gdje je potrebna sanacija terena svake vrste, a ne na atraktivnim lokacijama“ (SPURH, 4.3.4.).

„... objekte treba uklapati u principe gradnje lokalnog ambijenta“ (SPURH, 4.3.4.).

„... turističke sadržaje i marine planirati koordinirano i usklađeno sa smjericama Strategije i to obvezno izvan područja očuvanih vrijednosti prirode i zaštićenih dijelova prirode“ (SPURH, 5.4.5.)

„... utvrditi granične kapacitete postojeće infrastrukture preko kojih opterećenje zahtijeva velika ulaganja te izgradnju usmjeriti na područja koja jesu i koja mogu biti opremljena infrastrukturnim mrežama dovoljnog kapaciteta... (osobito se odnosi na prometnice, vodoopskrbu i elektroopskrbu)“ (SPURH, 5.4.5.).

„... Strateški resurs hrvatskog turizma treba ostati do sada očuvani visokovrijedni prostor, koji će dugoročno sve više dobivati na značaju.“

12. „Zbog osobitog utjecaja na prostor potrebno je sustavno kriterijski utvrditi:

- novi sadržaji osobito športa i rekreacije računajući i na golfska igrališta koja treba pripremati istraživanjem najpovoljnijih lokacija na manje kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu,
- prostorne i funkcionalne norme i standarde obiteljskih turističkih jedinica;
- odnos turizma i kulturne i prirodne baštine s gledišta očuvanja, ali i aktiviranja u funkciji turizma.“(PPURH, 4.5.4-15).

13. „Važnu stavku ima revitalizacija i uključenje u funkcije turizma kulturno-graditeljske baštine. Atraktivnost prirode i krajobraza, te gospodarska sprega s poljoprivredom (zdrava hrana i specifična regionalna ponuda-proizvod), pomorstvo, tranzit, lovni, znanstveni, urbani i poslovni, izletnički i rekreacijski turizam. Stoga je od osobitog interesa turizma očuvati i unaprijediti krajobraz i poticati tradicijske djelatnosti.“ (PPURH, 4.5.4.-15.).

14. „Turističke zone, utvrđene u važećim prostornim planovima, u kojima su već djelomično ili u cjelini izgrađeni planirani smještajni i drugi kapaciteti, treba prioritetno kvalitativno restrukturirati i dograđivati.“ (PPURH, 4.5.4-16).

15. „Prioriteti razvoja s gledišta uređenja prostora jesu sljedeći:

- dati prednost obnovi u ratu porušenih turističkih objekata i to na razini europskih, odnosno novih hrvatskih standarda klasifikacije i kategorizacije ugostiteljskih objekata,
- dati prednost rekonstrukciji postojećih objekata na razini europske potražnje (u svim tržišnim i turistički poželjnim oblicima opreme);
- dati prednost poboljšanju unutarnje i vanjske infrastrukture i zaštiti okoliša,
- dati prednost revitalizaciji zapuštenih objekata i čitavih naselja, stavljajući ih u turističku funkciju posebice kvalitetne ponude izvan sezone potrošnje,
- ukoliko se grade novi objekti, dati prednost gradnji na područjima gdje je potrebna sanacija terena svake vrste, a ne na atraktivnim lokacijama; objekte treba oblikovati u skladu s lokalnim ambijentom,
- u svrhu oblikovanja kvalitetnije i bogatije turističke ponude treba izraditi program razvitka i izgradnje golfskih igrališta kao poseban segment obogaćenja turističke ponude,
- građenje turističkih smještajnih kapaciteta za potrebe nacionalnih parkova usmjeriti na njihovo rubno područje, izvan granica zaštite.“ (PPURH, 4.5.4-16).

„U okviru planiranja treba prvenstveno osigurati zaštitu i primjereno uređenje:

- područja s karakterističnim uzorcima naselja i područja uz naselja,
- područja s naglašenim značenjem kulturnih krajolika,
- područja izuzetnih, svojstvenih vizualnih oblika i s raznolikošću prirodnih i kulturnih elemenata,
- područja većeg značenja za zaštitu prirode (obala mora, vodotoci, šume, itd.),
- područja prirodnih biotopa (posebna staništa, močvare itd.),
- područja podvrgnutih spontanom prirodnim procesima (poplavna, erozijska i potresna, te klizišta).“ (PPURH, 5.4.5-27)

„Uređenje prostora obalnog područja treba temeljiti na sljedećim osnovnim smjernicama:

- izgradnju i uređenje prostora planirati i provoditi tako da se očuvaju prirodne, kulturne i tradicijske vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te provode mjere za sanaciju i revitalizaciju ugroženih i vrijednih područja prirodne i graditeljske baštine,
- treba osigurati dostupnost obali i javni interes za korištenje tog prostora, kao i mogućnost prioritnog korištenja za rekreaciju i pomorske djelatnosti, te osobito uvesti odgovarajuće režime očuvanja i korištenja prirodnih plaža,
- određenje jedinstvene cjeline uređenja i zaštite obalnog pojasa te granice pomorskog dobra na kopnu mora se temeljiti na funkcionalnim kriterijima i prirodnim uvjetima na način da se osigura cjelovitost planskog obuhvata i režima korištenja prostora morfoloških jedinica."

„Određivanje građevinskih područja treba temeljiti na stručnim argumentima i iskazu površine izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvažavajući sljedeće smjernice:

- odrediti građevinska područja izvan koridora državne i regionalne infrastrukture, poljoprivrednih zemljišta bonitetne klase propisane Zakonom, nestabilnih terena (klizišta, tektonski rasjedi) zaštitnih i sigurnosnih zona voda i mora i izvan površina od posebnog značenja za obranu.“ (PPURH 6.1.6-3).

6.3.2. Strateški okvir za razvoj 2006.-2013., Vlada Republike Hrvatske, 2006.

„Posebno se ističe potreba žurnog uključivanja golfskog turizma u hrvatsku turističku ponudu kao prvorazrednog instrumenta za produžetak i obogaćivanje ukupne turističke ponude. “

6.3.3. Uvjeti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007., 38/2009.)

„ U ZOP-u se planiranjem, odnosno provođenjem prostornih planova obvezuje:

- očuvati i sanirati ugrožena područja prirodnih, kulturno-povijesnih i tradicijskih vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te poticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije,
- odrediti mjere zaštite okoliša na kopnu i u moru te osobito zaštititi resurse pitke vode,
- osigurati slobodan pristup obali, prolaz uz obalu te javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra,
- uvjetovati razvitak osobito javne infrastrukture zaštitom i očuvanjem vrijednosti krajolika,
- ograničiti međusobno povezivanje i dužobalno proširenje postojećih građevinskih područja, odnosno planirati nova građevinska područja izvan površina koje su u naravi šume,
- sanirati napuštena eksploatacijska polja mineralnih sirovina i proizvodna područja prvenstveno pejzažnom rekultivacijom ili ugostiteljsko-turističkom i športsko-rekreacijskom namjenom.“ (ZPUG, čl.49., st.2.).

„ Izdvojena građevinska područja izvan naselja i površine unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da:

- smještajne građevine i prateći sadržaji (otvoreni športski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,
 - smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, budu oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima,
 - gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha,
 - izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30 %, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8,
 - najmanje 40 % površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
 - odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
3. Unutar golf igrališta bude osiguran pojas od najmanje 25 m od obalne crte uređen kao javno zelenilo,
4. „ U ZOP-u u građevinskom području naselja ugostiteljsko-turistička namjena planira se tako da:
- ukupna površina takve namjene iznosi najviše 20% građevinskog područja tog naselja,
 - smještajna građevina s pripadajućim zemljištem bude izvan postojećih javnih površina uz obalu.“ (ZPUG, čl.52., st.2.).
5. „ Izdvojena građevinska područja izvan naselja športske namjene mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti tako da:
- ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10 % površine športskih terena i sadržaja,
 - najmanje 60 % površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.“ (ZPUG, čl.52., st.4.).
6. „ U prostornom planu županije osobito se određuju područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (položaj, vrsta, te najveći kapacitet i veličina) i smjernice za utvrđivanje izdvojenih građevinskih područja te namjene, i to:
- (T1) – za hotele sa 70 % i vile s 30 % smještajnog kapaciteta,
 - (T2) – za turističko naselje u kojem će hoteli imati 30 % i vile 70 % smještajnog kapaciteta,
 - (T3) – autokamp i kamp,
 - luke nautičkog turizma,
 - golfska igrališta,
 - područja za marikulturu i ribarsku infrastrukturu.“ (ZPUG, čl.71., st.2.)
7. „ U prostornom planu županije mogu se odrediti nova izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene samo ako su postojeća područja te namjene izgrađena 80 % i više svoje površine.“ (ZPUG, čl.71., st.3.).
8. „ Ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja ne mogu se etažirati.“ (ZPUG, čl.71., st.4.).

6.3.4. Zaključci Vlade RH o prihvaćanju Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma, 26. kolovoza 1999. (Ministarstvo turizma, 1999.)

