

REPUBLIKA HRVATSKA
SAVJET PROSTORNOG UREĐENJA

KRITERIJI ZA
PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA
OBALNOGA PODRUČJA MORA

Zagreb, lipanj 2009.

KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA

IZDAVAČ:

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

ZA IZDAVAČA:

MARINA MATULLOVIĆ DROPULIĆ

UREDNIŠTVO:

STJEPO BUTIJER, SREČKO PEGAN, MLADEN OBAD ŠČITAROCI, ANTE VULIN, MIRJANA TURNŠEK

GRAFIČKO UREDNIŠTVO:

MLADEN OBAD ŠČITAROCI
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 2009.

CIP – Katalogizacija u publikaciji
Nacionalna i sveučilišna knjižnica – Zagreb

Kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora

Uredništvo; Stjepo Butijer, Srećko Pegan, Mladen Obad Ščitaroci, Ante Vulin, Mirjana Turnšek,
Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, 2009.

Prostorno planiranje Hrvatska
ISBN 978-953-6793-48-8

UMNOŽAVANJE OVE PUBLIKACIJE ILI NJEZINIH DIJELOVA U BILO KOJEM OBLIKU, KAO I DISTRIBUCIJA, NISU DOPUŠTENI BEZ
PRETHODNOG 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	3
UVOD	5
1. POLAZIŠTA ZA IZRADU KRITERIJA PLANIRANJA TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA	7
1.1. Postojeće stanje i problemi planiranja turističkih predjela obalnoga područja mora	7
1.2. Odabir temeljnih stavova	8
1.2.1. Položaj Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske	8
1.3. Turizam u Strategiji	9
1.3.1. Važnost zaštite prirodnog i kulturnoga krajolika	9
1.3.2. Domašaj županijskoga plana	10
1.4. Polazišta za plansko djelovanje	10
1.5. Ciljevi određivanja kriterija planiranja turističkih predjela obalnoga područja mora	11
2. KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA	13
2.1. Uvjeti smještaja	13
2.1.1. Uvjeti smještaja manjih hotela u naselju	13
2.1.2. Uvjeti smještaja turističkih predjela (zona) u naselju	14
2.1.3. Uvjeti smještaja izdvojenih građevnih područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja	14
2.1.4. Uvjeti smještaja golfskih igrališta	14
2.1.5. Uvjeti smještaja luka nautičkoga turizma	15
2.1.6. Uvjeti smještaja ostalih manjih turističkih lokaliteta izvan naselja	15
2.2. Planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora u zakonu i dokumentima prostornog uređenja Republike Hrvatske	16
2.2.1. Odabrani kriteriji iz Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske (SPURH, 1988.)	16
2.2.2. Odabrani kriteriji za planiranje propisani Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske (PPURH, 1999.)	17
2.2.3. Odabrani kriteriji propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (ZPUG, NN 76/2007., 38/2009.)	19
2.3. Smjernice i kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnoga područja mora – u postupku izrade prostornih planova županija i prostornih planova uređenja gradova i općina	22
2.4. Predlošci postupaka određivanja pokazatelja za planiranje izdvojenih turističkih predjela izvan naselja	24
2.4.1. Površina, izgrađenost i udio negradivih površina (prirodnoga terena) turističkih predjela	24

2.4.2. Planiranje turističkih predjela i zaštita prirode i krajolika	25
2.4.3. Određenja prostornih uvjeta planiranja po vrstama turističkih predjela (T1, T2, T3)	28
2.4.4. Određenja prostornih uvjeta planiranja smještajnih jedinica – vila	28
3. PRIJEDLOZI UNAPRJEĐENJA POSTUPAKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA	31
3.1. Praćenje stanja u prostoru	31
3.2. Pripremni poslovi za izradu prostornih planova	31
3.2.1. Odluka o izradi novog ili izmjeni i dopuni važećega prostornoga plana	31
3.2.2. Odnos prema posebnim zahtjevima	32
3.3. Izrada prostornog plana temeljem propisanog sadržaja	32
3.4. Rasprave u postupku izrade prostornoga plana	32
3.4.1. Prethodna rasprava	32
3.4.2. Javna rasprava o prijedlogu plana	33
3.5. Konačan prijedlog i donošenje prostornoga plana	33
3.6. Važniji postupci u izradi prostornoga plana	33
3.6.1. Određivanje namjene u županijskom prostornom planu (PPŽ)	34
3.6.2. Utvrđivanje uvjeta za planirane predjele u prostornim planovima uređenja (PPUG/O)	34
3.6.3. Razrada planiranih predjela u urbanističkim planovima (UPU, DPU)	35
3.7. Aktualnosti u postupku izrade prostornih planova	35
3.8. Istraživanja za unaprjeđenje prostornog uređenja	36
3.8.1. Prijedlozi istraživanja od interesa za Republiku Hrvatsku	36
3.8.2. Prijedlozi istraživanja od interesa za županije	36
3.8.3. Prijedlozi istraživanja od interesa za gradove i općine	37
4. ZAVRŠNE PRIPOMENE	39
POPIS ANALIZIRANIH ZAKONSKIH DOKUMENATA KOJI ODREĐUJU UVJETE PLANIRANJA TURISTIČKE IZGRADNJE OBALNOGA PODRUČJA MORA	41
SUMMARY	43

PROSLOV

U prethodnom četverogodišnjem razdoblju Savjet je radio na podizanju svijesti o prostoru. Izradio je 2005. godine *Prijedlog prijeko potrebnih mjera za unaprjeđenje politike uređenja prostora*, koji je dostavljen Vladi Republike Hrvatske. Neki od prijedloga ugrađeni su u *Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, a znatni učinci predloženih mjera mogu se očekivati srednjoročno i dugoročno. Ti su prijedlozi trajno aktualni te ih valja ugraditi u propise i dosljedno ih provoditi.

U novom mandatu, od proljeća 2008. godine, Savjet u sklopu svog programa nastavlja raditi na započetim temama. Tijekom prve godine mandata (2008./2009.) Savjet je radio na kriterijima za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora te je u svibnju 2009. završen prijedlog elaborata. Cjelovit elaborat sastoji se iz tri dijela:

- Prvi dio (poglavlja 1.-4.) donosi smjernice, prijedloge, preporuke i kriterije za planiranje, a djelomice i za izgradnju, turističkih predjela obalnog područja mora.
- Drugi, analitički dio (poglavlje 5.) rađen je kao usporedbena analiza zakona i pravilnika propisanih uvjeta planiranja turističkih predjela s konkretnim prijedlozima za usaglašavanje ili dopune zakona i propisa.
- Treći dio (poglavlje 6.) donosi izvratke iz Strategije i Programa prostornog uređenja RH, zakona, pravilnika, uredbi i uputa – koji zadiru u problematiku prostornog uređenja, a služili su kao ishodište za daljnje analize koje su navedene i objašnjene u prvom i drugom dijelu elaborata.

Ova publikacija sadrži prvi dio elaborata koji donosi smjernice, preporuke i kriterije za planiranje i izgradnju turističkih predjela obalnog područja mora.

U Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske postoje temeljni kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora, ali oni se u postupku izrade prostorno planske dokumentacije ne primjenjuju dostatno ili se primjenjuju selektivno.

Kriteriji određeni u Strategiji i Programu prostornog uređenja RH jesu i moraju ostati polazna stručna osnova. Dodatni kriteriji i dopune koje je izradio Savjet treba promatrati kao njihovu nadgradnju te ih valja primjenjivati i prilagođavati odgovarajućem prostornom kontekstu na razini prostorno-planske i arhitektonske dokumentacije.

Prijedlog kriterija naveden u ovom elaboratu treba biti stručna podloga i smjernica za izradu *Naputka*, *Upute* ili *Uredbe* za prostorne planere i druge sudionike u prostornom planiranju.

UVOD

Kriteriji planiranja turističkih predjela obalnoga područja mora u Republici Hrvatskoj izrađeni su kao smjernice za izradu prostornih planova jadranske obale te kao stručna podloga za izradu podzakonskih dokumenata. Primjenjuju se na sveukupno jadransko područje Republike Hrvatske koje obuhvaća obalu, zaobalje, otoke i poluotoke. Temeljem tih kriterija provodit će se kontrola izrade i provedbe prostornih planova – prostornih planova županija (PPŽ) i prostornih planova uređenja gradova i općina (PPUG/O).

Analizom prostorno-planske dokumentacije (županijskih prostornih planova i prostornih planova jedinica lokalne samouprave) uočava se da su turistički predjeli (turističke zone) pretežito planirani u zaštićenom obalnom području mora (ZOP-u), i to gotovo isključivo uz obalnu crtu. Ta je činjenica bila jedan od važnijih poticaja za izradu ovih kriterija da bi se što više sačuvali najvrjedniji prostori obale, da se potakne turistička izgradnja u zaleđu obale (izvan zaštićenog obalnog područja mora) i u unutrašnjosti otoka te da se afirmira visoka kvaliteta arhitektonskog oblikovanja izgradnje.

Smjernice za razgraničenje obalnog od kontinentalnog područja određuje Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, a detaljno se moraju razgraničiti u prostornim planovima županija. Polazeći od navedenih činjenica kriteriji obuhvaćaju:

- polazišta za planiranje turističkih predjela;
- pregled propisanih kriterija planiranja turističkih predjela;
- prijedlog dopunskih kriterija za planiranje turističkih predjela;
- svrhovito poboljšanje propisanih postupaka;
- usporedbenu analizu zakonske dokumentacije područja prostornog uređenja i turizma;
- izvatke iz zakonske dokumentacije područja prostornog uređenja i turizma te druge zakone i propise koji se posebice odnose na uvjete planiranja turističkih predjela obalnog područja mora.

Kriteriji su dopuna postojećih standarda i polazište za nove standarde potrebne u prostornom planiranju. Njihovom će se primjenom:

- unaprijediti metodologija i kvaliteta izrade prostornih planova,
- omogućiti očuvanje i isticanje prostornih posebnosti (identiteta),
- ujednačiti pokazatelji i time pojednostaviti postupak izrade i provedbe prostornih planova,
- pojednostaviti i time omogućiti učinkovitija kontrola prostornih planova.

Smjernice za određivanje pokazatelja u prostornim planovima treba obvezatno motriti u odnosu na:

- posebnosti prostornog smještaja – na prirodne i antropogene uvjete;
- kriterije i uvjete zaštite prirode i graditeljske baštine;
- kriterije i uvjete zaštite istaknutih ambijentalnih vrijednosti;
- program turističke izgradnje;
- izgrađenost i komunalnu opremljenost;

- urbanističku tipologiju izgrađene i planirane građevne strukture;
- varijantna prostorno-planska rješenja;
- izgrađenost prostora i dr.

Provedena analiza temeljnih zakona i propisa, koji se odnose na funkcije turizma u prostoru, pokazuje da su potrebna njihova obrazloženja, resorna usklađenja i prilagodbe primjerene provedbi u različitim prostornim uvjetima. Zato je potrebno donijeti propise zahtjevane Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, ujednačiti preporuke i smjernice za izradu prostornih planova na razini županija, gradova i općina te potaknuti međuresornu suradnju na ujednačavanju određenja, standarda, stručnih kriterija i pojmova za planiranje turističkih predjela.

Kriteriji planiranja prostora trebaju se nadograđivati istraživanjima, usklađivati s razvojnim promjenama u prostoru i prilagođavati zakonima i propisima.

1. POLAZIŠTA ZA IZRADU KRITERIJA PLANIRANJA TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA

1.1. POSTOJEĆE STANJE I PROBLEMI PLANIRANJA TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA

Razvojnu važnost i konkurentnost turizma može osigurati visoko vrijedna turistička ponuda koja uključuje vrhunske kulturne i prirodne vrijednosti kojima raspolaže Republika Hrvatska. Turistički razvoj usitnjen je unutar administrativnih granica, a provedbu otežavaju neodređeno konkretizirani prioriteti razvoja turizma u jedinicama lokalne samouprave. Depopulaciju otoka prati nestajanje krhkoga graditeljskoga naslijeđa i nestajanje nematerijalne baštine. U provedbi zaštite i očuvanja prostora koordinacija i provedba aktivnosti ne dostiže potrebe, stvarne mogućnosti i opravdanost privođenja namjeni planiranih turističkih predjela. Brojne planirane turističke predjele teško će biti privesti namjeni zbog složenih, skupih i dugotrajnih pripremnih radova.

Turistički predjeli rjeđe su planirani konceptualno, a češće su planirani po logici zauzimanja neizgrađenog prostora i preuzimanja lokacija određenih prethodno važećim prostornim planovima, uz obvezatna usklađenja s novim zakonskim dokumentima. Kriteriji vrjednovanja stvarnih usporedbenih prednosti planiranih lokacija nisu obnavljani, a nedostatna su sektorska istraživanja u postupku izrade prostornih planova. Programi uređenja turističkih predjela općenito su istovrsni, bez prepoznatljiva "branda" ili isticanja lokalnih osobitosti. Malobrojni standardi planiranja turističkih predjela linearno su određeni, neovisno o osobitostima prostora i planiranoga programa uređenja. U prostorne planove nisu uključeni turistički smještajni kapaciteti u domaćinstvima koji čine više od polovice ukupne turističke ponude. Teško ih je prostorno utvrditi kao turističke predjele, premda zauzimaju velike površine. Rezultat je da se stvarno stanje u prostoru razlikuje od planskih polazišta i predodžbi o prostornoj rasprostranjenosti, kvaliteti i raspoloživim kapacitetima turističke ponude.

Prostori od posebna interesa za Republiku Hrvatsku jesu obalno područje mora i pomorsko dobro. Linearno određenje zaštićenog obalnog područja prihvatljivo je kao privremena mjera zaštite, a nije optimalno za raznolike osobitosti obalnoga područja. Kriteriji razgraničenja pomorskoga dobra načelni su, što otežava postupak njihova određenja i umanjuje provedbenu vrijednost prostornih planova, osobito u planiranju luka. Planiranje luka otežano je i zbog neujednačenih određenja i tumačenja prava uporabe prostora. Posebno je neriješeno pitanje kriterija "podjele" akvatorija unutar javnih luka u odnosu na građevnu strukturu i nositelje prava korištenja pomorskoga dobra. U prostornim planovima i sektorskim istraživanjima rijetko se planiraju športske luke i stalni ("komunalni") vezovi.

Nedostupan je sustavni plan i prikaz prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u zaštićenom obalnom području s pokazateljima dinamike moguće prenamjene, očekivanih gospodarskih učinaka te s kvantificiranim prostornim pokazateljima.

U prostornim planovima županija planirane lokacije za turističke predjele, luke nautičkoga turizma, pristaništa i golfska igrališta smatraju se mogućim, a ne

obvezatnim, uz prijeko potrebne prethodne analize. U postupku izrade prostornih planova uređenja gradova i općina planirane obveze iz prostornih planova županija preuzimaju se temeljem zakona. U tim planovima ne postoji obveza provjeravanja opravdanosti i podobnosti predloženih lokacija te planirane površine golfskih igrališta postaju obvezujuće u postupku izrade urbanističkih planova uređenja. Tako prvo bitno planirane lokacije u prostornim planovima županija, koje su smatrane kao moguće, postaju obvezujuće uz obvezu izrade studije utjecaja na okoliš (SUO), odnosno procjene utjecaja na okoliš (PUO) u postupku izrade urbanističkih planova uređenja. Nedostatak je toga da je eventualne promjene stava o opravdanosti planiranoga zahvata moguće promijeniti samo dugotrajnim izmjenama i dopunama prostornoga plana županije (PPŽ) i prostornoga plana uređenja grada ili općine (PPUG/O).

Analiza temeljnih zakona i propisa koji se odnose na uređenje prostora i građenje zgrada u funkciji turizma pokazuje da su potrebni viši stupanj resornog usklađenja, donošenje detaljnijih objašnjenja i određenja primjerenih različitim prostornim uvjetima.

