

Građevinska infrastruktura u funkciji turizma - na primjeru Opatije

Bajčić, Koraljka

Graduate thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Rijeka, Faculty of Civil Engineering / Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:157:251503>

Rights / Prava: [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-22**



image not found or type unknown

Repository / Repozitorij:

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Civil Engineering - FCERI Repository](#)



image not found or type unknown

**SVEUČILIŠTE U RIJECI
GRAĐEVINSKI FAKULTET**

Koraljka Bajčić

Građevinska infrastruktura u funkciji turizma – na primjeru Opatije

Diplomski rad

Rijeka, veljača, 2024. godina.

**SVEUČILIŠTE U RIJECI
GRAĐEVINSKI FAKULTET**

Stručni diplomski studij

Graditeljstvo u priobalju i komunalni sustavi

Graditeljstvo u turizmu

Koraljka Bajčić

JMBAG: 0114005294

Građevinska infrastruktura u funkciji turizma – na primjeru Opatije

Diplomski rad

Rijeka, veljača, 2024. godina.

ZAVRŠNI/DIPLOMSKI ZADATAK

(ispunjava mentor, preuzima se kod mentora - mora biti potpisan i sadržavati naslov rada na hrvatskom i engleskom jeziku – NE UVEZUJE SE U RAD)

IZJAVA

Diplomski rad izradila sam samostalno, u suradnji s mentoricom i uz poštivanje pozitivnih građevinskih propisa i znanstvenih dostignuća iz područja građevinarstva. Građevinski fakultet u Rijeci je nositelj prava intelektualnog vlasništva u odnosu na ovaj rad.

Koraljka Bajčić

U Rijeci, 01.02.2024.

ZAHVALA

Želim izraziti iskrenu zahvalu izv. prof.dr.sc. Ivi Mrak mentorici i doc.dr.sc. Denis Ambrušu, komentoru na neizmjernoj podršci i mentorstvu tijekom izrade diplomskog rada. Vaše stručno vođenje, konstruktivne povratne informacije bile su ključne u procesu istraživanja i pisanja rada.

Želim se zahvaliti svim kolegama i suradnicima koji su bili podrška i od velike važnosti tijekom cijelog studiranja.

Također se želim zahvaliti grupaciji Hilton Rijeka Costabella Beach Resort and Spa na ustupljenim materijala i utrošenom vremenu.

Posebna zahvala ide i članovima obitelji te prijateljima na strpljenju, razumijevanju i podršci koju su mi pružili.

Hvala svima na zajedničkom trudu i podršci bez koje ova akademska etapa ne bi bila ista.

SAŽETAK

Ovaj diplomski rad istražuje ključnu ulogu građevinske infrastrukture u razvoju turizma na primjeru grada Opatije. Kroz analizu geografskog položaja, urbanističkih čimbenika, turističkih resursa i manifestacija, te povijesnog turizma istraživanje se fokusira na važnost infrastrukturnih projekata za atraktivnost i konkurentost destinacije.

Analizirajući hotelski smještaj, projekte u izgradnji, prostorne planove te važnost turističke infrastrukture, istraživanje pruža uvid u načine na koje Opatija koristi svoje izgrađene resurse kako bi zadovoljila potrebe turista tijekom cijele godine. Naglasak je na održavanju ravnoteže između očuvanja kulturne baštine i prilagodbe suvremenim trendovima.

Kroz zaključak se ističe važnost stalnog ulaganja u razvoj i održavanje građevinske infrastrukture kako bi Opatija zadržala svoj status atraktivne turističke destinacije, te potaknula gospodarski razvoj lokalne zajednice.

Diplomski rad pruža temelj za daljnje istraživanje o utjecaju građevinske infrastrukture na turizam te sugerira na potrebu za kontinuiranim praćenjem i prilagodbom urbanističkih planova i projekata kako bi se osigurala održivost i konkurentnost destinacije.

Ključne riječi: građevinska infrastruktura, turizam, turistički resursi, lokalna zajednica

SUMMARY

This graduate thesis investigates the key role of construction infrastructure in the development of tourism on the example of the city of Opatija. Through the analysis of geographical location, urban factors, tourist resources and events, and historical tourism, the research focuses on the importance of infrastructure projects for the attractiveness and competitiveness of the destination.