- Prihvaća se Program razvitka golfa kao elementa razvojne politike hrvatskog turizma, u tekstu koji je Vladi RH uputilo Ministarstvo turizma aktom od 16. kolovoza 1999. godine, s tim da se operativna provedba Programa provodi postupno.
- Program razvitka golfa, odnosno izgradnje golf igrališta od važnosti je za Republiku Hrvatsku i ima karakter i smisao inicijalnog i poticajnog programa razvojnog procesa kojim se Hrvatska kao turistička zemlja treba tržišno dokazati i kao kvalitetna mediteranska i europska golf destinacija. U predloženom odabiru 19 lokaliteta koji je izvršen iz skupa od 60, od strane županijskih poglavarstava, preliminarno predloženih lokaliteta, moguće su i određene promjene budući da se tek ishodaženjem lokacijske dozvole neki lokalitet dokazuje kao moguć i izvediv.
- Za provedbu utvrđenog Programa odgovorno je Ministarstvo turizma koje će kroz rad Stručnog tijela koordinirati svim aktivnostima na stvaranju realnih provedbenih pretpostavki realizacije svakog pojedinačnog golf igrališta, među kojima su najvažnije: osnivanje konzorcija, ishodaženje lokacijske dozvole, ustupanje projekta investitoru, uređenje imovinsko-pravnih odnosa, pomoć u ishodaženju građevinske dozvole, praćenje provedbe i kontrole kvalitete izgradnje i eksploatacije. Nositelj aktivnosti izgradnje golf igrališta do izdavanja lokacijske dozvole je Ministarstvo turizma i to putem jedinica lokalne samouprave i turističkih zajednica na čijem će se području igralište graditi, a na temelju odgovarajućih konzorcijskih ugovora, odnosno ugovora o ortakluku.
- Odabir investitora vrši se na temelju natječaja za ustupanje projekta izgradnje i gospodarskog korištenja golf igrališta koje u ime konzorcija raspisuje Ministarstvo turizma.
- Nakon odabira investitora koji vrše konzorti uz obveznu suglasnost ekspertnog tima za ocjenu kvalitete i praćenje provedbe (Vijeće za ocjenu kvalitete) investitor je također obvezan pristupiti konzorciju.
- Iznimno se projekt izgradnje golfskog igrališta može ustupiti poznatom investitoru i bez natječaja ukoliko je riječ o trgovačkom društvu ili više njih, koji u određenoj destinaciji ili njenom neposrednom okruženju imaju smještajnu ugostiteljsku ponudu koja čini nerazdvojni dio planiranog projekta.
- U pripremi određenog projekta može sudjelovati i potencijalni investitor koji ne raspolaže navedenim ugostiteljskim objektima, ali ne kao član konzorcija već isključivo temeljem ugovora s jednim od predstavnika konzorcija kao bitnim elementom njegova mogućeg odabira, odnosno potvrde kao investitora na, i za njega obveznom, natječaju.
- Poljoprivredno zemljište potrebno za realizaciju programa postaje građevinsko zemljište kojim u ime Vlade RH raspolaže Ministarstvo turizma, uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, temeljem najprihvatljivijeg pravnog osnova, a to je osnivanje prava građenja.
- Površine predviđene za izgradnju građevinskih i infrastrukturnih objekata koje, u pravilu, nisu veće od 20 posto ukupno planirane površine golfskog igrališta, stavljaju se investitoru na raspolaganje temeljem neke druge moguće, odnosno dopuštene pravne osnove kao što su zakup, služnost ili

stvarni teret uz uvjete utvrđene odgovarajućom ekonomskom osnovom cjelokupno planiranog ulaganja.

- Jednokratna naknada za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta u građevno, koje se plaća samo za katastarske čestice na kojima će se graditi građevinski objekti, dovodne infrastrukture utvrđuju se sukladno pozitivnim propisima. Naknada se ne plaća za katastarske čestice na kojima se nalazi teren za igranje kao i ostali sadržaji koji nemaju karakter građevinskih i infrastrukturnih objekata.

- Ministarstvo turizma će za svaki pojedini projekt izgradnje golfskog igrališta od važnosti za Republiku Hrvatsku definirati gospodarski prihvatljive uvjete ustupanja projekta investitoru uključivši i određene uvjeta stavljanja na raspolaganje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu vladinih tijela, te državnih javnih poduzeća, potrebnog za realizaciju projekta izgradnje golfskog igrališta.

- Državno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske će u zemljišnim knjigama izvršiti upis prava vlasništva na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno vladinih tijela i državnih javnih poduzeća, na kojima je ovim programom predviđena izgradnja golfskog igrališta od važnosti za Republiku Hrvatsku. Popis katastarskih čestica za koje je potrebno izvršiti upis stvarnog vlasnika u zemljišne knjige Državnom pravobraniteljstvu Republike Hrvatske dostavit će Ministarstvo turizma u suradnji s nadležnim resornim ministarstvima.

- Ishođenje građevne dozvole koja se odnosi samo na građevinske parcele (katastarske čestice) na kojima će se graditi građevinski i infrastrukturni objekti obveza je odabranog investitora.

- U uređenju imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u njihovu vlasništvu, jedinice lokalne samouprave trebaju se pridržavati navedenih načela i rješenja vladinih tijela i državnih javnih poduzeća.

- Uz navedene poticaje u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, lokacijskom dozvolom dokazane projekte izgradnje golfskog igrališta podržat će se i pomoći i drugim mjerama kao što su oslobođenja od plaćanja carina za uvoz posebne opreme i materijala potrebnih za izgradnju i održavanje golfskog igrališta, zatim povlaštenim cijenama komunalnih usluga i vode, izgradnjom pristupnih cesta i drugih infrastrukturnih objekata i sl.

- Ministarstvo turizma će, da bi se rad na pripremi Projekta do razine pripremljenosti za ishođenje lokacijske dozvole što je moguće ubrzao i učinio učinkovitijim, u Stručno tijelo uključiti i predstavnike Državne uprave za zaštitu prirode i okoliša, javna poduzeća Hrvatske šume, Hrvatske vode i Hrvatski fond za privatizaciju.

- U pripremi projekta izgradnje golfskog igrališta jedinice lokalne samouprave se posebno zadužuju za pravovremenu pripremu i provođenje postupka izmjena i dopuna postojećih i po potrebi donošenja novih dokumenata prostornog uređenja.

- Za ocjenu i praćenje kvalitete izgradnje i rada odabranih golfskih igrališta osnovat će se posebno tijelo (npr. Vijeće za kontrolu kvalitete) ili ekspertna grupa koja će uz najviše dva člana već postojećeg Stručnog tijela za koordinaciju aktivnosti pripreme projekata izgradnje golfskog igrališta činiti i određeni broj domaćih i inozemnih eksperata i golf profesionalaca. Prijedlog će izraditi Ministarstvo turizma.

- Posebnom zadaćom politike razvitka golfa na svim razinama njezine provedbe mogu se smatrati sve aktivnosti stvaranja domaće potražnje i znanja, a zatim i promidžbe izvršenih i planiranih aktivnosti koje će u dogledno vrijeme rezultirati kvalitetnom ponudom golfa.
- Ministarstvo turizma preuzima sve obveze operativne provedbe Programa koje već sljedeće godine moraju rezultirati izborom investitora za dokazano izvedive i prihvatljive projekte.

6.3.5. Smjernice iz Programa razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma

- „.... izgradnja golf igrališta kao jednog od danas najpotrebnijih i nezaobilaznih elemenata razvitka kvalitetne turističke ponude i promjene njenog dosadašnjeg i još uvijek prevladavajućeg tržišnog imagea kao zemlje sezonskog i masovnog turizma u kojoj još uvijek nije moguće dobiti „odgovarajuću vrijednost za novac“ (1. Uvod).
- „.... u politici razvitka golfa kao dijela kvalitetne turističke ponude moguće je već danas izdvojiti područja od posebnog interesa. To su, prije svega: Područje Istre i Kvarnera, unutar kojega područje Istarske županije ima sve preduvjete da se razvije u vodeću golf regiju Hrvatske; Dubrovačka rivijera kao prestižna golf destinacija zbog ugleda Dubrovnika kao svjetski poznatog turističkog i kulturno-povijesnog središta; Ostala obalna i otočna područja od Zrmanje do Neretve kao visokokvalitetne golf destinacije; Grad Zagreb i njegova šira okolica kao urbana golf destinacija, i konačno Ostala kontinentalna područja u kojima se razvitak turizma nove kvalitete tek očekuje, kao što su područja topličkih turističko-rekreacijskih destinacija, dvoraca i drugih prirodnih i povijesno-kulturnih lokaliteta i atrakcija, kao područja kvalitetne golf ponude.“ (2. Polazne osnove)
- „..... Ministarstvo turizma treba započeti postupak ishođenja lokacijske dozvole za svaki od njih (golfskih igrališta) ponaosob.“ (5.2. Prostorno-provedbene i lokacijske pretpostavke)
- „Lokacijska dozvola za izgradnju pojedinog igrališta odnosi se na cjelokupno zemljište na kojemu će se ono izgraditi, dakle na ono zemljište (katastarske čestice) na kojima će se graditi građevinski i infrastrukturni objekti u sklopu golfskog igrališta, ali i na zemljište (katastarske čestice) na kojima će se nalaziti tereni za igranje.“ (5.2. Prostorno-provedbene i lokacijske pretpostavke)
- „Istodobno to znači da je odgovarajućim parcelacijskim elaboratom potrebno definirati katastarske čestice na kojima će se graditi građevinski i infrastrukturni objekti u sklopu planiranog golfskog igrališta, te posebno one katastarske čestice na kojima će se nalaziti teren za igranje.“ (5.2. Prostorno-provedbene i lokacijske pretpostavke)
- „..... prikazana varijantna rješenja koja su za nas višestruko zanimljiva i poučna pokazuju da je od cjelokupne površine igrališta od 149,8 ha, za izgradnju svih potrebnih građevinskih objekata potrebno oko 13-17 %, što praktično znači da prihvatljiva izgrađenost ne bi trebala biti veća od 20 posto.“ (5.2. Prostorno-provedbene i lokacijske pretpostavke)
- „Građevna dozvola za izgradnju golfskog igrališta odnosi se samo na građevne parcele, odnosno katastarske čestice na kojima će se graditi građevinski i infrastrukturni objekti. To istovremeno znači da se obveza

plaćanja jednokratne naknade za prenamjene poljoprivrednog zemljišta ili korištenje šumskog zemljišta odnosi samo na te parcele, dok za sve druge parcele (čestice) na kojima će se nalaziti tereni za igranje, vježbalište i eventualno zaštitno područje (...) građevna dozvola nije potrebna, a to onda znači da ne postoji niti jednokratna obveza plaćanja jednokratne naknade za promjenu namjene zemljišta, nego će se njihovo korištenje plaćati temeljem neke druge moguće i dopuštene pravne osnove kao što su zakup, služnost ili stvarni teret." (5.5. Izvođačke pretpostavke)

- Uvjeti iz Zaključka s prijedlogom odluka i mjera navedeni pod točkom 4.2.4.