1.2. ODABIR TEMELJNIH STAVOVA

Temeljni stavovi prostornog uređenja određeni su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (ZOPUG, 2007., 2009.), Strategijom prostornog uređenja RH (SPURH, 1997.) i Programom prostornog uređenja RH (PPURH, 1999.).

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske određuje ciljeve i obilježja poželjnog razvitka. Program prostornog uređenja Republike Hrvatske utvrđuje nekoliko vrsta postupaka s pomoću kojih se normativni shematizam Zakona i projektni sadržaj Strategije imaju ostvarivati. Zakon određuje normativni predložak. Sukladno tomu, temeljni kriteriji i stavovi u pogledu na praksu prostornoga planiranja izvode se iz jedinstvene interpretacije spomenuta tri dokumenta.

1.2.1. POLOŽAJ STRATEGIJE PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE

Budući da Strategija povezuje normativni predložak Zakona o prostornom uređenju i gradnji i primjene Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske, ona je polazni dokument u interpretaciji temeljnih stavova. Kao i svaki drugi prostorno-planski dokument i Strategija se naslanja na temeljnu svrhu planskoga dokumenta. Ta je svrha uspostaviti praktično stanje s tri glavna sektora specifičnih djelatnosti, a to su: zaštićeno područje, poljodjelsko i šumsko područje, te građevno područje. Primjena te polazne konceptualne razdiobe na hrvatski teritorij, po ocjeni autora Strategije, nije dostatna za uspostavu primjerenog modela gospodarenja prostorom. Potrebno je, po autorima Strategije, razlikovati dvije osnovne cjeline hrvatskoga prostora, sa specifičnim metaplanskim polazištima. Te dvije cjeline jesu: područje hrvatskog Jadrana i kontinentalno područje. Područje hrvatskog Jadrana razdijeljeno je na tri posebna uža područja – obalni potez, zaobalje i otoci. Kontinentalno područje razdijeljeno je na dva glavna teritorijalna sklopa – panonski prostor s pripadajućim podcjelinama i peripanonski prostor s pripadajućim podcjelinama.

Glavno metaplansko polazište planiranja područja hrvatskog Jadrana svodi se na četiri zahtjeva:

1. Zaštita područja ima prednost u odnosu na druge zahtjeve i interese;
2. Širenje građevnih područja treba planirati na mjestima udaljenim od obale;
3. Na obalnom području ostvarivanje javnog interesa nadređeno je ostalim interesima;
4. Otoci se moraju planirati kao jedinstvene planske cjeline, neovisno o broju jedinica lokalne samouprave, a manji nenaseljeni otoci ne mogu se uključiti u građevno područje.

Zaštićeno obalno područje mora jest središnje sredstvo ostvarivanja Strategije na području hrvatskog Jadrana. Glavne odrednice Zaštićenog obalnoga područja određene su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (članci 48.-53.). Na temelju uporabe Zaštićenog obalnoga područja kao pomagala Država naglašava javnu volju da se na obalnom području određene djelatnosti bezuvjetno isključe.

Na zaštićenom obalnom području mora primjenjuju se posebna mjerila kojima je cilj osnažiti prakse zaštite i štednje prostora, te spriječiti, u sklopu mogućnosti prostornog planiranja, raznolike ad hoc zlouporabe prostora koje su, katkad, imale korijen u planskim dokumentima.

1.3. TURIZAM U STRATEGIJI

Nekoliko je odrednica s izravnim prostorno-planskim implikacijama, primjerice:

- Planira se jačanje oblika turizma do sada u Hrvatskoj marginalnih, kao što su: seoski turizam, turizam gradova te zdravstveni i lječilišni turizam.
- Prvovažna područja ulaganja u turizam trebaju biti postojeća naselja, područja gdje je potrebna sanacija, područja gdje su moguće valjane dopune – ukratko, tamo gdje se interesi zaštite prostora i interesi turističke djelatnosti funkcionalno spajaju.
- Koncesije za nedirnuti/neizgrađena vrijedna područja treba davati samo iznimno, za posebno važne projekte od interesa za Republiku Hrvatsku, a u skladu sa strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske.

1.3.1. VAŽNOST ZAŠTITE PRIRODNOG I KULTURNOGA KRAJOLIKA

Krajolik je prostorna vrijednost oblikovana međudjelovanjem i međuovisnošću lokalne kulture i prirodne zbilje. Koliko procesi modernizacije osnažuju socijalne i sociokulturne identitete, toliko se čvršće vrijednosti i odrednice krajolika ugrađuju u razvojne prakse socijalnih sudionika. Industrija iskustva i doživljaja, na kojoj se temelji suvremeni turizam, bez odnosa prema različitim tradicijama oblikovanja krajolika više se ne može ni odrediti. Sukladno tomu, identitet krajolika djeluje kao polazna i orijentirajuća vrijednost lokalnoga područja.

U Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske vrijednosti krajolika drže se nužnim sastavnicama osnovnih razvojnih dobara na lokalnom području. Stoga se ni jedan planski dokument ne može držati valjanim bez utvrđenog odnosa prema vrijednosti lokalnoga krajolika.

1.3.2. DOMAŠAJ ŽUPANIJSKOGA PLANA

Županijski plan mora biti sukladan Strategiji na tri osnovne razine:

- na razini, prije spomenutih, metaplanskih uporišta određenih za pojedina područja
 - zaštita, štednja i revitalizacija prostora takva su uporišta, osobito važna na zaštićenu obalnom području;
- na razini gdje se primjenjuju sredstva normiranja i razlikovanja dopuštenoga od nedopuštenoga, kao što je određivanje građevnih područja;
- na razini gdje se utvrđuju specifični režimi uporabe određenih dobara.

1.4. POLAZIŠTA ZA PLANSKO DJELOVANJE

U praksi programiranja i planiranja turističkih predjela (zona), predjeli predstavljaju potencijal kojeg se nudi, a što je u velikom broju postojećih planova zapravo i slučaj. Može se reći da je to “klasična planska” metoda, ali moguće je da je to i logičan slijed pri čemu je pitanje kako se dolazi do određenja turističkih predjela. Ako se takav slijed prihvati kao realan tada treba odrediti potencijalno područje i osnovne čimbenike, a ne “tvrde” konačne definicije. Daljnjim postupcima doći će se do konkretnih rješenja uz pretpostavku razvijanja tome primjerenih procedura i metoda planiranja (projekti ostvarenja nekog programa utemeljeni na strateškoj prostorno-planskoj osnovici).

U praksi se najčešće događa da se pojavom investitora otkrivaju svi elementi za i protiv, a ako treba mijenja se plan. To je oblik “živog” planiranja, međutim, na taj način plan gubi autoritet i prelazi u službu užih ili jednostrano sagledanih interesa. S gledišta ostvarenja ciljeva mogući su sljedeći scenariji:

- slučaj kada je polazište interes investitora za određeni prostor;
- slučaj kada postoji plan razvoja jedinice lokalne samouprave (grada i općine) kao ponuda možebitnim investitorima.

U aktualnoj situaciji postoje planirani turistički predjeli, ali u velikom broju slučajeva ne postoje mogućnosti i/ili stvaran interes za turističkom izgradnjom na planiranim mjestima. U tom slučaju treba provjeriti opravdanost planskih prijedloga.

Bitno je da se turistički predjeli planiraju u koordinaciji i međudjelovanju s drugim namjenama i to obostrano. Tu činjenicu treba analitički i scenarijem utvrditi u polazištima ili predhodnim prijedlozima i bez toga se ne mogu donijeti odluke. Za to nisu dovoljni u praksi najčešće korištena prostorno-planska obrazloženja.

Načelno možemo utvrditi da bilo koji kapacitet, veličina i vrsta turističko-ugostiteljske namjene ovise o željenoj slici naselja i krajolika, odnosu prema drugim namjenama prostora, utjecaju na okoliš, mogućnosti opremanja komunalnom infrastrukturom, radnoj snazi, gospodarskim i socijalnim učincima itd. Pokuša li se, međutim, utvrditi po kojim su kriterijima određivani predjeli, posebice oni izdvojeni izvan naselja – nećemo dobiti jasan odgovor. Uglavnom se to svodi na interes povećanja vrijednosti zemljišta ili interes nekog investitora.

Određivanje kriterija za planiranje turističkih predjela obvezatno obuhvaća sljedeće:

- programsko razvojni koncept kojim se određuju: oblici i kapaciteti turističke ponude, potreban prostor, područje-lokacija, struktura i oblikovanje predjela, uvjeti provedbe plana;
- postupke i dokumente koji omogućuju provedbu planiranog – analiza, priprema, planiranje, donošenje odluka, ostvarenje.

U situaciji pretvaranja napuštenih (pretežito radnih) predjela u naseljima u turističku namjenu važno je kako će se cjeloviti “megakompleksi” ili raznolike strukture uklopiti u urbano tkivo.

Uz prostorno-planske uvjete program uređenja treba obuhvatiti sve čimbenike provedbe, a osobito iskustvo i stručnost nositelja oživotvorenja programa uređenja turističkoga predjela; sposobnost lokalne zajednice da ravnopravno sudjeluje u ostvarenju i održanju predloženog programa (usmjeruje, kontrolira i koristi).

1.5. CILJEVI ODREĐIVANJA KRITERIJA PLANIRANJA TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA

Prostorno uređenje s ciljem kvalitetnog planiranja turizma vodi računa o kontekstu te obuhvaća: procjenu gospodarskih potreba i učinaka, sagledavanje međusobnih utjecaja postojećih i planiranih zahvata u prostoru, prepoznavanje značajki prostora, osjetljivosti i vrijednosti prostora, ocjenu ekoloških učinaka razvoja shodno vrstama i kapacitetima turističke gradnje i dr.

Glavni ciljevi određivanja kriterija planiranja turističkih predjela obalnoga područja jesu:

- dugoročna zaštita prostora – zaštita prirode, kulturne baštine i ekološka održivost;
- očuvanje vrijednosti i identiteta prostora;
- kvalitetno uređenje turističkih predjela;
- stvaranje društvenog, svrhovitog i oblikovno vrijednog okruženja s pozitivnim učincima na demografsko stanje lokalne zajednice i zaposlenost;
- međusobno usklađen i dopunjujući razmještaj različitih djelatnosti;
- konkurentnost turističke lokacije;
- kvaliteta građenja i izvedba sve potrebne komunalne infrastrukture.

Potrebno je istraživati i dodatne čimbenike kao što je na primjer “ekološki otisak”.

Za ostvarivanje navedenih ciljeva prijeko je potrebno sagledati učinke i očekivane promjene kao posljedice zahvata u prostoru kroz duže vrijeme. Također valja sagledati utjecaje na sve sastavnice prostora te odrediti što čini kvalitetu u cjelini, što zahvat čini posebnim, koje su sastavnice bitne za identitet kojeg se želi zadržati ili postići, pri čemu treba promatrati širi prostorni kontekst.

Prijeko je potrebno ponajprije utvrditi sve mogućnosti gradnje na napuštenim i devastiranim prostorima, a možebitne nove predjele pokrenuti uz obrazloženje razvojnih programa i traženih uvjeta, koje predloženi predjeli ispunjavaju. Planiranjem se moraju zaštititi oni dijelovi prostora koji nisu zaštićeni posebnim propisima, te se moraju odrediti prioritete u aktualnim okolnostima uvažavajući načela održivog razvoja

i potrebe osiguranja prostora za buduće razdoblje. Planovima treba utvrditi prostorne oblike i kapacitete turističke gradnje primjerene zadanom prostoru radi postizanja prepoznatljive turističke ponude.

Radi određivanja prostornih kriterija planiranja predjela turističke gradnje potrebno je uspostaviti bolju resornu usklađenost na području regulative, planiranja i provedbe te predložiti mjere i postupke (procedure) koje će unaprijediti planiranje i provedbu prostornih planova.

Vrjednovanje krajolika kao kulturnog i prirodnog naslijeđa treba temeljiti na zakonskim obvezama i drugim ograničenjima očuvanja i zaštite prostora. Zaštita krajolika ne treba značiti samo zabranu nego ponajprije podizanje oblikovne kvalitete izgradnje te omogućavanje razvoja uz očuvanje temeljnih vrijednosti prostora. Posebno se moraju istražiti uvjeti i opravdanost privođenja namjeni turističkih predjela na vizualno istaknutim položajima u krajoliku te osobito paziti na zaštitu vrijednih vizura, zaštitu područja rtova, poluotoka i neizgrađenih uvala, zaštitu područja prepoznatljive tradicijske poljodjelske aktivnosti, zaštitu povijesnih graditeljskih cjelina i pojedinačnih građevina i sl.

Zaštitu obalnog područja u dubinu teritorija potrebno je odrediti primjereno prirodnim datostima i obličju terena. Racionalnost zauzimanja prostora upućuje na davanje prednosti uređenju turističkih predjela gdje već postoji turistička izgradnja, kao i onih koji nastaju prenamjenom postojećih izgrađenih lokacija druge namjene. Prednost je potrebno dati uređenju:

- degradiranih predjela (bivše industrijske lokacije, napušteni kamenolomi i sl.);
- izgrađenih predjela u vlasništvu Države;
- komunalno opremljenih predjela s izgrađenim prometnicama;
- započetih gradnji turističkih predjela;
- predjela i lokaliteta u naseljima ili neposredno uz naselja.

Za povećanje razine turističke ponude bitno je povećati kvalitetu i raznovrsnost sadržaja. Prijeko je potrebno povećati hotelsku ponudu, a smanjiti apartmansku izgradnju.

Arhitektonsko oblikovanje turističkih predjela mora biti vrhunske kvalitete i usklađeno s ambijentalnim odrednicama te sa smjernicama i standardima gradnje novih i revitalizacije postojećih turističkih područja.

2. KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA

U određivanju prostora i kapaciteta za razvoj turizma treba vrjednovati i odrediti sljedeće:

- širi kontekst prostora;
- primjerenost prostora za turizam (različitih oblika i tipova prostora);
- kompatibilnost turizma i drugih funkcija u prostoru;
- raspoloživost prostora za druge djelatnosti i
- uvjete očuvanja ukupnih vrijednosti prostora.

Kriterije planiranja turističkih predjela u podrobnijoj razradi treba razvrstati po planskim razinama, i to na kriterije koji se odnose na:

- planiranje turističkih predjela i
- uređenje i izgradnju turističkih predjela.

Unutar predjela turističke namjene mogu se planirati površine i sadržaji drugih namjena za osnovne turističke namjene i ponude toga lokaliteta. Površine sadržaja drugih namjena sastavni su dio površina za turističku namjenu i primjenjuju se propisani kvantificirani pokazatelji (tj. kao dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine k_{is} i k_{ig}). Za potrebe uređenja i građenja ne smiju se povećavati veličine propisanih kvantificiranih pokazatelja.

Kriteriji planiranja turističkih predjela obalna područja mora mogu se razvrstati na one koji se odnose na stvaranje prostorno-funkcionalnih građevnih struktura (ovisno o razini planske definicije) i na one koje se odnose na postupke kojima se osigurava provedba i provjera primjene određenih načela, usmjerenja i pravila. Zato je potrebno razlikovati urbanističke i arhitektonske oblike turističkih predjela u odnosu na osobitosti prostora koji se utvrđuju prostornim planom, a to su: manji hoteli u naselju, turistički predjeli (zone) u naselju, izdvojena građevna područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, golfska igrališta, luke nautičkoga turizma te ostali manji turistički lokaliteti izvan naselja.

2.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA MANJIH HOTELA U NASELJU

Prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O) određuje uvjete, a Urbanistički plan uređenja (UPU) ili Detaljni plan uređenja (DPU) podrobnije određuje strukturu i položaj u prostoru.