Analyzing hotel accommodation, projects under construction, spatial plans and the importance of tourist infrastructure, the research provides insight into the ways in which Opatija uses its construction resources to meet the needs of tourists throughout the year. The focus is on striking a balance between preserving cultural heritage and adapting to modern trends. Through the conclusion, the importance of constant investment in the development and maintenance of construction infrastructure is emphasized in order for Opatija to maintain its status as an attractive tourist destination and stimulate the economic development of the local community.

The thesis provides a foundation for further research on the impact of construction infrastructure on tourism and suggests the need for continuous monitoring and adaptation of urban plans and projects to ensure the sustainability and competitiveness of the destination..

Key words: construction infrastruktura, tourism, tourist resources, local community

SADRŽAJ

1. UVOD	13
2. POJAM I ZNAČAJ TURISTIČKE INFRASTRUKTURE	14
3. ANALIZA RESURSA ZA RAZVOJ TURIZMA	
3.1. Grad Opatija – opće karakteristike	17
3.2. Geografski položaj grada Opatije	18
3.3. Cestovna povezanost	19
3.4. Urbanistički čimbenici	22
4. OSNOVNA SVOJSTVA RASPOLOŽIVIH IZVORA ZA RAZVOJ TURIZMA	
4.1. Harmonija prirodnih turističkih izvora i ljudske intervencije u prostoru	24
4.2. Perivoji	24
4.3. Obalna šetnica Franca Josepha I	25
4.4. Djevojka s galebom	27
4.5. Kupalište Angiolina	27
4.6. Kupalište Lido	29
5. ANTROPOGENI ČIMBENICI KAO POTICAJ ZA RAZVOJ TURIZMA	
5.1. Povijest grada Opatije	30
5.2. Razvoj turizma od 19 st. do II: sv. rata	32
5.3. Razvoj turizma nakon II. Svjetskog rata do 1990.-ih	33
5.4. Razvoj turizma od 1990.-ih do danas	34
5.5. Zdravstveni turizam	34
5.6. Kongresni turizam	35
5.7. Kulturni turizam	38
5.7.1. Ljetna pozornica	38
6. OPATIJA: MJESTO TURISTIČKIH DOGAĐANJA	40
6.1. Projekt feel and taste	41
6.2. Projekt Eno i gastro	41
6.3. RetrOpatija	41
6.4. Advent Opatija	42
6.5. Karneval Opatija	42

7. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	
7.1. Prostorni plan Primorsko goranska županija	43
7.2. Pregled Prostornih planova Grada Opatije	44
8. ANALIZA HOTELSKOG SMJEŠTAJA	49
8.1. Hotel Ičići – Hotel Remisens hotel Giorgio II	52
8.2. Hotel Imperijal	52
8.3. Hotel Ambassador	53
8.4. Hotel Kvarner	53
8.5. Hotel Admiral	53
8.6. Hotel Istra	54
9. PROJEKTI U IZGRADNJI	
9.1. Hotel Marriot Ičići	55
9.2. Hotel Keight	57
10. ODABRANI PRIMJERI IZVEDENIH HOTELA IZVAN OPATIJE A U NEPOSREDNOM OKOLIŠU	60
10.1. Hotel Hilton Costabella	60
9.2. Hotel Navis	63
11. OPATIJA KAO MONDENO TURISTIČKO ODREDIŠTE	65
12. SWOT ANALIZA	67
13. ZAKLJUČAK	70
14. LITERATURA I IZVORI	72

POPIS SLIKA

Slika 1: Geografski položaj Opatije (foto autor na podlozi ArcGis, 2024.)

Slika 2: prikaz udaljenosti Opatije i većih središta (foto autor na podlozi www.GoogleMaps.com 2024.)

Slika 3: Prikaz udaljenosti riječkom obilaznicom (A7) od Rijeke do Opatije (izvor autor na podlozi <https://www.google.com/maps>, 2024.)

Slika 4: park Villa Angiolina (foto autor, 2023.)

Slika 5: položaj šetnice Franza Janeza (foto autor na podlozi [https://geoportal.dgu.hr/](http://www.https://geoportal.dgu.hr/), 2024.)

Slika 6: Skulptura „Djevojka s galebom“ (foto autor, 2023.)

Slika 7: Kupalište Angiolina (foto autor, 2023.)

Slika 8: Kupalište Lido (foto autor, 2023.)