- „Budući da se tek ishodom lokacijske dozvole neki lokalitet dokazuje kao moguć i izvediv, moguće su i određene promjene u predloženom odabiru devetnaest lokaliteta koji je izvršen iz skupa od čak šezdeset, od strane županijskih poglavarstava, preliminarno predloženih lokaliteta. Drugim riječima, u konačan i realno moguć i ostvariv program uključit će se svi oni lokaliteti za koje će se najkasnije do kraja 2000. godine biti, sukladno postavljenim kriterijima i provedbenim postupcima, ishodne lokacijske dozvole;" (8. Zaključak s prijedlogom odluka i mjera, točka 2.)

- „Odabir investitora vrši se na temelju natječaja za ustupanje projekta izgradnje i gospodarskog korištenja golfskog igrališta koji u ime konzorcija raspisuje Ministarstvo turizma;" (8. Zaključak s prijedlogom odluka i mjera, točka 5.)

- „Da bi se rad na pripremi projekta do razine pripremljenosti za ishodom lokacijske dozvole što je moguće ubrzao i učinio učinkovitijim, Ministarstvo turizma će u Stručno tijelo uključiti i predstavnike Državne uprave za zaštitu prirode i okoliša, javnih poduzeća „Hrvatske šume“, „Hrvatske vode“ i „Hrvatskog fonda za privatizaciju;" (8. Zaključak s prijedlogom odluka i mjera, točka 17.)

- „Predloženi Program i mjere za njegovu realizaciju predstavljaju osnovni provedbeni okvir dugoročne politike izgradnje golf igrališta kao elementa obogaćenja i kvalitativnog poboljšanja ukupne turističke ponude ne samo određene destinacije nego i Hrvatske u cjelini;" (8. Zaključak s prijedlogom odluka i mjera, točka 20.)

- „Nedostatak vlastitih iskustava u izgradnji i eksploataciji golfskih igrališta zahtijeva da se do određenih rješenja dolazi postupno što ujedno znači i postupnost u oblikovanju cjelovite razvojne politike golfa kao dijela politike dugoročnog razvitka cjelokupnog hrvatskog turizma;" (8. Zaključak s prijedlogom odluka i mjera, točka 21.).

6.3.6. Odluka o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta (Vlada Republike Hrvatske, 11. listopada 2001.)

- Zemljište na kojemu se nalazi teren za igranje golfa, odabranom investitoru daje se na korištenje temeljem ugovora o zakupu ili koncesiji, uz minimalnu godišnju naknadu od 1.000,00 kn/ha za obalne lokalitete, u zoni do jednog kilometra od kopnene granice pomorskog dobra i 400,00 kn/ha za sve druge lokalitete. Šume i šumsko zemljište daje se na korištenje osnivanjem služnosti uz naknadu čija se vrijednost određuje prema Zakonu o šumama i Pravilniku o uređenju šuma.

- Građevinsko zemljište namijenjeno izgradnji objekata niskogradnje i visokogradnje, odabranom se investitoru daje na korištenje temeljem

ugovora o građenju, uz naknadu koja je istovjetna (po načinu obračuna i visini) jediničnoj cijeni zakupa, odnosno koncesijskoj naknadi iz točke I. ove Odluke.

- Građevinsko zemljište potrebno za izgradnju komercijalnih sadržaja i drugih objekata, odabranom se investitoru daje u vlasništvo po tržišnoj cijeni, utvrđenoj od nadležne porezne uprave na području na kojem se zemljište nalazi, umanjenoj za ukupne troškove infrastrukturnog opremanja cijelog područja zahvata golfskog igrališta.

- Korištenje zemljišta i šuma iz prethodnih stavaka, odobrava se, u pravilu, u trajanju od 40 godina.

- U slučaju ostvarenja projekta izgradnje golfskog igrališta na području turistički nerazvijene općine ili grada, utvrđena koncesijska naknada korištenja državnog zemljišta prihod je općine ili grada, s isključivom namjenom turističkog opremanja i uređenja.

6.3.7. Smjernice iz kriterija za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora (Savjet prostornog uređenja RH, 2009.)

UVJETI SMJEŠTAJA GOLFSKIH IGRALIŠTA

Golfska igrališta određena su prostornim planom županije, a preuzima ih, analizira, provjerava i detaljnije razrađuje prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O). Pri tom određuje uvjete, podroban obuhvat i položaj građevnog područja u prostoru. Planski se golfska igrališta s potrebnim pratećim sadržajima i smještajnim kapacitetima određuju prvenstveno za šport te sukladno konceptu turističkog razvoja širega područja.

U prostornim planovima gradova i općina posebno treba provjeriti primjerenost zahvata smještaja golfskih igrališta u odnosu na: vlasništvo, kontekst smještaja u prostoru, zaštitu i unaprjeđenje krajolika, te zaštitu prirode, kulturnoga naslijeđa i okoliša. Istraživanjima posebno treba obrazložiti primjerenost predloženoga zahvata u odnosu na:

- prirodne čimbenike (nagib terena, klimatske uvjete, moguć oblik i veličinu građevnoga područja golfa),
- gubitak vrijednih resursa - poljodjelsko tlo, šume, vode, tradicijske poljodjelske kulture i dr.),
- antropogene čimbenike (dostupnost korisnicima, usklađenost s drugim namjenama, sezonsku iskoristivost, kapacitet postojeće komunalne infrastrukture, potrebu i mogućnost građenja nove komunalne infrastrukture, utjecaj na promet, raspoloživost prostora za smještajne kapacitete, prateće usluge, raspoloživu radnu snagu i dr.).

ODREĐENJA PROSTORNIH UVJETA PLANIRANJA PO VRSTAMA TURISTIČKIH PREDJELA (T1,T2)

Polazište za određivanje brojčanih pokazatelja za turističke predjele jesu broj postelja po smještajnoj jedinici, i to:

- smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima i sl. = 2 postelje,
- smještajna jedinica u apartmanu = 3 postelje,
- smještajna jedinica u «vilama» ≤ 6 postelja.

Hotel (T1)

Udjeli smještajnoga kapaciteta najmanje su 70% u hotelima i najviše 30 % u «vilama».

U turističkim predjelima («hotel» T1) od ukupne površine predjela planirana

površina terena za hotele jest najmanje 70 %, a ukupna planirana površina terena za «vile» je najviše 30 %.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude. U izgrađene površine uračunavaju se površine terasa, bazena i sl.

Turističko naselje (T2)

Udjeli smještajnoga kapaciteta najmanje su 30% u hotelima i najviše 70 % u «vilama».

Od ukupno planirane površine terena turističkog naselja ukupna površina terena za hotele najmanje je 50 %, a ukupna površina terena za „vile“ najviše je 50 %.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude. U izgrađene površine uračunavaju se površine terasa, bazena i sl. Turistički predio (zona) T2 potrebno je planirati unutar građevnoga područja naselja.⁵³

ODREĐENJA PROSTORNIH UVJETA PLANIRANJA SMJEŠTAJNIH JEDINICA – VILA⁵⁴

Pojam vile u tekstu Zakona (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, čl. 71., st. 2.) ne koristi arhitektonsko značenje vile, nego turističko shvaćanje prema kojemu je vila smještajna samostalna turistička jedinica, u pravilu višega standarda, a u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Tako shvaćena vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu naseljskih struktura („grozdova“), a mogući su i posebni atipični slučajevi. Vila podliježe kategorizaciji.

Smještajna jedinica vila određena je sljedećim pokazateljima:

- naziv za smještajnu jedinicu - jedna vila = jedan «ključ»; u turističkom predjelu hoteli (T1) i u turističkom predjelu turističko naselje (T2);
- programski broj postelja u jednoj smještajnoj jedinici (za potrebe prostornoga planiranja) - najviše 6 postelja u vili;
- vrtovi, interni putovi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio cjelovite parcele turističkog predjela;
- zemljište «vila» jest sastavni dio jedinstvene građevne parcele turističkoga predjela;
- parkiranje/garažiranje vozila za goste vile u pravilu treba planirati na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u prostornim planovima općina i gradova treba razvrstati po tipovima zgrada i oblicima prostorne organizacije pa možemo razlikovati četiri vrste smještajnih jedinica:

- samostalna/samostojeća vila – vrsta 1,
- poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – vrsta 2,
- grupa vila (u obliku naseljskih struktura - „grozdova“) – vrsta 3 i
- posebni atipični slučajevi.