Odrednice prostorno-planskog određenja jesu: smještaj u predjelu mješovite pretežito stambene namjene (M1), a kapacitet pojedinačne smještajne građevine može biti do 80 postelja.

Treba osigurati sljedeće uvjete smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na okolne građevine i izgrađenu strukturu naselja, kapacitet lokacije (različito za izgradnju

na novoj lokaciji, ugradnju u postojeće gradsko tkivo ili za prenamjenu postojeće zgrade), usklađenost s drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, utjecaj na promet i prometnu dostupnost, raspoloživost plaže, mogućnosti za rekreaciju i zabavu, zaštita ambijentalnih, graditeljskih i povijesnih vrijednosti, zaštita okoliša i dr.

2.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA TURISTIČKIH PREDJELA (ZONA) U NASELJU

Prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O) određuje uvjete, strukturu i konkretan položaj u prostoru.

Odrednice prostorno-planskog određenja jesu: namjena površina unutar građevnoga područja naselja, vrsta urbanističko-arhitektonske tipologije zgrada, udaljenost od obalne crte, udjel površina turističkih predjela u ukupnoj površini građevnoga područja naselja (najviše do 20 %) i dr.

Treba osigurati sljedeće uvjete smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje (oblik građevnoga područja naselja odnosno prostor širenja), kapacitet lokacije, usklađenost s drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, utjecaj na promet i prometnu dostupnost, zaštita ambijentalnih, graditeljskih i povijesnih vrijednosti, zaštita okoliša, raspoloživost plaže, mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

2.1.3. UVJETI SMJEŠTAJA IZDOJENIH GRAĐEVNIH PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE IZVAN NASELJA

Izdvojeno građevno područje predlaže se prostornim planom županije, a Prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O) određuje uvjete detaljnijega planiranja, strukturu (T1, T2, T3) i položaj u prostoru.

Treba osigurati sljedeće uvjete smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na krajolik, nagib terena i izloženost, zaštitu prirode i okoliša, kapacitet lokacije, usklađenost s drugim namjenama, odgovarajuću komunalnu i prometnu infrastrukturu, kapacitet raspoloživih plaža, mogućnosti rekreacije, zabave, pratećih usluga i dr.

U Prostornim planovima gradova i općina posebno treba provjeriti primjerenost zahvata u odnosu na: krajolik, očekivane promjene, ovisnost o obliću terena, utjecaj na okoliš, prometnu dostupnost, raspoloživ broj i smještaj zaposlenih, potrebu građenja nove komunalne infrastrukture, gubitak vrijednih resursa (tlo, šume, tradicijske poljodjelske kulture), sezonsku iskoristivost i dr.

2.1.4. 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.).

2.1.5. UVJETI SMJEŠTAJA LUKA NAUTIČKOGA TURIZMA

Položaj luke nautičkoga turizma određen je prostornim planom županije, a preuzima ga i detaljnije razrađuje prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O). Pri tom određuje obuhvat i položaj te moguće prateće sadržaje u skladu sa zamisli razvoja turizma i nautičkoga turizma širega područja.

Treba osigurati sljedeće uvjete smještaja: maritimne uvjete, prostorni kontekst u odnosu na namjenu i krajolik, zaštitu prirode i okoliša te kapacitet komunalne infrastrukture. Smještaj luke nautičkoga turizma izvan naselja, a u sklopu izdvojenih turističkih predjela (zona), uvjetovan je maritimnim i meteorološkim značajkama, vrstom, veličinom i prostornom organizacijom turističkoga predjela, sezonskom uporabom i sl.

U Prostornim planovima gradova i općina posebno treba provjeriti primjerenost zahvata u odnosu na krajolik, promjene korištenja obale, obličje obale, prometnu povezanost i dostupnost, mogućnosti i rizike građenja nove komunalne infrastrukture, utjecaj na okoliš i dr. Osobitu pozornost valja usmjeriti na građevne zahvate u obalnom području (obalno pročelje), na opasnosti gubitka vrijednih resursa (prirodne obale – uvala i plaža), podmorje, dostupnost i cjelovitost obalne crte i dr.

2.1.6. UVJETI SMJEŠTAJA OSTALIH MANJIH TURISTIČKIH LOKALITETA IZVAN NASELJA

Prostorni plan uređenja grada ili općine (PPUG/O) određuju uvjete, ali ne određuje detaljniju građevnu strukturu. Osnovna prostorno-planska odrednica jest smještaj izvan naselja.

Pod manjim turističkim lokalitetima podrazumijevaju se: izletnički lokaliteti s namjenama ugostiteljstva i rekreacije, seoski turizam i sl.

Treba osigurati sljedeće uvjete smještaja: uklapanje u krajolik, kapacitet lokacije (različito za izgradnju na novoj lokaciji od prenamjene postojećih zgrada), usklađenost s drugim namjenama, mogućnosti i rizici gradnje nove komunalne infrastrukture, utjecaj na promet, zaštita ambijentalnih, graditeljskih i povijesnih vrijednosti, zaštita okoliša i dr.

2.2. PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA U ZAKONU I DOKUMENTIMA PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007.) kao i dokumentima prostornog uređenja – Strategijom prostornog uređenja RH i Programom prostornog uređenja RH – već su određeni pojedini kriteriji koje je prijeko potrebno primjenjivati.

2.2.1. ODABRANI KRITERIJI IZ STRATEGIJE PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE (SPURH, 1988.)

1. "... 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.).
2. "Na temelju ovih strateških određenja, treba prije svega započeti s podizanjem kvalitete postojeće ponude preko rekonstrukcije dogradnje, 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.).
3. "... novu izgradnju kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude" (SPURH, 4.3.4.).
4. "... prilikom investiranja u postojeće ili nove hotele stimulirati izgradnju samo viših i visokih kategorija (četiri i pet zvjezdica)" (SPURH, 4.3.4.).
5. "... 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.).
6. "... 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.).
7. "... nautičke centre prvenstveno smještati i graditi unutar gradskog područja i naselja gradskog karaktera s već izgrađenom lukom ili uz manja naselja, a osobito u okviru ili uz demografski oslabljena otočka naselja" (SPURH, 4.3.4.).
8. "... građenje za potrebe nacionalnih parkova (NP) usmjeriti na njihovo šire rubno područje, građenje objekata usmjeravati po principu uklapanja u okoliš (prirodni i antropogeni)" (SPURH, 4.3.4.).
9. "... objekte treba uklapati u principe gradnje lokalnog ambijenta" (SPURH, 4.3.4.).
10. "... turističke sadržaje i marine, planirati koordinirano i usklađeno sa smjernicama Strategije i to obvezno izvan područja očuvanih vrijednosti prirode i zaštićenih dijelova prirode" (SPURH, 5.4.5.).
11. "... 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.).

2.2.2. ODABRANI KRITERIJI ZA PLANIRANJE PROPISANI PROGRAMOM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE (PPURH, 1999.)

“... Strateški resurs hrvatskog turizma treba ostati do sada očuvani visokovrijedni prostor, koji će dugoročno sve više dobivati na značaju” (PPURH, 4.5.).

“Zbog osobitog utjecaja na prostor potrebno je sustavno kriterijski utvrditi:

- razmještaj i dimenzioniranje marina usuglašeno s ostalim aspektima korištenja prostora, zaštitom vrijednih dijelova obale i potrebama stanovništva;
- 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.).

“Važnu stavku ima revitalizacija i uključenje u funkcije turizma kulturne-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.).

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

“Prioriteti razvoja s gledišta uređenja prostora jesu sljedeći:

1. Dati prednost obnovi turističkih objekata i to na razini europskih, odnosno novih hrvatskih standarda klasifikacije i kategorizacije ugostiteljskih objekata.
2. Dati prednost rekonstrukciji postojećih objekata na razini europske potražnje (u svim tržišnim i turistički poželjnim oblicima opreme).
3. Dati prednost poboljšanju unutarnje i vanjske infrastrukture i zaštiti okoliša.
4. Dati prednost revitalizaciji zapuštenih objekata i čitavih naselja, stavljajući ih u turističku funkciju posebice ponude kvalitetne izvan sezone potrošnje.
5. 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.
6. Kod izgradnje nautičkih centara treba spriječiti veće promjene obalne konfiguracije nasipavanjem i otkopavanjem obale, osim na njenim izrazito degradiranim dijelovima.
7. Nautičke centre prvenstveno planirati i graditi uz i unutar gradskog područja i naselja gradskog karaktera s već izgrađenom lukom, a osobito u zapuštenim ili napuštenim otočnim naseljima.
8. Nužno je odmah u okviru analize turističke izgrađenosti državnog prostora, započeti s izradom cjelovite studije i programske osnove nautičkog turizma.

9. U svrhu oblikovanja kvalitetnije i bogatije turističke ponude treba izraditi program razvitka i izgradnje golfskih igrališta kao poseban segment obogaćenja turističke ponude.
10. Građenje turističkih smještajnih kapaciteta za potrebe nacionalnih parkova usmjeriti na njihovo rubno područje, izvan granica zaštite” (PPURH, 4.5.4.-16.).
11. “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 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 spontanim prirodnim procesima (poplavna, erozijska i potresna, te klizišta)” (PPURH, 5.4.5.-27.).
12. “Smjernice za očuvanje i unapređenje krajobrazne raznolikosti zacratne su za tri prirodne geografske regije pri čemu svaka od tih regija obuhvaća odgovarajuće osnovne krajobrazne jedinice izdvojene Strategijom prostornog uređenja:
 - kontinentalna Hrvatska i
 - jadranska Hrvatska: prostorno-planskim mjerama strogo ograničiti i nadzirati daljnje građevinsko zauzimanje neposredne obale, posebno na krajobrazno osjetljivim lokacijama (rtovi, slikovite uvale i sl.); očuvati mediteransku fizionomiju starih naselja, kako pažljivim smještajem novih objekata, tako i poštivanjem lokalne tradicijske arhitekture; podsticati prirodnu regeneraciju šuma, a na pojedinim lokacijama obogatiti krajolik podizanjem novih šuma, u skladu s okolnim prirodnim uvjetima i osobitostima; odgovarajućim mjerama u prvom redu prevencijom, sprečavati šumske požare (između ostalog, izbjegavati borove monokulture, jer su podložnije požarima); uskladiti i prostorno organizirati različite interese u krajobrazno i biološki jedinstvenom području donje Neretve” (PPURH, 5.4.5.-29.).
13. “Obalno područje hrvatskog Jadrana pripada većoj prostorno-razvojnoj cjelini Države i području Mediterana.”

“Glavne prostorne cjeline obalnog područja su: uži obalni pojas akvatorij, zaobalje, otoci. Glavne sastavnice su: izgrađena obala, naselja, (povijesni i novi dio), izdvojeni turistički kompleksi, gospodarski sklopovi uz obalu, prirodna obala i zaštićeni dijelovi obale, morfološke cjeline (uvale, rtovi, hridi, ušća vodotoka, potezi strme obale, prirodne plaže) za koje treba osigurati zaštitu prirodne i funkcionalne cjelovitosti i jedinstven planski obuhvat” (PPURH, 6.2.6.-10.).
14. “Uređenje prostora obalnoga 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;
 - ako je nužno povećati tj. proširiti građevinska područja gradova i naselja smještenih u obalnom području, uz morsku obalu ili ušća vodotoka, to treba

- činiti u pravilu na prostorima udaljenijim od obale, iznimno uz obalu i to tako da se izbjegne stvaranje neprekinute dužobalne zone građenja;
- 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;
 - otoci, otočići i hridi s pretežitim ili potpunim prirodnim ambijentom moraju zadržati te značajke i namjenjuju se prvenstveno istraživanju i ograničenom, isključivo rekreativnom, posjećivanju uz isključivanje formiranja građevinskih područja” (PPURH, 6.2.6.-10.).
15. “Svaki otok mora se tretirati kao jedinstvena planska cjelina sa zajedničkim kriterijima korištenja i zaštite prostora (u prostornim planovima županija), bez obzira na podijeljenost otoka na gradove i općine. Na većim otocima koji predstavljaju dostupna središta grupe otoka treba urediti pristaništa i zračne luke odgovarajuće kategorije, a posebnu pažnju treba posvetiti zbrinjavanju otpada i zaštiti od požara” (PPURH 6.2.6.-16.).
16. “Određivanje građevinskih područja treba temeljiti na stručnim argumentima i iskazu površine izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvažavajući sljedeće smjernice:
- ispitati mogućnost gradnje (prostorne rezerve) unutar postojećeg građevinskog područja, a posebno nedovršenih dijelova te u odnosu na kapacitete postojeće infrastrukture;
 - prilagoditi gustoću stanovanja i gustoću stanovništva prema tipu naselja;
 - oblikovati građevinska područja primjereno geomorfološkim značajkama kao naseljsku cjelinu, odvojeno od druge takve cjeline;
 - 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.).

2.2.3. ODABRANI KRITERIJI PROPISANI ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (ZPUG, NN 76/2007., 38/2009.)

1. “(2) 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;
 - očuvati nenaseljene otoke i otočiće prvenstveno za poljoprivredne djelatnosti, rekreaciju, organizirano posjećivanje, istraživanje i bez građevinskih područja;

- 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 sportsko-rekreacijskom namjenom” (ZPUG, čl. 49., st. 2.).
2. “(1) U ZOP-u se ne može planirati niti se može izdavati lokacijska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja za:
- privezi i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja, ...” (ZPUG, čl. 51., st. 1., al. 6.).
3. “(4) U izdvojenom građevinskom 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” (ZPUG, čl. 51., st. 4.).
4. “(1) 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;
 - smještajne jedinice u autokampu i kampu nisu povezane s tlom na čvrsti način;
 - vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi 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 parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
 - odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem;
 - površina (auto) kampa iznosi najviše 15 ha uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije i dijelova obale;
 - unutar golf igrališta bude osiguran pojas od najmanje 25 m od obalne crte uređen kao javno zelenilo;
 - broj vezova jednog ili više priveza plovila iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica” (ZPUG, čl. 52., st. 1.).

5. “(2) 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;
 - kapacitet pojedinačne smještajne građevine (hotel, pansion, prenoćište i sl.) ako se nalazi unutar površine mješovite namjene iznosi do 80 kreveta;
 - smještajna građevina s pripadajućim zemljištem bude izvan postojećih javnih površina uz obalu” (ZPUG, čl. 52., st. 2.).
6. “(3) Luka nautičkog turizma u građevinskom području naselja i izdvojenom građevinskom području izvan naselja može se prostornim planom županije proširiti ili planirati nova s površinom akvatorija od najviše 10 ha. U luci nautičkog turizma mogu se planirati ugostiteljski, trgovački, uslužni, športski i rekreacijski sadržaji” (ZPUG, čl. 52., st. 3.).
7. “(4) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske 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 sportskih terena i sadržaja;
 - najmanje 60% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo” (ZPUG, čl. 52., st. 4.).
8. “(1) U ZOP-u se površina za plaže određuje kao uređena i prirodna morska plaža (ZPUG, čl. 53. st. 1.).
9. “(2) Uređena morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane” (ZPUG, čl. 53., st. 2.).
10. “(3) Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanoga zatečenog prirodnog obilježja” (ZPUG, čl. 53., st. 3.).
11. “(2) 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;
 - golf igrališta;
 - područja za marikulturu i ribarsku infrastrukturu” (ZPUG, čl. 71., st. 2.).
12. “(3) 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.).
13. “(4) 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.).