Slika 9: Crkva sv. Jakova u Opatiji (foto autor, 2023.)

Slika 10: Prikaz najvažnijih godina za turizam Opatije (izradila autorica, 2024.)

Slika 11: Opis turističkih manifestacija po godišnjim dobima (izradila autorica, 2024.)

Slika 12: Izvadak iz Prostornog plana Primorsko – goranske županije

Slika 13: Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Opatije – Korištenje i namjena površina

Slika 14: Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Opatije – Građevinska područja

Slika 15: Izvadak iz Urbanističkog plana UPU – 1 Opatija - Korištenje i namjena površina

Slika 16: Položaj hotelskog smještaja u Opatiji (izradila autor na podlozi <https://www.arcgis.com/index.html>, 2024.)

Slika 17: Pozicija Hotela Ičići u odnosu na Marinu Ičići (izradila auto na podlozi
www. <https://geoportal.dgu.hr/>, 2024.)

Slika 18: Hotel Istra (foto autor, 2023.)

Slika 19: Hotel Adriatic (foto autor, 2023.)

Slika 20: Položaj hotela u izgradnji (izradio autor na podlozi
<https://www.arcgis.com/index.html>, 2024.)

Slika 21: pogled na gradilište hotela Marriot (foto autor, 2023.)

Slika 22: Hotel Keight u izgradnji (foto autor, 2023.)

Slika 23: Položaj hotela Keight u odnosu na Slatinu (foto autor na podlozi
<https://www.arcgis.com/index.html>, 2024.)

Slika 24: Hotel Hilton (fotografija ustupljena autoru od strane JTH d.o.o.)

Slika 25: Hotel Navis (foto autor, 2023.)

POPIS TABLICA

- Tablica 1: Komponente turističke infrastrukture (izradio autor prema Jovanović & Ilić, 2016)
- Tablica 2: Urbanistički čimbenici grada Opatije i okolice (Izradila autorica, 2023.)
- Tablica 3: Ukupni hotelski kapaciteti kongresnog turizma (Izvor: Obrada autora prema podacima kongresnoga i poticajnoga turizma, ureda grada Opatije <https://www.opatija-convention.com/kongresne-dvorane/>)
- Tablica 4: Prikaz planova Grada Opatije (izradila autorica prema registru prostornih planova)
- Tablica 5: pregled ukupnih hotelskih smještajnih kapaciteta (izrada autor prema podacima TZ Opatija)
- Tablica 6: kategorizacija hotela (izradio autor prema podacima Ministarstva turizma i sporta)

1. UVOD

Predmet ovog diplomskog rada temelji se na analizi resursa potencijalne turističke destinacije kroz prizmu primjera Grada Opatije. Fokusiranje na opće karakteristike grada, njegov geografski položaj, cestovnu povezanost, te urbanističke čimbenike pružit će temeljnu sliku o turističkom potencijalu grada. Nadalje, istražiti će se osnovna svojstva raspoloživih turističkih resursa kao što su prirodne ljepote, kulturne znamenitosti i infrastrukturni objekti, te će se analizirati utjecaj antropogenih čimbenika na razvoj turizma u gradu.

Cilj rada je detaljno istražiti resurse Grada Opatije s ciljem identifikacije ključnih čimbenika koji mogu doprinijeti razvoju turizma. Kroz analizu povijesnih i suvremenih aspekata razvoja turizma u gradu, istražiti će se potencijalne mogućnosti i izazovi s kojima se grad suočava u turističkom sektoru. Kroz pregled turističke infrastrukture, analizu hotelskog smještaja te projektima u izgradnji, rad će također istražiti konkretne projekte koji doprinose turističkoj ponudi grada. Na kraju, SWOT analiza omogućit će sintezu ključnih nalaza i pružiti smjernice za daljnji razvoj turizma u gradu Opatiji.

U radu će se provesti analiza prema relevantnim izvorima od važnosti za strateški razvoj turizma Opatije, uključujući prostorno-planske dokumente i razvojne dokumente sudionika turističke destinacije

Prema prikupljenim informacijama opisat će se postojeća infrastruktura koja je doprinijela razvoju turizma, smještajni kapaciteti, te planirani. Na kraju će se osvrnuti na plaže, kao turističku ponudu koja podiže turističku kvalitetu Kvarnera.