Predloženi prostorni pokazatelji (navedeni u nastavku) usmjerujući su, podliježu kategorizaciji (3-5 zvjezdica) i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu (lokalnim uvjetima) u prostornom planu uređenja grada ili općine (PPUG/O). Međutim, u urbanističkom planu uređenja (UPU) prostorne uvjete treba potanko propisati u duhu predloženih pokazatelja. Za atipične slučajeve

⁵³ Turističko hotelsko naselje mora biti u skladu sa zakonom, a to znači da je naselje organizirano kao hotel. Povremeno stanovanje (vikend naselje) nije turističko naselje te ga je u daljnjem radu potrebno tipološki razlikovati.

⁵⁴ Obveza uporabe pojma VILA određena je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji NN 76/2007., čl. 71. Prema Klaićevu Rječniku stranih riječi Vila (lat. villa) = raskošan ljetnikovac, kuća izvan grada. S arhitektonskoga gledišta vila je samostalna stambena zgrada s izuzetnim oblikovnim i tehničkim obilježjima, s pripadajućim pomoćnim građevinama, vrtom ili perivojem, a služi za stalno ili povremeno stanovanje jedne obitelji i njihovih gostiju.

s posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.) može se odstupiti od predloženih prostornih pokazatelja (osim u broju etaža) i moguće je ostvariti i druge poznate tipološke arhitektonske obrasce.

Vrsta 1.

Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ),

Broj postelja ≤ 6 /smještajnoj jedinici, najviše 60 postelja po hektaru,
Gustoća smještajnih jedinica - najviše 10 jedinica po hektaru,
Površina zgrade (BRP) - najviše 500 m²,
Računska površina terena po vili - najmanje 1000 m²,
Visina gradnje - najviše dvije etaže.

Vrsta 2.

Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) - svaka je vila jedna smještajna jedinica, broj postelja ≤ 6 /smještajnoj Jedinici, najviše 90 postelja po hektaru,

Gustoća smještajnih jedinica - najviše 15 jedinica po hektaru,
Površina zgrade (BRP) - najviše 300 m²,
Računska površina terena po vili - najmanje 400 m²,
Visina gradnje - najviše dvije etaže,
Duljina niza - najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica.

Vrsta 3.

Grupa vila - svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ),
Broj postelja ≤ 4 / smještajnoj jedinici - najviše 120 postelja po hektaru,
Gustoća smještajnih jedinica - najviše 30 jedinica po hektaru,
Visina gradnje - najviše tri etaže.

VILA – SMJEŠTAJNA JEDINICA	VRSTA 1 SAMOSTALNA/SAMO- STOJEĆA VILA	VRSTA 2 POLUUGRAĐENA/ UGRAĐENA VILA (U NIZU)	VRSTA 3 GRUPA VILA U OBLIKU NASELJSKIH STRUKTURA („GROZDOVA“)
broj postelja po ha	≤ 60	≤ 90	≤ 120
broj smj. jedinica / ha	≤ 10	≤ 15	≤ 30
računska površina terena po smj. jedinici	najmanje 1000 m ²	najmanje 400 m ²	-
najveća visina ⁵⁵	2 etaže	2 etaže	2 etaže ili S+2 etaže

⁵⁵ Pod etažama se smatraju suteran (S), prizemlje, kat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dvije etaže, a kod vrste 3 - grupe vila u obliku naseljskih struktura – „grozdova“) moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih obvezatno suteran (S).

7. SUMMARY

CRITERIA AND GUIDELINES FOR GOLF COURSE PLANNING

This publication is part of the systematic work of the Physical Planning Council of the Republic of Croatia⁵⁶ at the advancement of the status of space. It contains general consideration on golf and guidelines, recommendations and criteria for planning and development of golf courses with accompanying facilities in the function of golf and maintenance, as well as the construction of tourist accommodation.

The entire study consists of three main parts:

1. The introductory part contains a general overview of the development and distribution of golf, the terms and basic definitions of golf as a sport, the types of courses and the area features, as well as the impact of golf on economic development and improvement of the tourism offer, all in line with European and international criteria, knowledge and experiences. Also, an overview of the golf courses planned in the physical-planning documentation of the Republic of Croatia is presented.
2. The second part contains starting points for the development of guidelines for planning activities, with an analysis of social factors for golf development, aims and basic positions for planning golf courses.
3. In the third and most important chapter the guidelines and criteria for planning of golf courses are given together with elements of/for the assessment of area suitability, nature and landscape protection, as well as the quantifying indicators of/for the development of various types of courses, basic accompanying facilities and construction of tourist accommodation facilities/units, and planning of golf courses in physical plans, as well as authorities and competencies for planning and designing.

Annexes contain the history of golf and the current status of golf in Croatia, as well as the list of and extracts from acts and regulations related to golf courses.

Today, golf as a sporting activity is an indispensable element to complement the tourism offer. It is played on golf courses of various designations and sizes – from smaller-size recreational courses to large competition courses. All courses include the necessary accompanying facilities in the function of golf and course maintenance.

Points of reference for golf course planning in the Republic of Croatia are based on the Physical Planning Programme and Strategy of the Republic of Croatia and the Strategic Development Framework for 2006-2013 of the Government of the Republic of Croatia.

Through analysis of the physical-planning documentation – physical plans of counties and physical plans of local self-government units – an uneven distribution in the planning of golf courses and a high concentration in certain areas, in particular along the sea coast are observed. This fact, together with the pressures by entrepreneurs and investors to develop

⁵⁶ With a view to ensure the conditions for a uniform spatial development of the State and to provide technical and scientific foundations for both physical planning and other documents in the field of physical planning, the Government established the State Physical Planning Council. The Council shall provide opinions, proposals and evaluations on proposals of physical planning documents and other documents at the national and regional level, recommendations on specific issues from the field of physical planning in line with the Physical Planning and Building Act.

The Council members and the president shall be appointed by the Government from among scientific, expert, public and other employees and representatives of central state administration bodies competent for specific areas having an effect on physical planning. The Council shall be comprised of 9 members including the president of the Council.

tourist accommodation within golf courses, gave/provided an impetus for the development of these criteria.

The performed analysis of basic laws and regulations related to golf development and development of golf courses shows that there is a need to align criteria, guidelines and recommendations for the development of physical plans at county, town and municipality level, and to encourage intersectoral cooperation of competent ministries.

These criteria and guidelines are applied to the entire territory of the Republic of Croatia, encompassing coastal and continental areas. They refer to the spatial component of development of various types of golf courses with the indispensable ancillary construction, the construction of tourist accommodation next to golf courses and their impact on the spatial environment. The criteria and guidelines consider the economic aspect of golf as a potential stimulus for tourism development, however without considering financing, legal matters related to realisation of ownership or land use rights, the building process, golf course operation and management, cost-effectiveness, etc.

The criteria and guidelines for golf course planning are intended primarily for professional use in the field of physical planning – for spatial planners, administration services and engineers in the construction sector, as well as for all those who in their work and activities deal in any way with matters related to golf courses – for regional and local self-government units, planners of economic development and tourism development, entrepreneurs and investors. The criteria and guidelines can also be useful to the general public in identifying/recognising the positive values of golf in terms of sport and recreation, as well as the possibilities for its positive impacts on tourism.

7.1. GOLF COURSES IN PHYSICAL PLANNING DOCUMENTS OF THE REPUBLIC OF CROATIA

Points of reference for planning activities in the Republic of Croatia are contained in documents of the Government of the Republic of Croatia, which has been worked on systematically since 1995. In spatial plans of the first generation completed by 2004 the possibility of developing some sixty golf courses was foreseen.

From 2004 until the end of 2009, in amendments to county plans and in spatial plans for the development of local self-government units (towns and municipalities) a total of 89 golf courses were planned, with the following distribution by counties:

County of Bjelovar-Bilogora	(BBŽ)	0 courses
County of Brod-Posavina	(BPŽ)	0 courses
County of Dubrovnik-Neretva	(DNŽ)	3 courses
County of Istria	(IŽ)	23 courses
County of Karlovac	(KŽ)	2 courses
County of Koprivnica-Križevci	(KKŽ)	0 courses
County of Krapina-Zagorje	(KZŽ)	5 courses
County of Lika-Senj	(LSŽ)	4 courses
County of Međimurje	(MŽ)	2 courses
County of Osijek-Baranja	(OBŽ)	3 courses
County of Požega-Slavonija	(PSŽ)	3 courses
County of Primorje-Gorski Kotar	(PGŽ)	7 courses
County of Sisak-Moslavina	(SMŽ)	1 course
County of Split-Dalmatia	(SDŽ)	2 courses

County of Varaždin	(VŽ)	4 courses
County of Virovitica-Podravina	(VPŽ)	1 course
County of Vukovar-Srijem	(VSŽ)	2 courses
County of Zadar	(ZDŽ)	15 courses
County of Zagreb	(ZGŽ)	10 courses
County of Šibenik-Knin	(ŠKŽ)	1 course
City of Zagreb	(GZG)	1 course

It results from the above that most golf courses are planned in the counties of Istria (23), Zadar (15) and Zagreb (10), one course each in the counties of Šibenik-Knin, Šibenik-Knin and Sisak-Moslavina and the City of Zagreb, while no golf courses are planned in the counties of Bjelovar-Bilogora, Brod-Posavina and Koprivnica-Križevci. In the Adriatic counties a total of 55 golf courses are planned, and in continental counties a total of 34 golf courses.

7.2. GOALS OF DEVELOPING CRITERIA FOR GOLF COURSE PLANNING

The information that somewhat more than 6.700 golf courses are developed in Europe, out of which in the Republic of Croatia only four, is an indication of the poor awareness of golf as a sports, recreational and tourism activity.