2.3. SMJERNICE I KRITERIJI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA OBALNOGA PODRUČJA MORA – U POSTUPKU IZRADE PROSTORNIH PLANOVA ŽUPANIJA I PROSTORNIH PLANOVA UREĐENJA GRADOVA I OPĆINA

1. U prostornom planu županije obvezatno je u pisanom obliku i odgovarajućem grafičkom prikazu posebno iskazati podatke o turističkom smještaju uključivo u: sobama za iznajmljivanje, apartmanima, kućama za odmor, prenoćistima, odmaralištima, hostelima, planinarskim domovima, lovačkim domovima, učeničkim domovima ili studentskim domovima i građevinama za robinzonski smještaj.
2. Očuvati prirodne značajke dodirnih (kontaktnih) područja uz zaštićene graditeljske i prirodne cjeline te vrijednosti nezaštićenih dijelova prostora. Dodirni predjeli propisuju se temeljem uvjeta nadležne službe, a prostorni obuhvat dodirnih predjela određuje se u postupku izrade prostornoga plana uređenja općine ili grada (i/ili UPU i/ili DPU).
3. Obvezuju se županije da jedinstveno planiraju prostor otoka te izjednače njihove odredbe za provođenje PPUG/O-a u dijelu koji se odnosi na opće uvjete građenja i uređenja prostora (uključivo turističkih predjela).
4. Turistički predjeli izvan naselja planirani u prostornim planovima županija smatraju se mogućim ("za istraživanje") te je potrebno provjeriti njihovu održivost i provedivost, a u skladu s Programom prostornog uređenja RH, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007.) i ovim kriterijima.
5. U prostornom planu uređenja grada ili općine obvezatno je za turističke predjele unutar naselja dokazati u postupku dopuna prostornoga plana njihovu opravdanost programom razvoja turizma (sektorskim istraživanjima, studijama i sl.).
6. Ako se u određenom roku ne dokaže opravdanost planirane gradnje turističkog predjela (zone), predlaže se da ona prestaje važiti kao planska kategorija.
7. Građenje turističkih smještajnih kapaciteta za potrebe nacionalnih parkova treba usmjeriti izvan granica obuhvata.
8. U prostornim planovima županija i prostornim planovima uređenja gradova i općina obvezatno je izraditi vrjednovanje krajolika za nove i postojeće neizgrađene i neuređene turističke lokacije.
9. U prostornim planovima gradova i općina u kojima je postojeći udio turističkih postelja u ostalim kategorijama turističkog smještaja (apartmani, kuće za odmor, kampovi i sl.) veći od 50% ukupnoga turističkoga smještajnog kapaciteta prednost treba dati planiranju hotela.
10. Predjeli druge namjene (gospodarski, posebna namjena i sl.), a koji se prenamjenjuju u turističku namjenu, smatraju se neizgrađenim ako je njihova izgrađenost manja od 10%. Pri prenamjeni odgovarajućih predjela (npr. gospodarska, posebna namjena – vojna i sl.) treba odrediti normativ/standard po kojem se neki predio (zona) smatra izgrađenim ili neizgrađenim.
11. U prostorno planskoj dokumentaciji (PPŽ) moraju se iskazivati kvantificirani prostorni pokazatelji turističkih predjela različitih namjena za svaki od predjela (T1, T2, T3).
12. Golfska igrališta (G) potrebno je posebno iskazati u županijskom planu (PPŽ) i razlikovati ona propisana posebnim zakonom od ostalih golfskih igrališta.

13. Kriteriji uređenja i korištenja prostora turističkih predjela određuje se u PPŽ na temelju broja smještajnih jedinica ("ključeva") i broja postelja.
14. Određivanje prostornih uvjeta turističkoga predjela planiranog u prostornom planu županije kao cjelovita površina, a koji u stvarnosti presijeca prometna površina javne namjene, provodi se po zakonu za svaki dio te površine.
15. Za turističke predjele planirane na poluotocima i otocima ili njihovim dijelovima užim od 250 m (mjereno između dvije najbliže točke nasuprotnih obalnih crta) obvezatno je u obrazloženju plana dokazati mogućnost provedbe planirane namjene te utvrditi uvjete zaštite krajolika.
16. U zaštićenim područjima prirodne i kulturne baštine nije dopušteno planirati proširenja postojećih neizgrađenih turističkih predjela i prenamjenu hotelskih u turistička naselja ili kampova u hotelska ili turistička naselja.
17. U predjelima drugih namjena devastiranih krajobraznih vrijednosti, iskorištene površine zahvata više od 40% (industrija, eksploatacijska polja, posebna namjena i sl.), koji se prenamjenjuju u turističke predjele, moguće je predložiti povećanje dopuštenih vrijednosti veličina kvantificiranih pokazatelja za 50%, a temeljem stručne podloge (obrazloženja) i suglasnosti nadležnog ministarstva.
18. U prostornom planu županije treba zasebno odrediti uvjete planiranja i korištenja prostora za vezove u lukama nautičkoga turizma i "sportskim lukama", a posebice u lukama u kojima se unutar lučkog akvatorija planira smještaj dvije ili više vrsta vezova.
19. Za svaku planiranu lokaciju luka nautičkoga turizma potrebno je u prostornim planovima uređenja gradova i općina predvidjeti odgovarajuće građevno područje za potrebne sadržaje na kopnu i infrastrukturu u moru.
20. Za sve nove marine (bez obzira na površinu i vrstu zahvata) treba planom prikazati i obrazložiti utjecaj na promjene i uvjete zaštite krajolika.
21. U prostornom planu uređenja općine ili grada treba opisom i planskim prikazom prostorno odrediti uvjete korištenja odlagališta plovila i "suhih marina". Odlagališta plovila mogu se koristiti u vremenskom razdoblju za privremeno odlaganje plovila na suhom. U županijskom prostornom planu treba zasebno opisati uvjete za odlagališta plovila u obalnom pojasu, a posebno izvan njega.
22. "Suhe marine" jesu servisno-skladišne površine za koje se preporučuju sljedeći standardi:
 - slobodna površina u kopnenom dijelu treba zadovoljavati potrebe za smještajem određenog broja plovila;
 - suha marina u svom sastavu može imati manje brodogradilište za izgradnju, popravak i servis plovila;
 - suha marina mora biti povezana s okolnim prostorom cestom odgovarajuće širine koja će omogućiti siguran prijevoz plovila.
23. Prostornim planovima uređenja gradova i općina granice obuhvata urbanističkih planova uređenja naselja (UPU) u kojima se ili uz koja se planiraju "uređene morske plaže" treba odrediti tako da su te plaže u obuhvatu tih planova.
24. Prostornim planovima uređenja gradova i općina treba odrediti obvezu da se u urbanističkim planovima uređenja (UPU) u građevnim područjima u kojima su planirane "uređene morske plaže" obvezno planira mogućnost javnog duž obalnog prolaza.

2.4. PREDLOŠCI POSTUPAKA ODREĐIVANJA POKAZATELJA ZA PLANIRANJE IZDOJENIH TURISTIČKIH PREDJELA IZVAN NASELJA

U prostornim planovima županija (PPŽ) i prostornim planovima uređenja gradova i općina (PPUG/O) treba predložene postupke prilagoditi prostornom kontekstu i odrediti održive vrijednosti prostornih pokazatelja na temelju analiziranih uvjeta smještaja.

Za sve turističke predjele (na kopnu i moru) obvezatna je izrada stručnih podloga kojima se vrjednuje predloženi zahvat u očuvanju krajolika te izgradnje prometne i komunalne infrastrukture.

Turističke predjele treba provjeriti u prostornim planovima u odnosu na:

- posebnosti prostornoga smještaja – prirodne i antropogene uvjete;
- zaštitu prirodne i kulturne baštine;
- zaštitu ambijentalnih vrijednosti;
- program turističke izgradnje;
- izgrađenost i komunalnu opremljenost;
- urbanističku tipologiju izgrađene i planirane strukture;
- varijantna prostorno-planska rješenja;
- vremenska ograničenja za privođenje namjeni turističkog predjela i dr.

Provjera turističkih predjela iskazuje se na sljedećim pokazateljima planiranja:

- broj smještajnih jedinica (“ključeva”) i broj postelja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, turističko naselje i dr.);
- prostorni pokazatelji (koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti, gustoća izgrađenosti i gustoća stanovništva, negradiva površina, prirodan teren i dr.).¹

Ako je za istu lokaciju propisano nekoliko kriterija, primjenjuju se kriteriji više razine zaštite prostora (manja gustoća izgrađenosti, veći udio pejzažnih površina i sl.).

2.4.1. POVRŠINA, IZGRAĐENOST I UDIO NEGRADIVIH POVRŠINA (PRIRODNOGA TERENA) TURISTIČKIH PREDJELA

Izgrađenost i udio negradivih površina (prirodnoga terena) turističkih predjela određuju se u odnosu na veličinu površine građevnoga područja polazeći od propisanih kvantificiranih pokazatelja za zaštićeno obalno područje mora² navedenih u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (2007., 2009.):

¹ Gnst – gustoća stanovnika = odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana.

– kig – koeficijent izgrađenosti = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

– Gig – gustoća izgrađenosti = odnos zbroja pojedinačnih kig i zbroja građevnih čestica

– kis – koeficijenti iskorištenosti = odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

– Kis – koeficijenti iskorištenosti = odnos zbroja pojedinačnih kis i zbroja građevnih čestica

² “gustoća korištenja” – broj postelja ≤ 120 ha,

– koeficijent iskoristivosti $k_{is} \leq 0,8$ (≤ 80%),

– koeficijent izgrađenosti $k_{ig} \leq 0,30$ (≤ 30%) i

– negradiva površina (prirodan teren) /ha ≥ 40%

površina turističkog predjela	≤ 5 ha	5 – 10 ha	veće od 10
koeficijent izgrađenosti (k_{ig})	≤ 0,30	≤ 0,25	≤ 0,20
koeficijent iskoristivosti (k_{is})	≤ 0,8	≤ 0,7	≤ 0,60
negrade površine (prirodni teren)	≥ 40	≥ 45	≥ 50

Brojni turistički predjeli površine manje od 4 ha u prostornim planovima jedinica lokalne samouprave, često i manji od jednoga hektara – dovode u pitanje načelo zaštite obalnoga područja, što je u suprotnosti s temeljnim postavkama Strategije prostornog uređenja. Planiranje turističkih predjela izvan naselja (T) manjih od 4 hektara prekomjerno troši prostor i gospodarski je neracionalno za turističko korištenje.

Pripomena: Površina od 4 ha proizlazi iz zakonske obveze da na jednom hektaru može biti najviše 120 postelja, a za gospodarsku isplativost potrebno je imati najmanje 500 postelja.

U sklopu zakonom i ovim kriterijima propisanoga najmanjega postotka pejzažnih površina (prirodnog terena) treba predvidjeti perivojne prostore – perivoje, perivojne trgove, šetališta, tematske vrtove i sl. – koji konceptualno, funkcionalno i oblikovno pridonose kvaliteti turističkih predjela.

2.4.2. PLANIRANJE TURISTIČKIH PREDJELA I ZAŠTITA PRIRODE I KRAJOLIKA

Uvjete planiranja turističkih predjela treba odrediti odvojeno u odnosu na njihovu postojeću izgrađenost i na uvjete zaštite prirode i krajolika propisane zakonima i prostorno-planskom dokumentacijom.

Predlaže se razvrstavanje turističkih predjela na nekoliko grupa, i to: neizgrađeni turistički predjeli planirani prostornim planovima unutar zakonom zaštićenih područja prirodne i kulturne baštine, neizgrađeni i malo izgrađeni turistički predjeli unutar planski zaštićenih krajolika, izgrađeni turistički predjeli i ostali turistički predjeli.

1. grupa

NEIZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI PLANIRANI PROSTORNIM PLANOVIMA UNUTAR ZAKONOM ZAŠTIĆENIH PODRUČJA PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

U tu grupu razvrstavaju se neizgrađeni turistički predjeli planirani u prostornim planovima, a smješteni su unutar zaštićenih područja prirode i krajolika (temeljem Zakona o zaštiti prirode i Zakona o zaštiti kulturnih dobara). Takvi se prostori mogu privoditi namjeni ako ispunjavaju uvjete Zakona o zaštiti prirode i Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ako se uklapaju u krajolik i ako su infrastrukturno opremljeni.

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih predjela, kao i provjeri postojećih planiranih lokacija, obvezatno je izraditi stručnu podlogu vrjednovanja prostora (krajolika, kulturne i prirodne baštine, mogućnosti infrastrukturnog opremanja i sl.). Stručna podloga treba biti primjerena vrsti prostornoga plana.

Za predjele prve grupe predlažu se stroži kriteriji, i to (približni brojčani pokazatelji za neizgrađene turističke predjele):

<i>Gustoća korištenja</i>	<i>T1</i>	<i>GI</i>	<i>< 60 postelja /ha</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	<i>T1</i>	<i>(Kig)</i>	<i>< 20%</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	<i>T1</i>	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,6</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	<i>T1</i>		<i>> 60%.</i>

Zabrana planiranja novih kampova i mjere za postupno ukidanje postojećih kampova.

2. grupa

NEIZGRAĐENI I MALO IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI UNUTAR PLANSKI ZAŠTIĆENIH KRAJOLIKA

U tu grupu razvrstavaju se turistički predjeli koji se štite planskim mjerama u prostornim planovima (PPŽ, PPUG/O) i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u krajoliku, i to:

- malo izgrađeni turistički predjeli (predjeli izgrađeni do 10%),
- turistički predjeli koji nastaju prenamjenom vojnih predjela, a nadzemno su izgrađeni manje od 10% i
- turistički predjeli koji nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorištene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih predjela, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, obvezatno je izraditi stručnu podlogu vrjednovanja prostora (krajolika, kulturne i prirodne baštine te mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba biti primjerena vrsti prostornoga plana.

Za predjele druge grupe predlažu se sljedeći kriteriji:

<i>Gustoća korištenja</i>	<i>T1, T2</i>	<i>GI</i>	<i>< 120 postelja /ha</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	T1	<i>(Kig)</i>	<i>< 25 %</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	T1	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,70</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	T1		<i>> 60%</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	T2	<i>(Kig)</i>	<i>< 20 %</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	T2	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,6</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	T2		<i>> 60 %</i>

Uređenje isključivo postojećih kampova i zabrana planiranja novih kampova.

U turističkim predjelima druge grupe nije dopušteno planirati: nova turistička naselja (T2), prenamjene hotela (T1) u turistička naselja (T2) i prenamjene kampova (T3) u hotelska ili turistička naselja (T1, T2). Prema ovim kriterijima dopušteno je dovršiti dijelom izgrađena turistička naselja.

3. grupa

IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI

U tu grupu razvrstavaju se postojeći izgrađeni i planski nedovršeni turistički predjeli, kao i drugi predjeli koji se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena

industrija i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorištene površine zahvata veće od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih predjela, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, obvezatno je izraditi stručnu podlogu vrjednovanja prostora (krajolika, kulturne i prirodne baštine te mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba biti primjerena vrsti prostornoga plana.

Za predjele treće grupe predlažu se sljedeći kriteriji:

<i>Gustoća korištenja</i>	<i>T1, T2</i>	<i>GI</i>	<i>< 120 postelja /ha</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	T1	<i>(Kig)</i>	<i>< 30%</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	T1	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,8</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	T1	<i>je</i>	<i>> 40%</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	T2	<i>(Kig)</i>	<i>< 25 %</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	T2	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,6</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	T2		<i>> 50%</i>

U turističkih predjelima treće grupe dopušteno je planirati sve vrste turističkoga smještaja.

4. grupa

OSTALI TURISTIČKI PREDJELI

U tu grupu razvrstavaju se izgrađeni turistički predjeli izgrađenosti veće od 30% i predjeli drugih namjena devastiranih pejzažnih vrijednosti, iskorištene površine zahvata više od 40% (napuštena industrija, eksploatacijska polja, posebna namjena i sl.), koji se prenamjenjuju u turističke predjele.

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih predjela, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, obvezatno je izraditi stručnu podlogu vrjednovanja prostora (krajolika, kulturne i prirodne baštine te mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba biti primjerena vrsti prostornoga plana.

Za predjele četvrte grupe predlažu se sljedeći pokazatelji:

<i>Gustoća korištenja</i>	<i>T1, T2</i>	<i>GI</i>	<i>< 120 postelja /ha</i>
<i>Najveća dopuštena izgrađenost za</i>	<i>T1, T2</i>	<i>(Kig)</i>	<i>< 30%</i>
<i>Najveća dopuštena iskoristivost</i>	<i>T1, T2</i>	<i>(Kis)</i>	<i>< 0,8</i>
<i>Najmanji udio prirodnih površina</i>	<i>T1, T2</i>		<i>> 40 %</i>

Planiranje kampova ne preporučuje se.

U ostalim turističkim predjelima iskorištene površine zahvata više od 40% (napuštena industrija, eksploatacijska polja, posebna namjena i sl.), predlaže se odobriti povećanje dopuštenih vrijednosti do 50% veličine kvantificiranih pokazatelja, a temeljem stručne podloge (obrazloženja) i suglasnosti nadležnog ministarstva.

2.4.3. ODREĐENJA PROSTORNIH UVJETA PLANIRANJA PO VRSTAMA TURISTIČKIH PREDJELA (T1, T2, T3)

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” najviše je 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.³

AUTOKAMP I KAMP (T3)

U kampovima je zabranjeno graditi smještajne zgrade (vile, bungalove, paviljone i sl.).

Kampove se ne smije prenamijeniti u hotele i/ili turističko naselje (T1, T2). Preporučuje se osigurati više kategorije kampova. U sklopu kampova poželjni su javni perivojni prostori i športsko-rekreacijski sadržaji.

2.4.4. ODREĐENJA PROSTORNIH UVJETA PLANIRANJA SMJEŠTAJNIH JEDINICA – VILA⁴

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*

³ 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.

⁴ 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.

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:

1. smještajna jedinica – jedna *vila* = jedan "ključ"; u turističkom predjelu *hoteli* (T1) i u turističkom predjelu *turističko naselje* (T2);
2. programski broj postelja u jednoj smještajnoj jedinici (za potrebe prostornoga planiranja) – najviše 6 postelja u *vili*;
3. vrtovi, interni putovi turističkog naselja, prilazi i pristupi do *vile* sastavni su dio cjelovite parcele turističkog predjela;
4. zemljište *vila* jest sastavni dio jedinstvene građevne parcele turističkoga predjela;
5. 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 *vila*.

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 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)

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. broj postelja ≤ 6/smj. jedinici | najviše 60 postelja po hektaru |
| 2. gustoća smještajnih jedinica | najviše 10 jedinica po hektaru |
| 3. površina zgrade (BRP) | najviše 500 m ² |
| 4. računski površina terena po <i>vili</i> | najmanje 1000 m ² |
| 5. visina gradnje | najviše dvije etaže |

Vrsta 2.

POLUUGRAĐENA/UGRAĐENA *VILA* (U NIZU) – svaka je *vila* jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. broj postelja ≤ 6/smj. jedinici | najviše 90 postelja po hektaru |
|------------------------------------|--------------------------------|

2. gustoća smještajnih jedinica	najviše 15 jedinica po hektaru
3. površina zgrade (BRP)	najviše 300 m ²
4. računska površina terena po <i>vili</i>	najmanje 400 m ²
5. visina gradnje	najviše dvije etaže
6. duljina niza	najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Vrsta 3.

GRUPA VILA – svaka je *vila* jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

1. broj postelja ≤ 4 / smj. jedinici	najviše 120 postelja po hektaru
2. gustoća smještajnih jedinica	najviše 30 jedinica po hektaru
3. visina gradnje	najviše tri etaže.

Vila – smještajna jedinica	VRSTA 1 samostalna/ samostojeća vila	VRSTA 2 poluugrađena/ ugrađena vila (u nizu)	VRSTA 3 (grupa vila u obliku naseljskih struktura “grozdova”)
broj postelja po hektaru	≤60	≤90	≤120
broj smještajnih jedinica po hektaru	≤10	≤15	≤30
računska površina terena po smještajnoj jedinici	najmanje 1000 m ²	najmanje 400 m ²	–
najveća visina ⁵	2 etaže	2 etaže	2 etaže ili S+2 etaže

⁵ 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).

3. PRIJEDLOZI UNAPRJEĐENJA POSTUPAKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA

Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007.) određuje postupke i načela koje treba dosljedno provoditi prilikom izrade prostornih planova. Dosljedno provođenje omogućava provjeru i sagledavanje uspješnosti planskih rješenja. Važno je u tom procesu ustrajati na obvezatnosti viših razina strateških odrednica i njihove primjene u prostornim planovima.

3.1. PRAĆENJE STANJA U PROSTORU

Praćenje stanja i procesa u prostoru obvezatna je kontinuirana aktivnost kojom se između ostaloga analizira i provođenje dokumenata prostornog uređenja. Izvješćem o stanju u prostoru utvrđuje se prijedlog prostornih pokazatelja za sljedeće razdoblje. Sadržaj i obvezatne pokazatelje propisuje ministar pravilnikom.

Potrebno je:

- donijeti pravilnik o sadržaju Izvješća o stanju u prostoru;
- osnažiti praćenje stanja i procesa u prostoru na svim razinama uspostavom informacijskoga sustava prostornog uređenja;
- u Izvješću o stanju u prostoru obvezatno provesti analizu ostvarivosti planiranih turističkih predjela.

3.2. PRIPREMNI POSLOVI ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA

Zakon o prostornom uređenju i gradnji izrazito određuje poslove koji prethode izradi plana. Uočen je nedostatak stručnog osoblja i osposobljenost lokalnih tijela za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

Potrebno je:

- osposobiti nositelje izrade (županijska i lokalna tijela) tako da mogu organizirati, usmjeriti i kontrolirati izradu i donošenje te praćenje provedbe prostornih planova;
- na lokalnoj razini osnažiti suradnju sa županijskim Zavodima za prostorno uređenje;
- na županijskoj razini osnažiti suradnju s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj.

3.2.1. ODLUKA O IZRADI NOVOG ILI IZMJENI I DOPUNI VAŽEĆEGA PROSTORNOGA PLANA

Zakon o prostornom uređenju i gradnji daje posebnu važnost pripremi i sadržaju Odluke o izradi prostornoga plana. Njome se određuju razlozi i ciljevi izrade plana te programska polazišta prostornog razvoja, utemeljeni na ocjeni stanja i potreba. Važnost programskih polazišta vidljiva je i iz zakonske odredbe prema kojoj nepoštivanje Odluke zahtijeva ponovljenu javnu raspravu.

Potrebno je:

- argumentirano i mjerljivo utvrditi razloge, zadaću i ciljeve prostornoga plana u odnosu na konkretan prostor i program (različito za strateške i provedbene planove);

- utvrditi sve potrebne stručne podloge primjerene obuhvatu, značajkama područja i ciljevima razvoja i zaštite prostora;
- jasno utvrditi strateške odrednice u planovima širega područja koje se ne mogu mijenjati;
- što više koristiti mogućnost pribavljanja stručnih rješenja u inačicama te razraditi kriterije za odabir rješenja (u pravilu provedbenih planova).

3.2.2. ODNOS PREMA POSEBNIM ZAHTJEVIMA

Tijela i osobe određeni posebnim propisima moraju u roku 60 dana (ili prema Odluci) dostaviti nositelju izrade na njegov zahtjev sve podatke, planske smjernice, dokumente i druge materijale. Ti zahtjevi ne mogu odstupati od važećih planova višeg reda.

Potrebno je:

- osigurati dostavu podataka i uvjeta u zakonskom roku te primjereno razini prostornoga plana i značajkama prostora;
- prije izrade prostornog plana utvrditi usklađenost i oprečnost različitih zahtjeva.

3.3. IZRADA PROSTORNOG PLANA TEMELJEM PROPISANOG SADRŽAJA

Izrada prostornoga plana treba se temeljiti na ocjeni stanja, programskim polazištima i posebnim zahtjevima. Plan se izrađuje prema propisanom sadržaju. Osobito je važno pregledno predočiti ograničenja i mogućnosti, zatim ciljeve i zamisao prostornog razvoja te prikaz planskih rješenja.

U izradi prostornoga plana potrebno je:

- dosljedno primijeniti načela i obveze utvrđene Odlukom o izradi plana, propisima i dokumentima višeg reda te ih predočiti pregledno u obrazloženju plana, posebice u polazištima za planiranje;
- planska rješenja temeljiti na značajkama i vrjednovanju prostora, krajolika i ambijenta, pri čemu je potrebno predočiti vrijednosne kategorije u skladu s nacionalnim i međunarodnim dokumentima i prepoznati regionalni i lokalni identitet;
- dopuniti obvezatne pokazatelje novim pokazateljima kada to priroda prostora, teme i problemi zahtijevaju radi jasnoće planskoga prijedloga;
- pažljivo i argumentirano odrediti obveze i obuhvat provedbenih planova (osobito UPU) pri čemu valja težiti cjelovitom obuhvatu prostora uključujući sve međuzavisne čimbenike;
- izradom UPU-a analitički i konceptualno obuhvatiti širi prostorni kontekst;
- tijekom izrade obvezatno osigurati što jaču koordinaciju i suradnju svih važnih sudionika, posebice između izrađivača i nositelja plana.

3.4. RASPRAVE U POSTUPKU IZRADA PROSTORNOGA PLANA

3.4.1. PRETHODNA RASPRAVA

Prethodna rasprava vodi se o ciljevima i mogućim rješenjima, a ujedno se i sagledavaju interesi lokalne samouprave i drugih legitimnih subjekata.

Potrebno je:

- jasno predočiti ciljeve, mogućnosti i ograničenja te posebne uvjete/zahtjeve;
- moguća rješenja predočiti na razini osnovnoga koncepta tako da se vide očekivani učinci (razlučiti strateške konceptualne postavke i plansko rješenje);
- utemeljeno prihvatiti ili odbiti zahtjeve i optimalno uskladiti različite interese (s argumentacijom iz koje se jasno vidi javni i posebni interes).

3.4.2. JAVNA RASPRAVA O PRIJEDLOGU PLANA

Na javnoj raspravi o prijedlogu prostornoga plana prikupljaju se primjedbe i prijedlozi različite utemeljenosti i opravdanosti. Značajnije izmjene zahtijevaju ponovljenu javnu raspravu. Ona je obvezatna i ako izmjene nisu u skladu s programskim polazištima.

Potrebno je:

- napraviti selekciju primjedbi po tome na koju se razinu određenja odnose (stratešku, koncepcijsku ili fragmentarnu);
- prihvaćanje ili odbijanje primjedbi mora biti stručno i zakonski argumentirano (utemeljeno na propisima, pravilima struke, prvenstvu javnog/općeg interesa, mogućem utjecaju na cjelovitost rješenja i legitimne interese);
- osigurati aktivno sudjelovanje tijela koja daju suglasnost, građana i udruga.

3.5. KONAČAN PRIJEDLOG I DONOŠENJE PROSTORNOGA PLANA

Konačan prijedlog prostornoga plana rezultat je usklađenja nacрта plana s primjedbama. Prije donošenja plan se potvrđuje putem mišljenja i suglasnosti u skladu sa Zakonom i posebnim propisima. Radi se o različitim vrstama suglasnosti: resorna i ona koja se daje na plan u cjelini od nadležnoga tijela za prostorno uređenje (ministarstvo na županijski prostorni plan, a županija na prostorni plan uređenja gradova i općina).

Potrebno je:

- pojednostaviti postupak izdavanja resornih suglasnosti (uzimajući u obzir mogućnost sankcioniranja onih koji ne daju suglasnosti u zakonskom roku);
- obvezati na postupak ocjene plana s gledišta uspješnosti rješenja, a u odnosu na programska polazišta i planski cilj (za taj zadatak preporučuje se osnivanje stručnoga savjeta koji ima ovlasti i ulogu u izradi plana);
- osobitu pozornost posvetiti amandmanima na konačni prijedlog plana (amandman ne smije biti u suprotnosti s dokumentima višeg reda, važećim zakonima, ciljevima i programskim polazištima navedenim u Odluci o izradi plana); potrebno je razmotriti opravdanost amandmana na konačni prijedlog plana.

3.6. VAŽNIJI POSTUPCI U IZRADI PROSTORNOGA PLANA

Tijekom izrade prostornoga plana posebice je važno sagledati uvjete i provesti postupke – različito za odabir i za razradu pojedinih predjela/zona (veličina, položaj, oblik i kapaciteti u županijskom planu, te potanka razrada u urbanističkom planu uređenja).

3.6.1. ODREĐIVANJE NAMJENE U ŽUPANIJSKOM PROSTORNOM PLANU (PPŽ)

Određivanjem turističkih predjela (zona), luka, golfskih terena i drugih sadržaja uspostavlja se prostorno-razvojna struktura županije pa je osobito važno predočiti buduće promjene u prostoru te učinke tih promjena na prostorne, demografske, infrastrukturne i druge aspekte. Istodobno tim se odlukama mijenja krajolik i utječe na identitet prostora.

Potrebno je:

- obvezno sagledati šire područje, resurse i kapacitete obalnoga, ali i zaobalnoga prostora (zaleđa) u obuhvatu od nekoliko jedinica lokalne samouprave koje pripadaju jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini, a po potrebi i na razini dvije ili više županija i preko graničnih prostora ako je prostor sličnih značajki;
- provesti detaljnije vrjednovanje prostora s gledišta zaštite prostora i krajolika te utvrditi mogućnosti za razvoj turizma;
- sagledati kapacitete komunalne infrastrukture, posebno u odnosu planiranih novih predjela i postojećih naselja;
- u programskom dijelu utvrditi opterećenost prostora postojećim kapacitetima te simulirati učinke planiranoga broja, razmještaja i veličine novih planiranih predjela za izgradnju;
- utvrditi uvjete za provedbu i predložiti prioritete predjele uz potrebnu provjeru opravdanosti i izvedivosti.

3.6.2. UTVRĐIVANJE UVJETA ZA PLANIRANE PREDJELE U PROSTORNIM PLANOVIMA UREĐENJA (PPUG/O)

Prostornim planom uređenja grada i općine određuju se točne granice izdvojenih građevnih područja izvan područja naselja u skladu s prostornim planom županije. Zadaća je tih planova određivanje predjela (zona) turističke namjene unutar građevnoga područja naselja u skladu s kriterijima određenim u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji. Ključni postupak jest planski se odrediti prema postojećim predjelima turističke namjene i mogućim novim turističkim predjelima.

Za postojeće predjele i lokalitete u građevnom području naselja osobito je važno u prostornom planu uređenja grada/općine:

- utvrditi kapacitete i opterećenost prostora u postojećim turističkim predjelima;
- utvrditi mogućnost i potrebu proširenja tih predjela te nedostatne sadržaje za koje treba osigurati prostor;
- analizirati strukturu naselja te utvrditi mogućnost i uvjete smještaja malih sadržaja (hotela do 80 postelja u mješovitoj namjeni kod ugradnji/interpolacija) tako da budu usklađeni s ostalim namjenama, funkcijama i oblikovnim elementima naselja.

Novi turistički predjeli u građevnom području naselja u pravilu se nalaze u rubnim područjima pa ih možemo smatrati proširenjem građevnoga područja naselja/grada. Novi predjeli izazivaju novo opterećenje prometne i komunalne infrastrukture, a zadiru i u okolnu krajobraznu sliku naselja. U manjim naseljima (gradovima) takav hotelski predio redovito je novi dominantni funkcionalni i oblikovni element. Zato je potrebno:

- nove predjele analizirati u kontekstu ukupne veličine i oblika građevnoga područja naselja;

- provesti analizu i vrjednovanje širega prostora naselja sa svih gledišta;
- odabrati područja manje vrijednosti, a prvenstveno napuštene radne ili vojne predjele;
- utvrditi potrebe prostora za život naselja te u skladu s tim i prioritete namjene prostora;
- utvrditi kapacitete postojeće infrastrukture i potrebe njezine rekonstrukcije ili izgradnju nove.