The goals of developing criteria for golf course planning are:

- Providing general information on the development and status of golf courses in the world and in the Republic of Croatia with an insight into matters related to planning and development;
- Creating a basis of fair/equitable, realistic, positive and stimulating climate for golf course planning and development in Croatia;
- Establishing types of golf courses and essential spatial indicators for each of them, in particular with regard to „consumption“ of space, tourism and other construction/development;
- Popularisation of all types of golf courses, especially those promoting golf as a sport and recreation (driving ranges, short courses) and enriching the tourism offer;
- Encouraging professionally founded discussions on golf courses in Croatia, along with proposals of acceptable solutions to enable the development of golf as a sport and of golf courses to advance tourism;
- Alignment of indicators in order to advance the methodology of preparation of physical-planning documentation and its quality;
- Quantification of spatial indicators related to golf courses and the accompanying construction;
- Justification, spatial indicators and guidelines for designing tourism accommodation facilities in the function of golf,
- Encouraging intersectoral cooperation among competent ministries.

Application of criteria for golf course planning shall enable:

- Redefining of the planned golf courses in county physical plans;
- Improving the development and more effective control of physical-planning documents;
- Determining realistic locations on state-owned land (former military areas etc.) on which the development of golf courses can be initiated;
- Planning of various types of golf courses in physical plans of counties (CPP) and physical plans for the development of local self-government units (PPDT/M), regardless of the dynamics of their implementation;
- Classification of golf courses by types and priorities;

- Selection of "pilot projects" of golf courses on state-owned land under realistic conditions of implementation, as a desirable model of golf courses development.

7.3. STARTING POINTS FOR PLANNING ACTIVITIES

Starting points for planning golf courses in the Republic of Croatia are adopted in documents directly regulating spatial development and planning.

Basic positions in developing guidelines and criteria for golf course planning are summarised as follows:

- Golf is a widespread and popular type of sport and/or recreation;
- Golf can contribute to tourism and economic development as an accompanying activity within the tourism offer, since it significantly extends the tourism season;
- Golf tourism can be developed as a complement to the Croatian tourism offer, and not as a major factor of the Croatian tourism identity;
- Planning and development of golf courses is a complex procedure based on international expert criteria and standards clearly defining the programme requirements, and the requirements for development, protection and use of space;
- International professional criteria for golf course planning shall be adapted to legislative, spatial, landscape and social requirements and conditions/requirements of economic development in the Republic of Croatia;
- Expert criteria are a precondition for realistic planning and development of golf courses in Croatia, and in particular of golf courses in physical plans of counties;
- Golf as a spatial and ecological and socio-economic category requires the establishment of methodology and standardisation of the administrative procedure for adopting plans and accepting golf course projects.

7.4. CLASSIFICATION OF GOLF COURSES BY TYPE OF USE / PURPOSE

According to the international classification by type of use, golf courses are divided into four basic groups and sub-groups:

- a) DRIVING RANGE
 - Classical driving range
 - Golfodrome
- b) STANDARD GOLF COURSE
 - short course (pitch and putt)
 - short course for acquiring licenses
 - public or municipal course
 - classical standard course
- c) COMPETITION COURSE
- d) CHAMPIONSHIP COURSE

Before analysing the accommodation conditions it is essential to determine the designation or purpose of the course, which is of particular importance for entrepreneurs, investors and the public, since each golf course presupposes a different area size, necessary parking lot, access roads, municipal infrastructure, equipment etc. This determines also the level of physical-planning documentation for planning the golf course. For investors classical (standard) and competition golf courses are of particular interest.

7.5. CRITERIA AND GUIDELINES FOR GOLF COURSE PLANNING

According to the features of the areas of the Republic of Croatia in which they are planned, golf courses can be divided into the following groups: coastal (along the sea, rivers, lakes), karst, forest, in protected areas, garden, in less valuable and devastated areas, hilly/mountainous and lowland.

7.5.1. General criteria and guidelines

General requirements for golf course planning need to be established and applied in view of the following:

- Protection of nature, environment and landscape (National ecological network – CRO NEN, or Natura 2000) and – protection of architectural heritage (pursuant to special regulation);
- All the golf course locations have to be verified in view of the adopted protection plans (CRO NEN, or Natura 2000, especially regulations on architectural heritage protection);
- Golf course development shall be in conformity with the local way of life;
- At the initial stage of planning co-operation with the local community, immediate neighbourhood and civil organisations needs to be established;
- Golf courses and accompanying facilities shall meet both the public and economic interest;
- In order to promote sport, recognition needs to be won for the development of golf courses for sport and recreational purposes (driving ranges, pitch and putt courses, possibility of combining with other sports grounds and public recreational grounds);
- In order to promote tourism, the development of competition golf courses shall be encouraged;
- For purposes of golf courses primarily existing tourism developments shall be used, while new tourist accommodation shall be planned within building zones in settlements and planned tourism areas;
- Tourist accommodation facilities within golf courses have a primary function connected to the course itself and must not be built if the respective golf course is not developed;
- Tourist accommodation development within golf courses shall be conditioned by an overall increase in construction quality and tourist offer of high-quality accommodation, design, technical quality and technological equipment.

7.5.2. Criteria for the selection of areas and protection of cultural and landscape values

When planning golf courses and selecting the respective areas priority shall be given to areas:

- next to cities and tourist destinations,
- attractive tourist destinations and locations,
- with a richness of other types of tourism offer,
- with a longer duration of the tourist season,
- with a higher annual precipitation quantity and percolation soil,
- outside of water protection areas and groundwater flows,
- with the smallest possible number of owners,
- with the smallest possible number of requirements for various protection forms, or with no such requirements,
- without adverse impacts on the immediate neighbourhood.

When planning golf courses, priority shall be given to areas of lower natural and landscape value and to land which is primarily state-owned. In particular the following criteria shall be applied in order to protect cultural and landscape values:

- Golf course clustering (clusters of 3 or more courses) shall be planned, regardless of administrative borders of municipalities, counties and the state (at a distance of 30 minutes by car between them);
- Ensurance of good accessibility of golf courses, especially from airport and major communications;
- The location of golf courses shall ensure unhindered movement of the local population without relevant extension of roads (access to settlements, farming and agricultural estates, etc.);
- When planning golf courses works shall be avoided which alter significantly the shape of the ground (topography), as well as steep sloping grounds;
- Golf courses shall not be planned in areas of valuable forests, high-quality farmland, water protection areas and significant archeological sites;
- When planning golf courses in the coastal area of the sea, rivers and lakes, their location/expansion along the coast at a distance of 25 m from the shoreline shall be ensured to allow passage along the shoreline;
- The planning of golf courses where the land use right of a desired scope cannot be achieved due to private property shall be adapted in such a manner that unhindered use is enabled – both of the private property (access, protection limit) and of the golf course;
- When planning golf courses preference shall be given to locations with existing infrastructural equipment or where such equipment can be easily achieved;
- For purposes of golf course maintenance, permanent watersupply outside the public watersupply system shall be provided (irrigation from alternative sources – rainwater, technical water, desalination, etc.);
- Golf course development and use shall not cause damages to the watersupply and drainage system or reduction in drinking water resources;
- Space shall be evaluated and the acceptability of golf course development and use assessed with regard to the existing designations of space, as well as the natural and anthropogenic conditions.
- Golf courses and accompanying facilities shall be planned and developed under preservation of the spatial context, eco-systems, natural and cultural values and recognition of ambience values and special features of the landscape;
- Golf courses shall be planned in conformity with the ecological network, and areas shall be avoided in established wildlife habitats and migration routes, as well as on all locations at which ecological conditions would be threatened by their development;
- When planning golf courses, recording of all natural phenomena and artefacts shall be carried out the role of which in the space requires a special approach – either through protection and conservation measures, or through special procedures when solving potential spatial projects;
- Individual buildings or groups of buildings of local architecture (stone houses in coastal and hinterland areas, sailboats/korablje, water-mills, etc.) shall be integrated in the golf course project as a complement of the obligatory facilities or as part of the tourist accommodation facilities (abandoned villages);
- All artefacts under the responsibility of conservation departments (good quality historical and regional architecture, drystone walls, Illyric hill-forts, corbeled stone-huts, etc.) need to be recorded along with a clear maintenance regimen. Also, those artefacts which are not under the responsibility of conservation departments however represent a landscape values (natural phenomena, megalithes, watering-places, vršila, perila, cascade drystone walls, etc.) need to be verified by plan, whereby areas under full protection as well as those in which projects are possible shall be defined.

- Tourist accommodation within the scope of golf courses shall not be planned in visually valuable locations, and particularly not in highly protected natural and/or cultural landscape.

7.6. SPATIAL CRITERIA FOR GOLF COURSE PLANNING

As a model of quantified planning indicators the type of classical (standard) competition golf course with 18 holes was taken. Other golf course types are specific in terms of their use, however they have identical spatial features in planning terms. The criteria for planning golf courses with 27 holes arises from the basic golf course model with 18 holes, and it represents a combination of two courses – one with 18 and one with 9 holes. Currently the development of three golf courses (A+B+C) with 9 holes each is planned increasingly often, enabling combinations of all of them (A+B, B+C, A+C), contributing thereby to course attractiveness.

Golf courses consist of the playing ground, the natural ground, developed ground and buildable ground. Sizes of golf courses with 18 holes are approximately:

- total surface area 55-120 ha (on average 90 ha) ⁵⁷
- total length of trails/courses up to 6.500 m
- surface area of the playing ground 20-21 ha
- surface area of natural ground 40-70 ha
- surface area of developed ground up to 10 ha
- surface area of buildable ground up to 2 ha

The indicated criteria represent approximate generally accepted standards which can be modified with regard to the location, desired quality of golf course development and shaping. Differences are realised in the area of natural ground, as the area of the playing ground is in most cases fixed. Razlike se ostvaruju na površini prirodnog terena jer je površina terena za igru uglavnom nepromjenjiva.

Golf playing ground

The playing ground is the basis of each golf course, and it represents a developed surface area with the appertaining infrastructure and ujezerenim / ponded areas. The playing ground of a course with 18 holes generally has a surface area of 20-21 ha, with minor variations depending on the features of the area in which it is planned⁵⁸.

Obligatory parts of the playground are:

- the driving range – approx. 2 ha (regardless of the golf course size),
- ujezerene / ponded areas – 1-5 ha (depending on the accessibility of water and its shape)
- paths within the playing ground.

Natural ground

The natural ground of a golf course is its intact part which is not developed for golf purposes, but according to the respective criteria for landscape development – depending on the type of landscape, i.e., forest, karst, swamp or some other type. Its surface area is 40-60 ha, depending on the shape of the golf course and features of the area. The natural part

⁵⁷ The total surface area of a golf course with 18 holes can vary depending on the features of the area and the design. Today such courses are developed on areas of at least 55-60 ha or on larger areas up to 120 ha. Differences are realised mainly in the surface area of the natural ground, since the surface area of the playing ground generally is constant.

⁵⁸ The size of 20 ha should be taken as approximate, since it directly depends on the purpose, design and conditions on ground. If it is a course for players of lower knowledge and capacities, the paths are planned with more width (to avoid unnecessary extension of the play duration – mostly tourist destinations), also the surface area of the playing ground shall be larger. Courses for competition purposes will have narrower paths and shall be more challenging for good players.

of the course accounts for a significant part of recognisability and ambience value of the golf course, and reducing it is not favourable to its attractiveness. When a golf course is developed in a degraded area (quarries, mineral pits, remediated waste landfills, etc.) landscape recultivation is possible with indigenous flora species.

Developed ground

Developed ground includes the obligatory ancillary space along the playing ground, of a total surface area of up to 10 ha. The part of developed ground consists of the entrance, access/service communications and the immediate environment of buildings and facilities for golf purposes (club houses, service buildings and other accompanying facilities).

The surface area of developed ground is variable and depends on the degree of development and course design. This surface area includes:

- a regulated parking lot for 100 cars,
- an area for occasional parking of 500 cars,
- a free surface area of 2000 m² for competition purposes

Buildable area

Buildable area is regarded to be the surface area on which accompanying buildings and construction works for purposes of sports and golf course maintenance are built.

Obligatory accompanying buildings/construction works along the playing ground are:

- club house with appertaining ground⁵⁹ – 0.5-0.8 ha of ground,
- service buildings and building works with appertaining ground – approx. 0.5 ha.

The CLUB HOUSE is generally located along the main parking area, close to the driving range and the initial hole no. 1 and 10 and the final hole (no. 9 and 18).

The basic contents of the club house is: reception and registration, administration and offices, golf equipment shop (*Pro Shop*), dressing rooms (ladies and gentlemen) with sanitary facilities, cafe and restaurant with terrace (with view of the final holes) and with accompanying facilities and sanitary facilities for guests, storage room for golf equipment (*Caddy Room*) with area for cleaning of clubs and shoes (can also be located in a separate building).⁶⁰ The Club House does not provide accommodation possibilities.

SERVICE BUILDINGS AND BUILDING WORKS are:

- storeroom for tools and maintenance machines,
- storeroom for electrical vehicles (*Cart*) and
- infrastructure installations (substation, water pumping station, etc.).

7.6.1. Criteria for golf course planning by designation

The term "designation" of golf courses refers primarily to the designation and manner of use of the sports ground, as also described in international literature, with specific requests in terms of organisation and consumption of space. By type, golf courses are classified into two groups:

- golf courses for sport and recreation, and
- competition golf courses.

⁵⁹ This represents a planning category, a surface area within the golf course which is addressed according to its designation, and not determined as a separate plot.

⁶⁰ Also other designations are possible within the club house, e.g., congress activities etc., depending on the investor's assessment and business vision. The club house size depends on the indicated, however it has to be aligned with the criteria prescribed by the Physical Planning and Building Act.

Golf courses for sport and recreation are primarily designated for a wide circle of interested persons, for the popularisation of sport, the enrichment of the tourist offer, and meeting the needs of those players who do not have time for the entire game (total duration 5-6 hours).

Competition golf courses are a part of the competition sport and of the tourism offer. Along with them tourism accommodation is planned as a possible however not obligatory accompanying possibility. Planning and development of tourist accommodation does not have any impact on the sports aspect of golf, however it has a remarkable impact on the size of the area and the manner of its use.

In Croatia currently there is interest for development of classical (standard) and competition courses with tourist accommodation facilities.

So far no local self-government unit (town or municipality) has shown interest for the development of a public golf course. With regard to the development of public golf courses in Croatia, the towns of Zaprešić (golf course Novi Dvori, developed driving range and three holes) and Poreč (driving range Molindrio, Zelena Laguna) are the most advanced.

7.6.1.1. Criteria for planning golf courses for sport and recreation

Golf courses for sport and recreation are courses of smaller surface areas serving for learning, practising and recreation. They are driving ranges/pucališta (classical driving range and golfodrome), pitch and putt courses, pitch and putt courses for obtaining licenses and public courses. Due to simplicity of design, path length and complexity, insufficient attractiveness and not high enough standards, sports and recreational golf courses cannot obtain the status of a competition course and therefore they do not attract better players. They can however be used for unclassified competitions.

Driving ranges/pucališta are mostly carried out within the framework of a golf course as an inseparable entity, but they can also be carried out autonomously for club or public needs.

General features of golf courses for sport and recreation are:

- they serve mostly for practising,
- they do not occupy large surface areas,
- they do not offer the necessary attractivity and variety to attract better golfers-amateurs,
- the playing area is not of demanding design,
- they can be a quality complement to the tourism offer,
- no tourist accommodation is developed along the golf course,
- the construction of a club house is not indispensable,
- the course does not have to include natural ground, and if it does, its surface area is added to the surface area of the playing ground and does not have an impact on the criterion of build-up surface area / kriterij površine izgrađenosti,
- courses can be planned and combined with other sports, recreational and entertainment facilities (hippodromes, athletic tracks, public parks, hotel complexes, shopping centres, etc.),
- they differ in the manner of use and the surface area of the course required for specific types.

Klasično vježbalište (*Driving Range*) / Classical driving range

A classical driving range is a constituent part of every golf course of 9, 18 or 27 holes, however it can also be used for independent play. It does not necessarily include natural ground. If it is developed within a golf course, it uses all of the course's accompanying facilities. It consists of a/the pucališta, polja za vježbanje putting green, polja za vježbanje udarca približavanja (pitching green ili chipping green) and a sand hazard (bunker). The total

surface area of a classical driving range is approximately 2 ha. The size of the pucališta should not be smaller than 80 x 200 m.

If developed as an independent ground, to the surface area of a classical course/driving range the surface area of the buildable part for the development of accompanying facilities (approx. 0.2 ha) should be added, e.g.:

- club facility (most often called also *Pro Shop*) for registration and rental/sale of equipment for practicing/playing,
- smaller catering facility with terrace, muške i ženske sanitary facilities and locker rooms,
- caddy room,
- repository/spremište for maintenance equipment, tools and machinery.
- parking lot (layout according to criteria for sports grounds).

Golfodrome

A golfodrome is a golf playing ground - practising ground enabling high frequency of play, up to 200 players concurrently. Usually it is of an oval or round shape with a pucalištem on one or several levels. By division into sections various situations on the ground can be simulated, enabling players to gain necessary experience even before coming to the playing ground. Golfodromes are particularly appropriate for development in large town environments with a higher concentration of players - beginners and potential future golfers.

Spatial indicators for golfodromes are:

- total surface area of ca. 9 ha,
- accompanying facilities are the same as those of classical driving ranges,
- the construction of a club house is possible, however not indispensable,
- although not obligatory, natural ground is desirable,
- parking lot with layout according to criteria for sports grounds.

Kratko igralište (*Pitch and Putt* igralište) / **Pitch and putt course**

A pitch and putt course is mostly developed as an initial phase, until completion of a classical or competition course. A pitch and putt course can be developed as an independent course or as an additional practising ground for short game. As an additional practising ground this type of course is not particularly popular with players, since only one or two clubs are used and there is no sufficient variety of play, while on the other hand good conditions for practise and improvement of short strokes are provided.

If it is developed as an independent course, the course is longer/ili: the length of the trails is higher (as in the case of pitch and putt courses for playing permits), the number of holes is arbitrary, however it cannot be less than three. All clubs are used in the play. Pitch and putt courses are becoming increasingly popular, since they enable a quicker play and shorter stay, over less time.

Spatial indicators for a pitch and putt course are:

- total surface area up to 10 ha, depending on the terrain and playing ground design,
- number of holes arbitrary, however not less than 3 up to a maximum of 8,
- course length at least 60 m, and not exceeding 100 m,
- obligatory short driving range,
- natural ground not obligatory however desirable
- accompanying facilities are the same as in the case of classical driving ranges,
- parking lot with layout according to criteria for sports grounds.

Kratko igralište za stjecanje dozvole igranja / **Pitch and putt course for acquiring playing permits**

Pitch and putt courses for acquiring playing permits serve the purpose of training players for obtaining playing permits. On this course the playing ability of players is tested. It may serve also for qualification competitions, as play with all clubs is enabled.