Važna svrha prostornoga plana uređenja jest utvrditi obuhvat urbanističkog plana uređenja (UPU). Pri tome treba:

- obuhvat UPU-a odrediti tako da se uključi i rubno područje predjela koji s užom granicom čini funkcionalnu i prostornu cjelinu;
- odrediti pobliže programske i druge smjernice za izradu UPU-a ili detaljnoga plana uređenja (DPU-a).

3.6.3. RAZRADA PLANIRANIH PREDJELA U URBANISTIČKIM PLANOVIMA (UPU, DPU)

Razradom u provedbenom dokumentu prostornog uređenja (urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja) oblikuje se prostor, dotiču se elementi lokalnog identiteta, osigurava se funkcionalnost, uređenost i ljepota turističkog, ali i šireg ambijenta, zahvaća se pomorsko dobro. Osobito osjetljivo pitanje turističkih predjela jest kategorija i prateća ponuda. Pri izradi UPU-a pojavljuje se mogućnost uključivanja investitora. Radi toga se moraju odrediti posebni uvjeti zaštite javnog interesa. Ta činjenica nameće iscrpniju pripremu stručno-programске osnove pri donošenju Odluke o izradi prostornoga plana.

Potrebno je:

- obraditi položaj predjela u širem kontekstu (obuhvat analize morao bi biti znatno veći od obuhvata samoga plana) i pri tome sagledati odnos prostora u obuhvatu plana i dodirnoga prostora;
- potanko vrjednovati prostor i značajke predjela, osobito s gledišta krajolika, zaštite prostora, oblička terena i drugih činitelja (infrastrukturna opremljenost i dr.);
- odrediti građivi dio predjela u UPU-u pri čemu se crta od najmanje 70 m, odnosno 100 m od obale ne smije primjenjivati mehanički nego je prijeko potrebno odrediti crtu moguće gradnje u skladu sa značajkama prostora, posebice u odnosu na obličje (morfologiju) terena;
- u studijskoj etapi izrade plana ponuditi nekoliko idejnih rješenja;
- propisivanjem osnovnih smjernica za prostorno i arhitektonsko oblikovanje omogućiti kreativni pristup arhitektonskoga projektiranja.

3.7. AKTUALNOSTI U POSTUPKU IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

U prostornim planovima županija određeni su predjeli izvan građevnoga područja naselja kao najosjetljiviji oblik planiranja turizma, osobito s gledišta zaštite prirode. Utvrđeno je da su kriteriji za određivanje tih predjela bili vrlo različiti.

Izvedba planiranih turističkih namjena u mnogo je slučajeva upitna. Stoga treba odrediti prioritete predjele s gledišta moguće opremljenosti komunalnom infrastrukturom,

riješenih vlasničkih odnosa, učinaka na poboljšanje zaposlenosti, bogatije turističke ponude i sl. Prednost treba dati nedostajućim sadržajima i kapacitetima te već izgrađenim i devastiranim prostorima koji su planom predviđeni za prenamjenu.

Izdvojenim turističkim predjelima treba pristupiti izrazito pažljivo.

Smanjenje roka i pojednostavljenje izrade prostornih planova usko je vezano za spremnost pojedinih resora na brzo davanje svojih podloga i uvjeta (primjerice: zaštite prirode ili kulturne baštine, ali i drugih državnih institucija). Smanjenje roka izrade također je ovisno o kvalitetnoj pripremi za izradu plana, što je već vidljivo iz Odluke o izradi prostornoga plana.

Procedure u kojima sudjeluju zainteresirani subjekti (građani, tvrtke i institucije) mogu se unaprijediti što jasnijim predočavanjem ciljeva, javnog interesa, mogućnosti i ograničenja u što ranijim etapama izrade planova te pojačanim kontaktima i konzultacijama.

Za sve navedeno potrebne su snažne aktivnosti na planiranju ukupnog razvoja određenoga područja te praćenje procesa i uvid u stanje – ne samo u sklopu izrade prostornoga plana nego kao trajni posao nadležnih tijela uz angažiranje struke i uz prijeko potrebnu političku odgovornost lokalne zajednice. Da bi se postigao taj cilj, potrebna je dobra suradnja lokalnih tijela sa županijskim zavodima i stručno-znanstvenim institucijama, a županijskih zavoda za prostorno uređenje s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj.

3.8. ISTRAŽIVANJA ZA UNAPRJEĐENJE PROSTORNOG UREĐENJA

3.8.1. PRIJEDLOZI ISTRAŽIVANJA OD INTERESA ZA REPUBLIKU HRVATSKU

S obzirom na bogatstvo i različitost obalnoga područja mora Republike Hrvatske daljnjim istraživanjima potrebno je odrediti sljedeće:

- prostor zaštićenog obalnog područja (ZOP) na temelju prirodnih i antropogenih osobitosti prostora;
- uvjete “prostornog reda” za cijelo obalno područje mora, a napose u dodirnim predjelima susjednih županija i zaštićenih područja prirode;
- uvjete zaštite krajolika (kao planske kategorije) vezano na uvjete primjene Zakona o zaštiti prirode;
- uvjete određivanja, uporabe i zaštite obalnog područja i akvatorija;
- uvjete određivanja i planiranja luka i sidrišta;
- uvjete za planiranje turističkih predjela od interesa za Republiku Hrvatsku;
- uvjete za prenamjenu u turističke predjele lokacija u vlasništvu Republike Hrvatske.

3.8.2. PRIJEDLOZI ISTRAŽIVANJA OD INTERESA ZA ŽUPANIJE

Za obalno područje mora daljnjim istraživanjima županije trebaju odrediti posebne uvjete:

- “prostornog reda”/”Red prostornog uređenja kojega treba izraditi za obalno područje županije;
- za aktiviranje obalnoga zaleđa i kontinentalnog dijela županije;

- očuvanja, afirmacije i korištenja kulturnog i prirodnoga naslijeđa radi razvoja turizma;
- planiranja smještaja u “domaćinstvima” kao ograničavajućega činitelja u planiranju novih turističkih naselja;
- za gradnju prometnica, energetske i komunalne infrastrukture;
- zaštite graditeljske baštine, prirode i okoliša.

3.8.3. PRIJEDLOZI ISTRAŽIVANJA OD INTERESA ZA GRADOVE I OPĆINE

Za potrebe urbanističkoga planiranja obalnoga područja gradova i općina daljnjim istraživanjima treba odrediti urbanističke kriterije planiranja turističkih predjela, posebice smjernice za:

- kvantificirane pokazatelje planiranja turističke gradnje – smještaja;
- kvantificirane pokazatelje planiranja turističke gradnje – pratećih uporaba;
- arhitektonsko oblikovanje zgrada;
- planiranje javnih prostora;
- uporabu graditeljskoga naslijeđa;
- opremanje komunalnom infrastrukturom.

4. ZAVRŠNE PRIPOMENE

Prostorno uređenje i uvjete planiranja turističkih predjela određuju: Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, prostorni planovi županija (PPŽ), prostorni planovi uređenja gradova i općina (PPUG/O), urbanistički i detaljni planovi uređenja (UPU, DPU) te pravila struke.

Razvoj turizma usmjeren je razvojnom strategijom hrvatskoga turizma i planovima razvoja turizma (tzv. *master* planovi), a ustroj i organizacija turističkih djelatnosti određeni su: Zakonom o turističkoj djelatnosti, Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti, Zakonom o pružanju usluga u turizmu, propisima iz područja turizma i komplementarnih područja.

Potrebe zaštite prirode i graditeljske baštine, zaštite okoliša i očuvanja identiteta prostora – kao temeljnih vrijednosti i najvažnijeg resursa razvoja turizma – jesu zajedničke dokumentima koji planiraju i određuju područje prostornog uređenja i dokumentima koji određuju i područje turizma. Nasuprotno je u tim dokumentima nastojanje da se istodobno zaštite i očuvaju vrijednosti prostora i tržišno iskoriste kao posebnost i izvrsnost turističke ponude.

Svrha i ciljevi izrade ovog prijedloga smjernica i kriterija za planiranje turističkih predjela u zaštićenom obalnom području mora jesu i potvrda i dopuna važeće dokumentacije te prijedlog novih uvjeta prostornog razvoja obalnoga područja. Također se predlažu postupci i kriteriji za određenje standarda uređenja prostora u postupku izrade prostornih planova. Posebno se nastoji:

- potaknuti izradu kvalitetnijih planskih određenja i rješenja;
- pobliže odrediti temeljna stručna polazišta i time ubrzati rad lokalne uprave i stručnih službi;
- unaprijediti postupak donošenja i kontrole provedbe prostorno-planske dokumentacije;
- uspostaviti čvršću i djelotvorniju koordinaciju aktivnosti svih sudionika u korištenju prostora.

Smjernice i kriteriji nastali su objedinjavanjem temeljnih stručnih polazišta temeljenih na važećim zakonskim dokumentima i određenjima, koja se obvezatno moraju primjenjivati u procesu izrade i donošenja prostorno-planske dokumentacije. Dodatna uloga tih smjernica i kriterija jesu prijedlozi uspostave kvalitetnije suradnje resornih ustanova te usklađenja tumačenja i postupaka prilikom utvrđivanja uvjeta prostornog uređenja propisanih važećim zakonskim dokumentima.

Uporabna vrijednost smjernica očituje se:

- kao sistematiziran pregled zakonskih i stručnih određenja u postupku izrade i provedbe prostornih planova, te kao
- smjernice i predlošci za izradu detaljnijih uvjeta korištenja i očuvanja prostora u postupku izrade prostornih planova.

U tom kontekstu očekuje se da će predložene smjernice i kriteriji, određenjem temeljnih prostornih standarda, potaknuti istraživanja stanja u prostoru, pridonijeti kvalitetnijoj

izradi i provedbi prostornih dokumenata te time postupno unaprjeđivati kulturu ponašanja u prostoru.

Kriteriji planiranja turističkih predjela obalnoga područja mora mogu se razvrstati na one koji se odnose na stvaranje prostorno-funkcionalnih struktura (ovisno o razini planske definicije) i na one koji se odnose na postupke kojima se osigurava provedba i provjera primjene određenih načela, usmjerenja i pravila. Zato je potrebno razlikovati i praktično razvijati urbanističke strukture i arhitektonske oblike turističkih predjela sukladno osobitostima prostora.

Prije određivanja građevnoga područja turističkoga predjela treba odrediti prostorno održivi okvir. Određivanje turističkih predjela treba biti temeljeno na argumentiranom konceptu regionalnoga turističkoga razvoja, uvažavajući specifične kriterije i ciljeve te mogućnosti provedbe.

Županije, gradovi i općine trebaju koordinirati i usklađivati prostorne interese korisnika prostora, posebice u ujednačavanju kriterija i uvjeta planiranja i uređenja prostornih cjelina podijeljenih administrativnim granicama.

Smjernice i kriterije prostornoga planiranja turističkih predjela treba prostornim planovima županija (PPŽ), prostornim planovima uređenja gradova i općina (PPUG/O), kao i u urbanističkim planovima uređenja (UPU) odrediti u odnosu na:

- posebnosti prostornoga smještaja – prirodne i antropogene uvjete;
- socio kulturnu atraktivnost područja;
- kriterije i uvjete zaštite prirode i graditeljske baštine;
- kriterije i uvjete zaštite istaknutih ambijentalnih vrijednosti;
- program turističke ponude i potražnje;
- izgrađenost i komunalnu opremljenost;
- urbanističku tipologiju izgrađene i planirane građevne strukture;
- izgrađenost prostora i sl.

U postupku izrade prostornih planova treba koristiti mogućnost predočavanja mogućih scenarija prostornog razvoja i postupaka simulacije.

Prvovažno je ustrajati na dosljednosti u provedbi propisanih postupaka i instrumenata u pripremi, izradi i provedbi prostornih planova. Postupak primjene predloženih smjernica pretpostavlja stalno usklađivanje s važećim zakonskim dokumentima i tumačenjima nadležnih ustanova. Prava svrha ovoga rada potvrđuje se u kontinuiranom radu (analiza napravljena u ovom radu temeljena je na zakonskim dokumentima koji su bili važeći do listopada 2008.).

Novi turistički predjeli (turističke zone) u prostornim planovima županija (PPŽ) planirani su u zaštićenom obalnom području mora (ZOP-u), i to gotovo isključivo uz obalnu crtu. Prijeko je potrebno turističke predjele pomaknuti od obalne crte da bi se obala oslobodila od izgradnje, posebice substandardne – neovisno o tome je li to turistički organizirana ili spontana izgradnja. Novu izgradnju treba planirati što dalje od obalne crte tj. na rubu i/ili izvan zaštićenog obalnoga područja. U obalnom području hotelska izgradnja mora biti visoke kvalitete s funkcijom koja teži cjelogodišnjem korištenju.

POPIS ANALIZIRANIH ZAKONSKIH DOKUMENATA KOJI ODREĐUJU UVJETE PLANIRANJA TURISTIČKE IZGRADNJE OBALNOGA PODRUČJA MORA

Postupak primjene predloženih smjernica pretpostavlja stalno usklađivanje s važećim zakonskim dokumentima i tumačenjima nadležnih ustanova. Odabrani dijelovi zakonskih dokumenata na temelju kojih je napravljena ova analiza bili su važeći zaključno do rujna 2008. godine.

Analizirani zakonski dokumenti područja prostornog uređenja i turizma

1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/2007, 38/2009.
2. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, NN 138/2006.
3. Zakon o turističkoj djelatnosti, NN 8/1996., 76/1998.
4. Zakon o pružanju usluga u turizmu, NN 68/2007.
5. Strategija razvoja nautičkog turizma Republike Hrvatske (radni tekst, listopad 2008.)
6. Razvojna strategija hrvatskog turizma, NN 113/1993.
7. Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene, NN 110/2004.
8. Pravilnik o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati, NN 50/1995.
9. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, NN 106/1998.
10. Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, NN 88/2007., 58/2008.
11. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, NN 88/2007.
12. Pravilnik o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine "Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj", NN 75/2008.
13. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj, NN 49/2008.
14. Pravilnik o proglašenju i razvrstavanju turističkih mjesta u razrede, NN 75/1994. i izmjene i dopune
15. Pravilnik o popisu turističkih cjelina (lokaliteta) po županijama, NN 76/2008
16. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma, NN 72/2008.

Analizirani zakonski dokumenti širega područja prostornog uređenja i turizma

1. Pomorski zakonik, NN 17/1994.
2. Zakon o zemljišnim knjigama, NN 99/1996.
3. Zakon o zaštiti prirode, NN 70/2005.
4. Zakon o zaštiti okoliša, NN 110/2007.
5. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/1999.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/1996.
7. Zakon o šumama, NN 140/2005.
8. Zakon o sigurnosti prometa na cestama, NN 67/2008.
9. Zakon o rudarstvu (pročišćeni tekst), NN 190/2003.
10. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, NN 158/2003.
11. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 24/2008.
12. Zakon o javnoj nabavi, NN 110/2007.
13. Zakon o javnim cestama, NN 110/2004., 180/2004.
14. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš, NN 64/2008.
15. Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene, NN 110/2004.
16. Upute o postupanju – priključenje na komunalnu infrastrukturu (čl. 34, st. 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu), MZOPUG, 07.09.2004.
17. Uputa za postupanje – pristup građevne čestice na javno prometnu površinu, MZOPUG, 04.04.2007.
18. Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva, NN 24/2008.
19. Pravilnik o zaštitnim sigurnosnim zonama vojnih objekata, NN 175/2003.
20. Pravilnik o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova, NN 07/2006.
21. Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš, NN 59/2000.
22. Pravilnik o priključcima na javnu cestu, NN 119/2007.
23. Pravilnik o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu, NN 59/2000.
24. Pravilnik o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, NN 24/2008.