Spatial indicators for golf courses for acquiring playing permits are:

- total surface area up to 10 ha (if no natural ground is included),
- obligatory 9 holes,
- total course length 90-440 m, with a minimum standard of approx. 30 strokes,
- although not obligatory, natural ground is desirable,
- construction of a club house (without accommodation units) and service facilities possible,
- parking lot with layout according to criteria for sports grounds.

Javno igralište (Public ili Municipal Course) / Public or municipal course

A public or municipal course regularly includes 9 holes and is financed by the state and/or local self-government unit. It primarily serves to popularise golf as a sport and is rarely built with more than 9 holes. It can also be financed by private funds or as a public-private partnership. It is not demanding in terms of play, as it is primarily intended for beginners with playing permit, family golf and recreational players. To golf players it is not particularly interesting as it is too easy. It is accessible to all those interested, without obligatory membership.

The term *public* is primarily linked to the manner of financing, which regularly is carried out by the community. „Publicity“ of the courses does not imply that such courses are open to the golf public, while other courses are private and as such not accessible to the public. As a rule almost all golf courses, except for some championship courses, are open to golfers – beginners, players and others complying with customary and traditional rules of stay, behaviour, dress code and play on the golf course.

Spatial indicators for public golf courses are:

- total surface area 10-15 ha,
- although not obligatory, natural ground is desirable and added to the total surface area,
- with 9 holes with a minimum standard of approx. 30 strokes,
- average course length 1500 m,
- construction of a club house and service facilities possible,
- no tourist accommodation is planned,
- accompanying facilities are the same as in the case of classical driving ranges,
- parking lot with layout according to criteria for sports grounds.

7.6.1.2. Criteria for planning competition golf courses

The area occupied by competition courses is of a large surface (on average 90 ha) and the same refers to each of the described types – classical/standard course, competition course and championship course.

General features of competition golf courses are:

- they occupy a large surface area of the terrain (as a minimum 55 ha, depending on the features of the area and their design),
- spatial criteria are the same as in the case of courses with 18 holes,
- obligatory inclusion of natural ground and accompanying facilities
- located in attractive parts of the landscape,
- the playing ground provides sufficient variety, depending on the landscape and the design,
- the course designer is usually well known,
- along with accompanying facilities also the construction of tourist accommodation is possible, however not obligatory (hotels, tourist villas).

Classical or standard course

Classical or standard courses are the most frequent type of courses with 18 holes, the construction of which is most often promoted and stimulated by like-minded persons, golf lovers or passionate golfers. The planning and degree of equipment within a set spatial framework and with indispensable functions depends on the investors' financial power. The minimum stroke standard is 60. Tourist accommodation is most frequently planned along with classical or standard courses, as an essential element of financial viability.

There is an often tendency to upgrade classical or standard courses to the category of competition courses, and therefore when planning classical or standard courses potential later spatial requirements, e.g., parking of vehicles, free surface area etc. should be taken into account. The course is appropriate for club or other smaller competitions.

Spatial indicators for classical or standard golf courses are:

- total surface area for the course 55-120 ha,
- 18 holes of a total length of approx. 6,500 m,
- playing ground area on average 21 ha⁶¹,
- the necessary construction works along the playing ground are the club house, service facilities, communications and ponded areas,
- the share of natural ground amounts to approx. 50 ha, depending on the landscape features and course design,
- regulated parking lot for 100 cars required,
- tourist accommodation may be planned along the golf course, however in compliance with requirements from the physical planning documentation at the county and local self-government level.

Competition course

With regard to competition courses also special requirements need to be fulfilled, e.g. good connection of courses with state communications and airports and the distance from a larger settlement should not exceed 30 minutes of drive by car. In landscape terms the course should be interesting, possibly without traffic noise and with a hotel of higher category in its direct vicinity. During competitions additional temporary parking spots need to be ensured as well as a free area for competition purposes (pavilions, presentations, sponsors' needs, etc.). The holes are designed individually, variedly and creatively, with inclusion of water areas typical for the landscape into the degree of difficulty of the course.

Competition courses are appropriate for regional, national and smaller international competitions. Construction of tourist accommodation is possible (not indispensable), and it significantly contributes to the cost effectiveness of the golf course investment.

Spatial indicators for competition golf courses are:

- total surface area for the course 75-120 ha,
- 18 holes of a total length of approx. 6,500 m and with a minimum 70 strokes,
- playing ground area of approx. 20 ha, depending on the landscape features and course design,
- the necessary construction works along the playing ground are the club house, accompanying and service facilities, communications
- the share of natural ground amounts to approx. 50-70 ha, depending on the landscape features and course design,
- regulated parking lot for 100 cars required
- areas for temporary parking of 500 cars need to be ensured,
- free areas of a minimum of 2,000 m² need to be ensured for competition purposes,

⁶¹ Površina terena za igru može biti i veće, što ovisi o namjeni. Ukoliko je igralište namijenjeno pretežito rekreativcima, potrebna je veća širina staza da loptica ne bi prečesto bila izvan polja (u *Rough-u*), što znatno usporava igru.

- tourist accommodation may be planned along the golf course, however in compliance with requirements from the physical planning documentation at the county and local self-government level.

Championship Course

Unlike other (amateur) courses, on these courses professional tournaments are held with the participation of famous international golfers, they are supported by powerful sponsors which provide rich prizes, and they are exceptionally interesting to the media.

In the design of the playing ground single holes are conceived in such a manner that through the shape of the terrain and the degree of difficulty they considerably differ from courses on which golf is played by amateurs. Due to the length of the initial shot of a professional player the tees are located at a greater distance, the shape and location of bunkers and other hazards is significantly more difficult, the greens are shaped in a more plastic manner and with more prijelomnica/sections. The ambience features of such a golf course type are unique.

On championship courses tournaments are held several times or even once a year, they are very expensive and they are therefore operated by financially powerful international companies.

Spatial indicators for championship golf courses are:

- total surface area for the course is 75-120 ha,
- 18 holes of a total length of at least 6.500 m and with a minimum of 72 strokes,
- the surface area of the playing ground area is approx. 20 ha, depending on the landscape features and course design,
- the necessary construction works along the playing ground are the club house, accompanying and service facilities, communications
- the share of natural ground amounts to 50-70 ha, depending on the landscape features and course design,
- regulated parking lot for 150 cars required,
- areas for temporary parking of 2,000 cars need to be ensured,
- free areas of a minimum of 8,000 m² need to be ensured for competition purposes,
- in marginal parts along the playing ground areas for spectators need to be ensured, and close to final holes grandstands with seats need to be installed
- in the direct vicinity of the golf course a hotel of high category needs to be located/planned,
- within the golf course no other type of tourist accommodation shall be planned.

7.7. PLANNING OF GOLF COURSES AND TOURISM AREAS WITH GOLF COURSES IN PHYSICAL PLANS

Golf courses may be planned within building areas of settlements and detached building areas outside settlements.

7.7.1. Golf courses within building areas of settlements

Requirements for golf course planning within building areas of settlements are determined by spatial development plans/spatial plans for the development of towns and municipalities (PPUG/O), by urban plans for the development of settlements (UPU) pursuant to these criteria and guidelines and the prescribed requirements for the development of space for the specific designation of the area (within which the golf course is planned).

Uvjeti planiranja golfskih igrališta unutar građevnih područja naselja određuju se prostoprnim planovima uređenja (PPUG/O), urbanističkim planovima uređenja (UPU) naselja sukladno ovim kriterijima i smjernicama te sukladno propisanim uvjetima uređenja prostora za predmetnu namjenu površina (unutar koje se golfsko igralište planira).

Golf courses may be planned within building areas of settlements in areas intended for:

- sports and recreation (R) – without tourist accommodation,
- tourism designation (T) – with or without tourist accommodation,
- residential and mixed use (S, M,) – as part of thematic gardens/parks without tourist accommodation

Golf courses within building areas of settlements cannot be planned within the designations Z1 (public green areas) and Z (protected green areas).

7.7.2. Golf courses in detached building areas outside settlements

Requirements for golf course planning in detached building areas outside settlements are determined by these criteria and guidelines, and by urban plans for the development of towns and municipalities (PPU). Three golf course planning types are possible: R, Rgt and T.

Golf courses may be planned in detached building areas outside settlements in areas designated for:

- sports, recreation (R1, R2) – without buildings for tourist accommodation,
- sports and recreation (Rgt) – with buildings for tourist accommodation
- tourism (T) – with buildings for tourist accommodation, where golf courses are planned as thematic parks.

7.7.3. Sports and recreational golf courses (Rg) - without tourist accommodation in areas „designated for sports and recreation“(R)

Sports and recreational golf courses (Rg) are planned within building areas of settlements or within detached building areas outside settlements (for sports) in areas „designated for sports and recreation“ (R). On sports and recreational golf courses construction of buildings for tourist accommodation is not allowed.

Planning of sports and recreational golf courses shall be directed towards:

- peripheral building areas of towns and major tourist destinations,

- areas with built high-quality tourist accommodation,
- areas attractive to tourists and with good communications,
- areas which are under no protection through legislation or plans,
- areas of landscape rehabilitation,
- spaces with other specific features described in these guidelines.

Sports and recreational golf courses are to be planned under rational use of space and in line with the provisions of these guidelines, and in particular outside areas:

- of protected nature,
- of cultural heritage protection,
- with highly valuable and valuable arable soil (P1, P2),
- covered by forest.

Quantified indicators for sports and recreational golf courses (Rg) ⁶²

- Surface area for golf: $P_g < 120$ ha
- Smallest share of the surface area of the golf playing ground: $P_{tg} \geq 20$ %
- Usability coefficient (of buildings for the purpose of/in the function of sports): $K_{is} \leq 0,05$ (≤ 5 %)
(depending on the size of the golf playing ground and local requirements $K_{is} = 2-5\%$)
- highest permitted gross construction surface area of all buildings (BRP) on a golf course: ≤ 3500 m².

7.7.4. Golf course with tourist accommodation (Rgt) – „golf resort“

Tourist accommodation in golf course areas may be planned for courses with a total surface area exceeding 90 ha and with more than 18 holes, as well as meeting international criteria for championship courses.

Golf courses with tourist accommodation have to be planned under rational use of space and in line with the provisions of these criteria and guidelines, and in particular outside areas:

- of protected nature,
- of cultural heritage protection,
- special protection requirements laid down in spatial plans,
- with highly valuable and valuable arable soil (P1, P2),
- on borders of water abstraction sites,
- covered by forest
- of conservation and respect of spatial values – particularly valuable spatial units of the sea coast and inland waters.

Within golf course areas with tourist accommodation the following has to be planned:

- concentrated forms of distribution of buildings for tourist accommodation,
- buildings have to be located into the depth of golf course areas and as distant as possible from the sea coast-line and inland waters,
- buildings have to be located and designed in such a way to preserve the existing and to create new scenic views from and on the golf course playing ground,
- landscape and garden/park development of the entire golf course surface area.

⁶² The calculation of quantified spatial indicators for the construction of buildings has to be determined on the basis of the complete golf course surface area comprising the areas of: golf course playing ground (sports ground); club buildings maintenance facilities, repository buildings for equipment, etc.; parking lots, internal vehicle and pedestrian communications; gardens/parks surrounding the club house, etc.; „natural ground“ – nonbuildable natural or park space of the golf course area.

Within golf course areas, the area for the construction of buildings for tourist accommodation has to be a separate spatial and functional unit with transport and utility infrastructure (designation T).

Within golf course areas with tourist accommodation the following is not desirable:

- linear forms of location of buildings for tourist accommodation (tourist villas surrounding, intersecting or meandering between holes of the golf course playing ground),
- f tourist villas in rows comprising more than 5-6 units (uninterrupted rows of buildings longer than 40 m, i.e. with spaces between buildings < 20m);
- dispersed forms of distribution of tourist accommodation (three or more separate building areas including the area for construction of buildings in the function of sports).

It is recommended to plan golf course areas with tourist accommodation – so-called „golf resort“ (Rtg) outside the protected coastal area in the coast hinterland. Change of designation of golf courses with tourist accommodation (Rgt) into tourism areas (T1, T2) is not allowed. If additional tourist accommodation is necessary and justified, it may be foreseen in physical-planning documents in the vicinity of golf courses as tourism areas T1 and T2, under application of the provisions of the Physical Planning and Building Act (OG 76/07).

Quantified indicators for planning golf course areas with tourist accommodation (Rgt)

- The planned surface area designated for tourism which is laid down in county spatial plans and spatial plans for the development of towns and municipalities may amount to a maximum of 10% of the surface area of a golf course with 18 holes.
- The total calculated surface area of a golf course area for which maximum allowed construction surface areas of tourist accommodation are laid down is 90 ha (18 fields).
- In cases when the golf course (18 fields) has a greater total surface area (more than 90 ha), the share of buildable areas and the gross construction surface areas are not allowed to be scaled-up/increased proportionally.
- In cases when a golf course with 18+9 holes is built, the calculated surface area is increased to 100 ha.⁶³
- The maximum permitted construction surface area of the ground (covered by buildings) is 1.2% of the total golf course surface area (or a maximum of 1.1 for golf courses with 18 holes or a maximum of 1.2 ha for golf courses with 18+9 holes).
- The highest permitted gross construction surface area of buildings (BRP) amounts to 22,000m² for golf courses with 18 holes, or to a maximum of 24,000 m² for golf courses with 18+9 holes.
- The minimum share of the surface area of the golf playing ground amounts to 23% of the total golf course surface area (or a minimum of 21.0 ha).
- The minimum share of the surface area of natural ground amounts to 40% of the total golf course surface area (or a minimum of 36.0 ha).

⁶³ Svrha toga kriterija jest poticanje građenja grupacija (*cluster-a*) golfskih igrališta svakog s 18 polja i građenja golfskih igrališta s 18 + 9 polja. Predložene vrijednost obvezno treba prilagoditi posebnostima lokalnih uvjeta.

- The highest permitted number of floors has to be determined in line with local requirements (with regard to construction and landscape).
- The planned surface area for tourism designation is demarcated in detail in graphic attachments to urban development plans or detailed development plans (UPU or DPU).

7.7.5. Tourism areas with golf courses (T1g, T2g) – on surface areas of „hospitality and catering and tourism designation“ (T)

Tourism areas/zones with golf courses are existing or newly planned tourism areas (T1g, T2g) planned pursuant to the spatial criteria prescribed for tourism areas.

Golf courses (sports grounds) and surface areas for the construction of tourist accommodation within tourism areas have to be spatially divided in terms of design and functional through garden/park development.

Planning of tourist accommodation units within tourism areas with golf courses has to be:

- in spaces which are intensively used - within building areas of larger settlements,
- in areas of lesser natural and landscape value and areas of landscape rehabilitation.

Quantified indicators for tourism areas with golf courses T1g, T2g⁶⁴

The minimum share of surface area of „natural ground and plantation“ with a golf course playing ground is $\geq 50\%$.

In order to promote the expansion of the tourism offer and to increase the usability of tourism capacities, it is proposed to indicate/state the calculated surface area of a golf course with a maximum of 9 holes as natural ground and plantations.

7.8. PROCEDURES OF PLANNING GOLF COURSES AND TOURISM AREAS WITH GOLF COURSES IN SPATIAL PLAN DEVELOPMENT PROCEDURES

Spatial plans of counties

In spatial plans of counties (PPŽ/SPC) the fulfilment of requirements needs to be verified with regard to proposed golf course locations through application of these criteria and guidelines, in particular by:

- Verifying the justification of planned golf course locations on the basis of these criteria and proposing amendments as needed – develop expert background documents (including background documents of special investigations) to enable a founded assessment of development requirements and justification for using golf course locations (particularly with regard to use and protection of water, soil protection, environment protection, nature protection and protection of cultural values),
- Determining guidelines for planning contact areas around golf courses,
- Determining the location of golf courses with surface areas exceeding 70 ha in detached building areas outside settlements.

⁶⁴ The calculation of quantified spatial indicators is determined by provisions of the Physical Planning and Building Act.

Spatial plans for the development of towns and municipalities

In spatial plans of towns and municipalities (PPUG/O) the fulfilment of requirements needs to be verified with regard to proposed golf course locations through application of the criteria prescribed in spatial plans of counties as well as of these criteria and guidelines, in particular by:

- Carrying out additional investigations and developing expert background documents for new golf courses for which locations are determined in the procedure of developing spatial plans of towns and municipalities (PPUG/O),
- Determining the requirements for developing areas of all golf courses in detached building areas outside settlements.

Urban development plans and detailed development plans

In urban development plans (UPU) and detailed development plans (DPU) the fulfilment of requirements needs to be verified with regard to proposed golf course locations through application of the criteria prescribed in spatial plans of towns and municipalities (PPUG/O) as well as of these criteria and guidelines, and detailed spatial development requirements for each golf course have to be determined, in particular:

- the surface area of the golf playing ground with natural ground and plantation,
- the location and size of the largest permitted buildable area (surface area covered by buildings),
- the highest permitted gross construction area of all buildings (BRP),
- the highest permitted construction height,
- the location and surface areas of accompanying buildings,
- vehicle and pedestrian traffic area (except internal paths for golf purposes),
- requirements with regard to use and protection of water,
- requirements for energy and utility connection.

7.9. FINAL REMARKS

Criteria and guidelines for golf course planning represent a previous investigation for purposes of developing subordinate regulatory documents and instructions for the development of spatial plans.

Golf as a means for improving the quality of the tourism offer may also enjoy development support by the state and/or local authorities, whereat the general framework of support is determined at three basic levels:

- General normative level determining a public purpose and public asset;
- Public–private partnership model used by the state and/or local authorities in their relationship with private entrepreneurs as parties involved in development, and
- Physical planning documents and laws defining how and where golf courses may be developed in order to complement the tourism offer.

Application of the said criteria shall enable:

- redefining the planned golf courses in spatial plans of counties;
- promoting the development and more effective control of physical planning documents;
- determining realistic locations on state-owned land (former military areas etc.) on which development of golf courses is possible;
- planning of various types of golf courses in spatial plans of counties and spatial plans of towns and municipalities, independently of their implementation dynamics;
- classification of golf courses by type and priority;
- selection of golf course "pilot projects" on state-owned land under realistic implementation conditions, as models for golf course development.

The application of these criteria, aiming at sustainable development, should result in the adoption of spatial standards which would improve physical planning in terms of:

- Quality – through methodology of spatial plan development and implementation,
- Implementation – through simplified spatial plan development and implementation procedure,
- Identity – through preservation, emphasis on and promotion of specific spatial features both of natural landscapes and through valuable design and construction, and
- Control of planning documents – through unification of their contents, especially in the part relating to the foundations for the quantity and concentration of planned golf courses and tourist accommodation.

As guidelines for the development of spatial plans and as expert background documents for the development of subordinate regulatory documents, the criteria shall enable control of the development and implementation of spatial plans of counties (PPŽ) and spatial plans for the development of towns and municipalities (PPUO/G), as well as foster intersectoral cooperation of competent ministries.