SUMMARY

CRITERIA FOR PLANNING TOURISM ZONES IN THE COASTAL AREA

The criteria for planning tourism zones of the coastal area in the Republic of Croatia have been elaborated as guidelines for the preparation of physical plans of the Adriatic coast and as an expert background document for the preparation of subordinate legislative documents. They are applied to the entire Adriatic area of the Republic of Croatia comprising the coast, the hinterland, islands and peninsulas. On the basis of these criteria, control and monitoring of physical plans – physical plans of counties and physical plans of local self-government units - shall be carried out.

Through analysis of the physical planning documentation (physical plans of counties and physical plans of local self-government units) it is observable that tourism zones are prevalently planned in the protected coastal area, almost exclusively along the coastline. This fact has been one of the more significant incentives for the elaboration of these criteria, in order to conserve as much as possible of the most valuable coastal areas, to stimulate tourism construction in the hinterland (outside the protected coastal area) and to secure recognition for construction of high quality architecture and design.

The criteria include:

- starting points for planning tourism zones,
- overview of prescribed criteria for planning of tourism zones,
- proposal of additional criteria for planning tourism zones,
- purposeful improvement of prescribed procedures,
- comparative analysis of legislative documents in the field of physical planning and tourism,
- extracts/excerpts from legislative documents in the field of physical planning and tourism, as well as other acts and regulations which particularly relate to requirements for planning tourism zones in the coastal area (by the end of September 2008).

The criteria represent a complement to the existing criteria and a starting point for new standards necessary in physical planning. Through their application:

- the methodology and quality of physical plan preparation shall be advanced;
- conservation and highlighting of special features of space (its identity) shall be enabled;
- indicators shall be unified, and thereby the procedure of physical plan preparation and implementation shall be simplified;
- control of physical plans shall be simplified and thereby made more efficient.

Physical planning criteria shall be continuously upgraded through research, coordinated with development changes in space, and adapted to acts and regulations.

STARTING POINTS FOR THE ELABORATION OF CRITERIA FOR PLANNING TOURISM ZONES IN THE COASTAL AREA

EXISTING STATUS AND PROBLEMS RELATED TO PLANNING TOURISM ZONES IN THE COASTAL AREA

The developmental significance and competitiveness of tourism may be ensured by a high quality tourism supply including major cultural and natural assets of the Republic of Croatia. Tourism development is fragmented within administrative borders, and implementation is aggravated/made more difficult by vaguely concretised priorities of tourism development in local self-government units.

Tourism zones are rather rarely planned conceptually, and more often planned following a logic of occupying non built-up space and taking over of sites previously determined by physical plans in force. Programmes for the development of tourism zones are generally uniform, without a recognisable brand or without highlighting distinctive local features. Physical plans do not include tourism accommodation capacities in households, which account for more than a half of the total tourism supply. It is difficult to define them in spatial terms as tourism zones, although they occupy large surface areas. This results in the fact that the real status in space differs from the planning starting points and the conception of the spatial distribution, quality and available capacities of tourism supply.

In the procedure of preparation of physical plans for the development of towns and municipalities, the obligations planned under physical plans of counties are taken over pursuant to the law, without an obligation to verify the justification and acceptability of the proposed locations. Thus, for example, the locations planned in physical plans of counties for tourism zones (T1, T2), nautical tourism ports, quays and golf courses are regarded as potential and not mandatory, subject to indispensable previous analyses.

BASIC POSITIONS FOR THE ELABORATION OF CRITERIA

The basic physical planning positions are determined by the Physical Planning and Building Act (2007, 2009), the Physical Planning Strategy of the Republic of Croatia (1997), and the Physical Planning Programme of the Republic of Croatia (1999).

The Physical Planning Strategy of the Republic of Croatia is a starting document for the interpretation of basic positions. According to it, the main starting point for planning the area of the Croatian Adriatic is reduced to four requirements:

- the protection of the area is given precedence over other requirements and interests;
- extension of building areas has to be planned on sites away from the coast;
- in the coastal area realisation of a public interest is given precedence over other interests;
- islands have to be planned as unique planning units, regardless of the number of local self-government units, while smaller uninhabited islands cannot be included in building areas.

In the protected coastal area special criteria shall be applied, the aim of which is to strengthen practices of spatial protection and economy, as well as to prevent, within the possibilities of physical planning, various abuses of space which, sometimes, were rooted in planning documents.

In the Physical Planning Strategy of the Republic of Croatia the following is, among others, pointed out:

- strengthening of tourism forms which up to now have been marginal in Croatia, such as: rural tourism, urban tourism, health and spa tourism;
- priority areas for tourism investments shall be the existing settlements, areas with a need for renewal, areas where valid extensions are possible – in brief, where interests of space protection and interests of tourism activities functionally merge;
- concessions for untouched/not built-up valuable areas shall be granted only as exception, for particularly significant projects of interest to the Republic of Croatia, and in line with the Physical Planning Strategy of the Republic of Croatia.

The capacity, size and type of tourism and catering designation depend on:

- the possibility of equipment with utility infrastructure,
- the relation to other designations of space,
- environmental impact,
- labour force, economic and social effects,
- the desired image of the settlement and landscape, etc.

AIMS OF DETERMINING CRITERIA FOR PLANNING TOURISM ZONES IN THE COASTAL AREA

The main aims of determining criteria for planning tourism zones in the coastal area are:

- long-term protection of space – conservation of nature, cultural heritage and ecological sustainability;
- conservation of the values and identity of space;
- quality development of tourism zones;
- creation of a social, purposeful and, in terms of design, valuable environs with positive effects on the demographic status of the local community and on employment;
- mutually coordinated and complementary distribution of varied activities;
- competitiveness of the tourism location;
- quality of building and execution of all necessary utility infrastructure.

It is essential to first establish all the possibilities for building in deserted and devastated areas, while potential new areas should be opened up only under argumentation of development programmes and necessary requirements fulfilled by the proposed areas.

Protection of the coastal area in the depth of the territory has to be determined according to the natural conditions and the configuration of the ground. Rationality of space occupation requires giving precedence to the development of tourism zones where there already exists tourism construction, as well as of those which arise through

the change of designation of existing built-up locations of other designations. Preference shall be given to the development of:

- Degraded zones (former industrial locations, abandoned quarries and the like),
- Built-up zones owned by the State,
- Zones equipped with utility infrastructure and with communications,
- Already initiated construction of tourism zones,
- Zones and sites in settlements or in the direct vicinity of settlements.

To increase the level of tourism supply it is essential to increase the quality and diversity of facilities. It is imperative to increase the hotel supply and to reduce construction of apartments. Architectural design of tourism zones has to be of the highest quality, harmonised with ambience determinants.

CRITERIA FOR PLANNING TOURISM ZONES IN THE COASTAL AREA

ACCOMMODATION REQUIREMENTS

In determining the space and capacities for tourism development the following is evaluated and determined:

- the wider context of space,
- suitability of space for tourism (various forms and types of space),
- compatibility of tourism and other functions in space,
- availability of space for other activities, and
- requirements of preservation of overall values of space.

Urban-planning and architectural forms of tourism zones are differentiated in relation to the distinctiveness of space which are determined in physical plans, these being: smaller hotels in settlements, tourism zones in settlements, detached building areas of catering and tourism designation outside settlements, golf courses, nautical tourism ports, and other smaller tourism sites outside settlements.

SMALLER HOTELS IN SETTLEMENTS

The determinants of physical planning determination are: location in a zone of mixed, prevalently housing designation (M1), and the capacity of single accommodation structures may be up to 80 beds. The following accommodation conditions need to be provided: appropriate spatial context in relation to surrounding building works and the built settlement structure, capacity (differentiated in terms of construction on new locations, construction in the existing urban fabric, or change of designation of an existing building), compatibility with other designations, capacity of utility infrastructure, impact on transport and transport accessibility, beach availability, possibility of recreation and entertainment, protection of ambience, architectural and historic values, environmental protection, etc.

TOURISM ZONES IN SETTLEMENTS

The determinants of physical planning determination are: designation of surface areas within building areas of settlements, type of urban-planning and architectural typology

of buildings, distance from the coastline, share of surface areas of tourism zones in the total surface area of the building area of the settlement (max. 20%), etc. The following accommodation conditions have to be provided: appropriate spatial context in relation to the settlement (form of the building area of the settlement, or space for expansion), location capacity, compatibility with other designations, capacity of utility infrastructure, impact on transport and transport accessibility, protection of ambience, architectural and historic values, environmental protection, beach availability, possibility of recreation and entertainment, etc.

DETACHED BUILDING AREAS OF CATERING AND TOURISM DESIGNATION OUTSIDE SETTLEMENTS

In the planning procedure of physical plans, project appropriateness is verified in relation to: landscape, anticipated changes, dependence on the configuration of the ground, environmental impact, transport accessibility, available number and accommodation of employees, necessity of construction of new utility infrastructure, loss of valuable resources (soil, forests, traditional agricultural crops), seasonal efficiency, etc. The following accommodation conditions have to be provided: appropriate spatial context in relation to landscape, ground inclination and exposure, environmental and nature protection, location capacity, compatibility with other designations, adequate municipal and transport infrastructure, capacity of available beaches, possibility of recreation and entertainment, accompanying services, etc.

GOLF COURSES

The location of golf courses is proposed in physical plans of counties, and is taken over, analysed, verified and further in detail elaborated in physical plans for the development of towns or municipalities. In planning terms, golf courses with the necessary accompanying facilities and accommodation capacities are intended primarily for sport and in line with the concept of tourism development of the wider area.

In physical plans of towns and municipalities the appropriateness of golf course projects in relation to the following has to be verified: ownership, the context of location in space, landscape protection and advancement, as well as protection of nature, cultural heritage and environment.

Investigations have to substantiate the appropriateness of the proposed project in relation to:

- natural factors (ground inclination, climate conditions, possible form and size of the building area of golf);
- loss of valuable resources (agricultural soil, forests, water, traditional agricultural crops);
- anthropogenic factors (availability to beneficiaries, compatibility with other designations, seasonal efficiency, capacity of existing utility infrastructure, necessity and possibility of construction of new utility infrastructure, impact on transport, availability of space for accommodation capacities, accompanying services, labour availability, etc.).

NAUTICAL TOURISM PORTS

In the procedure of preparing physical plans of towns and municipalities, project appropriateness has to be verified particularly in relation to landscape, changes in coast use, transport connection and accessibility, possibilities and risks of construction of new utility infrastructure, environmental impact, etc. Special attention needs to be given to building projects in the coastal belt (coastal front), to the threat of loss of valuable resources (natural coast – coves and beaches), sea bed, accessibility and integrity of the coastline, etc. The following accommodation conditions have to be provided: maritime conditions, spatial context in relation to designation and landscape, nature and environmental protection, capacity of utility infrastructure. The location of nautical tourism ports outside settlements, within the framework of detached tourism zone is conditional on maritime and meteorological features, type, size and spatial organisation of the tourism zone, seasonal use, etc.

SMALLER TOURISM SITES OUTSIDE SETTLEMENTS

Smaller tourism sites include: excursion sites with the purpose of catering and recreation, rural tourism, and the like. The following accommodation conditions have to be provided: integration into landscape, location capacity (differentiated for construction on a new location as compared to change of designation of existing buildings), compatibility with other designations, possibilities and risks of construction of new utility infrastructure, impact on transport, protection of ambience, architectural and historic values, environmental protection, etc.

GUIDELINES AND CRITERIA FOR PLANNING TOURISM ZONES IN COASTAL AREAS IN THE PROCEDURE OF PREPARATION OF PHYSICAL PLANS OF COUNTIES AND PHYSICAL PLANS OF TOWNS AND MUNICIPALITIES

BASIC GUIDELINES AND CRITERIA

1. It is obligatory to present, in writing and in appropriate graphical representation, data on tourism accommodation, including in: rooms for rent, apartments, holiday homes, boarding houses, holiday establishments, hostels, chalets, hunting lodges, pupil and student accommodation, and facilities for Robinson tourism.
2. Natural features of contact areas next to protected architectural and natural entities as well as values of unprotected parts of space have to be preserved. Contact zones are prescribed on the basis of requirements by the competent service, and the spatial scope of contact zones is determined in the procedure of preparation of physical plans of towns and municipalities (and/or urban development plans and/or detailed development plans).
3. Counties are obliged to implement uniform planning of island areas and to equalise their provisions for the implementation of physical plans of towns or municipalities in the part relating to general requirements for building and spatial development (including tourism zones).

4. Tourism zones outside settlements planned in physical plans of counties are regarded as possible (“to be investigated”) and it is necessary to verify their sustainability and feasibility, in line with the Physical Planning Programme of the Republic of Croatia, Physical Planning and Building Act (OG 76/2007) and these criteria.
5. In physical plans of towns or municipalities it is mandatory that for tourism zones within settlements in the procedure of amendments to the physical plan their justification be proved by the tourism development programme (sectoral investigations, studies, and the like).
6. In case that within a certain time limit the justification of the planned development of a tourism zone is not proven, it is proposed that it should cease to exist as a planned category.
7. Construction of tourism accommodation capacities for needs of national parks should be directed outside the boundaries of their scope.
8. In physical plans of counties and in physical plans for the development of towns and municipalities it is obligatory to prepare an evaluation of landscapes for new and existing not built-up and undeveloped tourism locations.
9. In physical plans of towns and municipalities in which the existing share of tourism beds in other categories of tourism accommodation (apartments, holiday homes, campsites and similar) exceeds 50% of the total tourism accommodation capacity, precedence should be given to the planning of hotels.
10. Zones of other designations (economic, special purpose and the like), the designation of which is changed into tourism designation, are regarded as not built-up, if their built-up is less than 10%. In case of change of designation of appropriate zones (e.g., economic, special purpose – military and the like) a normative provision/standard should be established according to which a zone is regarded as built-up or not built-up.
11. In the physical planning documentation (physical plans of counties) quantified spatial indicators for tourism zones of various designations have to be presented for each zone (T1, T2, T3).
12. Golf courses (G) have to be specially stated in physical plans of counties, and those prescribed by law have to be differentiated from other golf courses.
13. Criteria for the development and use of areas of tourism zones are determined in physical plans of counties on the basis of the number of accommodation units (“keys”) and the number of beds.
14. Determination of spatial requirements of tourism zones in physical plans of counties as a unique surface area, which in reality is crossed by a traffic area of public designation, is carried out pursuant to the law for each part of this surface area.
15. For tourism zones planned on peninsulas and islands or their parts which are narrower than 250 m it is mandatory to prove in the plan argumentation the possibility of carrying out the planned designation and to establish landscape protection requirements.
16. In protected areas of nature and cultural heritage protection it is not allowed to plan extensions of existing not built-up tourism zones and change of designation of hotel into tourist settlements or of campsites into tourist settlements.

17. In zones of other designations with devastated landscape values, with used-up project surface areas to more than 40% (industry, exploitation fields, special designation and the like), the designation of which is changed into tourism zones, the allowed values can be increased up to 50% of the size of quantified indicators, on the basis of an expert background document (argumentation) and of an approval from the competent ministry.
18. In physical plans of counties requirements have to be separately determined for planning and use of space for berths in nautical tourism ports and «sports ports», and particularly in ports in which within the port local waters the location of two or more types of berths is planned.
19. For each planned location of nautical tourism ports in physical plans for the development of towns and municipalities an adequate building area needs to be foreseen for the necessary facilities on land and for infrastructure at sea.
20. For all new marinas (regardless of their size and type of project) the impact on changes and requirements of landscape protection has to be presented in the plan.
21. In physical plans for the development of towns or municipalities the requirements for the use of vessel storage and “dry marinas” needs to be determined through description and plan representation. Vessel storage can be used in certain time period for temporary storage of vessels on the dry. In physical plans of counties requirements for vessel storage in the coastal belt and outside the coastal belt have to be separately described.
22. “Dry marinas” are service and storage areas for which the following standards are recommended:
 - the free area in the part on land has to fulfil the needs for storage of a certain number of vessels;
 - dry marinas may include a smaller shipyard for the construction, repair and service of vessels
 - dry marinas have to be connected with the surrounding area by a road of adequate width which shall enable safe vessel transport.
23. By physical plans for the development of towns and municipalities the boundaries of the scope of urban plans for the development of settlements in which or along to which “developed sea beaches” are planned shall be determined in such a manner to include these beaches in the scope of these plans.
24. By physical plans for the development of towns and municipalities the obligation shall be determined that in urban development plans in building areas in which “developed sea beaches” are planned it is mandatory to plan the possibility of public passage along the coast.

TEMPLATES OF PROCEDURES FOR THE DETERMINATION OF INDICATORS FOR PLANNING OF DETACHED TOURISM ZONES OUTSIDE SETTLEMENTS

In physical plans of counties and physical plans for the development of towns and municipalities the proposed procedures have to be adapted to the spatial context, and sustainable values of spatial indicators need to be determined on the basis of analysed accommodation conditions.

For all tourism zones (on land and at sea) the preparation of expert background documents is obligatory by which the proposed project is evaluated in terms of landscape conservation, and of expert background documents by which the conditions for construction of transport and utility infrastructure are evaluated.

Verification of tourism zones is presented through the following planning indicators:

- number of accommodation units (“keys”) and number of beds,
- structure of existing recorded and planned tourism accommodation capacities (hotels, tourist settlements, etc.),
- spatial indicators (built-up coefficient, usability coefficient, built-up density and population density, surface area unfit for building (natural ground), etc.).¹

SURFACE AREA, BUILT-UP AND SHARE OF AREAS UNFIT FOR BUILDING (NATURAL GROUND) IN TOURISM ZONES

Built-up and share of areas unfit for building (natural ground) in tourism zones are determined in relation to the size of the building area, taking as a starting point the prescribed quantified indicators for the protected coastal belt² indicated in the Physical Planning and Building Act (2007, 2009):

surface area of tourism zones	≤ 5 ha	5 - 10 ha	more than 10
built-up coefficient (k_{ig})	≤ 0,30	≤ 0,25	≤ 0,20
usability coefficient (k_{is})	≤ 0,8	≤ 0,7	≤ 0,60
areas unfit for building (natural ground)	≥ 40	≥ 45	≥ 50

Planning of tourism zones (T) smaller than 4 hectares involves excessive use of space and a lack of economic effectiveness with regard to tourism use. Numerous tourism zones with a surface area smaller than 4 ha in physical plans of local self-government units, often even smaller than one hectare - challenge the principle of coastal area protection, which is contrary to the basic postulates of the Physical Planning Strategy.

Note: The surface area of 4 ha results from the legal provision that one hectare may include a maximum of 120 beds, while economic profitability requires a minimum of 500 beds.

¹ population density = relation of the number of inhabitants and the surface area of the scope of the physical plan.
built-up coefficient = relation of the built-up surface area of plot under the construction works and the total surface area of the building plot (plot under the construction works is a vertical projection of all closed parts of the construction works on the building plot)

built-up density = relation of the sum of single built-up coefficients and the sum of building plots

usability coefficient = relation of the total (gross) built-up surface area of the construction works and the surface area of the building plot

usability coefficient = relation of the sum of single usability coefficients and the surface area of the building

² “density of use” – number of beds ≤ 120 ha,

usability coefficient $k_{is} \leq 0,8$ (≤ 80%),

built-up coefficient $k_{ig} \leq 0,30$ (≤ 30%) and

surface area not fit for building (natural ground) /ha ≥ 40%

TOURISM ZONE PLANNING AND NATURE AND LANDSCAPE PROTECTION

Tourism zones are classified into several categories: non built-up tourism zones planned in physical plans within legally protected areas of natural and cultural heritage, non built-up and to a low degree built-up tourism zones within landscapes protected by plans, built-up tourism zones and other tourism zones.

1. NON BUILT-UP TOURISM ZONES PLANNED IN PHYSICAL PLANS WITHIN LEGALLY PROTECTED AREAS OF NATURAL AND CULTURAL HERITAGE

Such areas may be put to designation, provided that they fulfil the requirements under the Nature Protection Act and the Act on Protection of Cultural Assets, the requirements of fitting into landscape and of infrastructural equipment. Prior to passing a decision on the planned locations of tourism zones, and on verification of existing planned locations, it is obligatory to prepare an expert background document for the evaluation of space (landscape, cultural and natural heritage, possibilities of infrastructural equipment, and the like).

2. NON BUILT-UP AND TO A LOW DEGREE BUILT-UP TOURISM ZONES WITHIN LANDSCAPES PROTECTED BY PLANS

Into this group the following tourism zones are classified which are protected by planning measures in physical plans (physical plans of counties, physical plans of towns and municipalities) and/or which are located in prominent parts of the landscape:

- to a low degree built-up tourism zones (zones built up to 10%),
- Tourism zones resulting from the change of designation of military zones, built up overground up to 10%, and
- Tourism zones resulting from the change of designation of areas of exploitation of mineral resources (quarries, and the like), with a used project surface area up to 10% (of exploitation).

Prior to passing a decision on the planned locations of tourism zones, and on verification of existing planned locations, it is obligatory to prepare an expert background document for the evaluation of space (landscape, cultural and natural heritage, and possibilities of infrastructural equipment).

In tourism zones within landscapes protected by plans no planning of the following type is allowed: new tourist settlements (T2), change of designation of hotels (T1) into tourist settlements (T2) and change of designation of campsites (T3) into tourist settlements (T2). Pursuant to these criteria, it is allowed to complete partly built-up tourist settlements.

3. BUILT-UP TOURISM ZONES

Existing built-up and planned uncompleted tourism zones, as well as other zones which are undergoing change of designation into tourism designation (quarries, abandoned industry, and the like) and are built-up on more of 20% of their surface area and with a used project surface area to more than 20% (exploitation fields) are classified into built-

up tourism zones. Prior to passing a decision on the planned locations of tourism zones, and on verification of existing planned locations, it is obligatory to prepare an expert background document for the evaluation of space (landscape, cultural and natural heritage, and possibilities of infrastructural equipment).

4. OTHER TOURISM ZONES

Developed tourism zones which are built-up to more than 30% and zones of other designations with devastated landscape values, areas with an used project surface area of more than 40% (abandoned industry, exploitation fields, special designation, and the like) which are undergoing change of designation into tourism zones are classified into other tourism zones. Prior to passing a decision on the planned locations of tourism zones, and on verification of existing planned locations, it is obligatory to prepare an expert background document for the evaluation of space (landscape, cultural and natural heritage, and possibilities of infrastructural equipment).

It is proposed that in other tourism zones the allowed values be increased up to 50% of the size of quantified indicators, on the basis of an expert background document (argumentation) and of an approval from the competent ministry.

DETERMINATION OF SPATIAL PLANNING REQUIREMENTS BY TYPES OF TOURISM ZONES (T1, T2, T3)

The starting point for the determination of numeric indicators for tourism zones is the number of beds per accommodation unit, i.e.:

- accommodation unit in hotels, annexes, holiday establishments and the like = 2 beds
- accommodation unit in apartments = 3 beds
- accommodation unit in *villas* ≤ 6 beds.

HOTEL (T1)

The share of accommodation capacity amounts to a minimum of 70% in hotels and to a maximum of 30% in *villas*.

In tourism zones (hotel T1), of the total surface area of the zone the planned surface area of the hotel ground amounts to a minimum of 70%, and the total surface area of the ground for *villas* amounts to a maximum of 30%.

The share of gross built-up areas for other designations in the function of tourism designation may amount to a maximum of 5% of the planned gross areas for tourism designation (with the exception of traffic areas). Surface areas of terraces, swimming pools and the like are counted as built-up surface areas.

TOURIST SETTLEMENT (T2)

The share of accommodation capacity amounts to a minimum of 30% in hotels and to a maximum of 70% in *villas*.

Of the total surface area of ground for tourist settlements the surface area of the hotel ground amounts to a minimum of 50%, and the total surface area of the ground for *villas* amounts to a maximum of 50%.

The share of gross built-up areas for other designations in the function of tourism designation may amount to a maximum of 10% of the planned gross areas for tourism designation. Surface areas of terraces, swimming pools and the like are counted as built-up surface areas. A tourism zone T2 cannot be planned outside settlements.³

MOTOR CAMP AND CAMPSITE (T3)

In campsites it is forbidden to build accommodation construction works – *villas*, bungalows, pavilions and the like.

The share of building works for other designations in the function of tourism designation of the campsite may amount to a maximum of 2%.

A campsite of a surface area < 2000 m² may include building works in the function of the campsite up to a total of 200 m² (toilet facilities, administration buildings and the like.).

The designation of a campsite may not be changed into tourist settlement (T2).

DETERMINATION OF SPATIAL PLANNING REQUIREMENTS FOR ACCOMMODATION UNITS – VILLAS

The term *villa* in the text of the Act (Physical Planning and Building Act, Art. 71, para. 2) is not used in the architectural meaning of *villa*, but in a tourism-related conception according to which *villa* is an INDEPENDENT TOURISM ACCOMMODATION UNIT regularly of a higher standard, within an area of catering and tourism designation. The term *villa* understood in this sense can be an independent accommodation unit, a row accommodation unit, or an accommodation unit within settlement structures (“clusters”), while also special atypical cases are possible. *Villas* are subject to categorisation.

Spatial indicators for planning *hotel villas* in physical plans of towns and municipalities have to be classified by types of buildings and form of spatial organisation, so that four types of accommodation units can be distinguished:

- detached villa,
- semi-integrated/integrated (row) villa,
- group of villas (in the form of settlement structures – “clusters”), and
- special atypical cases.

The proposed spatial indicators (as hereinafter indicated) provide guidance, they are subject to categorisation (3-5 stars) and have to be adapted to the spatial context (local conditions) in physical plans for the development of towns and municipalities.

³ A settlement in the function of tourism can be: 1. a hotel settlement (hotel), 2. tourist settlement (organised construction of private houses for temporary dwelling, or a housing and tourism unit such as Mareda, Gajac, Červar Porat etc.), and 3. weekend cottage settlement (individual construction of private houses for temporary dwelling. Tourist settlements have to be in compliance with the law, which means that they have to be organised as a hotel.

However, in the urban development plan (UPU) spatial conditions have to be prepared in detail in the spirit of the proposed indicators. With regard to atypical cases, in case of special requirements (*residential villas* of the highest tourism category, and the like) deviation from the proposed spatial indicators is possible (except with regard to the number of floors), and also other known typological architectural patterns can be realised.

VILLA – ACCOMMODATION UNIT	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3
No. of beds per hectare	≤60	≤90	≤120
No. of accommodation units per hectare	≤10	≤15	≤30
Calculated ground area per accommodation unit	minimum 1000 m ²	minimum 400 m ²	–
Maximum height ⁴	2 floors	2 floors	3 floors

⁴ Floors are regarded to be the basement, ground floor, storey and attic. A villa is regularly a building with a ground floor, however on sloped ground two floors may be allowed, and in case of a group of villas (in a “cluster”) also three floors.

FINAL REMARKS

Physical planning and the requirements for planning tourism zones are determined by: Physical Planning and Building Act, Physical Planning Strategy and Programme of the Republic of Croatia, physical plans of counties, physical plans of towns and municipalities, urban and detailed development plans, as well as by the code of practice.

Tourism development is guided by the Croatian tourism development strategy and Croatian tourism development plans (so-called *master plans*), while the structure and organisation of tourism activities is determined by: Tourism Activity Act, Hospitality (Catering) Industries Act, Act on the Provision of Tourism Services, and regulations in the field of tourism and complementary fields.

The needs of nature and architectural heritage protection, environmental protection and conservation of spatial identity – as basic values and the most important resource for tourism development – are common to documents which plan and determine the field of physical planning, and to document which determine the field of tourism. Opposite in these documents is the effort to concurrently protect and preserve the values of space and to market them as a peculiarity and excellence of tourism supply.

The purpose and aim of preparing these guidelines and criteria for planning tourism zones in the protected coastal area are both to confirm and complement the documentation in force, and they are a proposal of new spatial development requirement of the coastal area. Also, procedures and criteria are proposed for the determination of spatial development standards in the procedure of physical plan preparation. Efforts are in particular made:

- to stimulate the preparation of planning determinations and solutions of higher quality;
- to determine in more detail basic expert starting point and to accelerate thereby the work of local government and expert services;
- to improve the procedure of adoption of physical plans and control of implementation of physical planning documentation;
- to establish stricter and more efficient coordination of activities among all those involved in the use of space.

The guidelines and criteria have been developed through integration of basic expert starting points based on effective legislative documents and determinations, the implementation of which is mandatory in the process of preparation and adoption of physical planning documentation. An additional role of these guidelines and criteria is to propose for the establishment of an upgraded cooperation of line ministries, as well as to coordinate the interpretation and procedures when determining physical planning requirements prescribed by effective legislative documents.

The usefulness of the guidelines is manifested through the fact that they are:

- a systematised review of legal and expert determinations in the procedure of physical plan preparation and implementation, and

- guidelines and templates for the elaboration of more detailed requirements for the use and conservation of space in the procedure of physical plan preparation.

In this context it is anticipated that the proposed guidelines and criteria will, through the determination of basic spatial standards, stimulate investigations of the status in space, contribute to a better quality preparation and implementation of physical documents, and thereby gradually promote the culture of behaviour in space.

The criteria for planning tourism zones in the coastal area can be classified into those relating to the establishment of spatial and functional structures (depending on the level of planning definition) and those relating to procedures through which implementation and verification of implementation of certain principles, orientation and rules. It is therefore necessary to critically differentiate and practically develop urban planning structures and architectural forms of tourism zones in accordance with the distinctive features of space.

Prior to determining building areas of tourism zones, a spatially sustainable framework needs to be determined. Determination of tourism zones has to be based on an argued concept of regional tourism development, taking into account specific criteria and objectives, as well as possibilities for implementation.

Counties, towns and municipalities have to coordinate and harmonise the spatial interests of users of space, particularly in terms of balancing planning criteria and requirements, as well as of developing spatial units divided by administrative boundaries.

The guidelines and criteria for planning tourism zones have to define, through physical plans of counties, physical plans for the development of towns and municipalities, as well as urban development plans, the position in relation to:

- distinctive features of spatial location – natural and anthropogenic conditions,
- socio-cultural attractiveness of the area,
- criteria and requirements of nature and architectural heritage protection,
- criteria and requirements of protection of distinctive ambience values,
- programme of tourism supply and demand,
- build-up and utility equipment,
- urban-planning typology of the built-up and planned building structure,
- build-up of space, and the like.

In the procedure of physical plan preparation possibilities of presentation of potential spatial development scenarios and simulation procedures have to be used.

It is of highest priority to persist in the implementation of the prescribed procedures and instruments in the preparation, development and implementation of physical plans. The procedure of implementation of the proposed guidelines presumes permanent alignment with valid legislative documents and interpretations by the competent authority. The actual purpose of this paper is confirmed through continuous work (the analysis performed in this paper is based on legislative documents which were in effect until October 2008)

New tourism zones in physical plans of counties are planned in protected coastal areas, almost exclusively along the coastline. It is of utmost importance to move tourism zones away from the coastline, in order to free the coast from construction, particularly sub-standard construction – regardless whether this refers to organised tourism construction or spontaneous construction. New construction has to be planned as far away from the coast as possible, i.e. on the border and/or outside the protected coastal area. In the coastal area hotel construction has to be of high quality with a function tending to all-year utilisation.