2. POJAM I ZNAČAJ TURISTIČKE INFRASTRUKTURE

Dio turističkih aktivnosti je putovanje, odnosno dolazak do destinacije. U skladu s tim jedna od osnovnih funkcija infrastrukture je da to omogući .[1]

Ova infrastruktura ne samo da služi turistima već i lokalnom stanovništvu, često čineći razliku između opće i turističke infrastrukture teško uočljivom.

Opća infrastruktura, poput cestovnih mreža i komunalnih usluga, osnova je za život na određenom mjestu, ali i za turistički razvoj. S druge strane, turistička infrastruktura, kao nadogradnja, fokusira se na potrebe turista, pružajući im različite sadržaje i usluge tijekom boravka.

Održivi razvoj turizma postaje sve važniji, s naglaskom na ekološke, ekonomske i socio-kulturne aspekte. Očuvanje ravnoteže između ovih dimenzija ključno je za dugoročnu održivost turizma. U tom kontekstu, turistička infrastruktura igra ključnu ulogu, jer omogućava turistički razvoj uz minimalne negativne utjecaje na okolinu i lokalnu zajednicu.

Turizam je postao nezaobilazna komponentna globalne ekonomije, ne samo zbog doprinosa otvaranju radnih mjesta i ekonomskom rastu, već i zbog uloge u kulturnoj razmjeni i razvoju infrastrukture. Ipak, kako se turistička industrija širi, sve veći značaj dobiva koncept održivog razvoja. U tom kontekstu, uloga turističke infrastrukture postaje ključna.

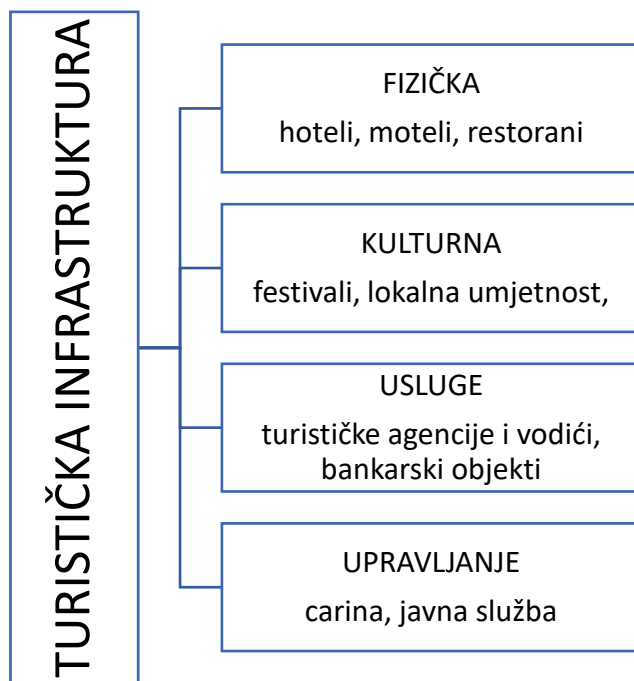
Zahtjevi modernih turista su sve specifičniji i raznovrsniji. Danas, turisti traže ne samo konvencionalna putovanja, već su otvoreni i za nekonvencionalna turističke proizvode i destinacije. Radi zadovoljenja raznolikih zahtjeva turista, ključno je kontinuirano razvijanje informativnih turističkih proizvoda i ponuda.

Turistička infrastruktura obuhvaća širok spektar objekata i usluga namijenjenih zadovoljenju potreba lokalnog stanovništva i turista. Ona igra ključnu ulogu u promociji turizma i povećanju konkurencije.

Ulaganje u turističku infrastrukturu ima značajan utjecaj na povećanje broja turista i poboljšanje njihovog zadovoljstva i motivacije.

U literaturi se nalaze različite definicije turističke infrastrukture, ali i različiti pogledi na podjelu turističke infrastrukture. Pa tako prema Jovanović & Ilić, 2016 dijele turističku infrastrukturu prema niže navedenoj tablici.

Tablica 1_ Komponente turističke infrastrukture (izradio autor prema Jovanović & Ilić, 2016)



Jedna od osnovnih razloga zašto je turistička infrastruktura ključna za održivi turizam je njen direktan utjecaj na iskustvo posjetitelja. Pristupačne i dobro održavane cestovne mreže, aerodromi i sistemi javnog prijevoza olakšavaju turistima dospjeće na željenu lokaciju.

Turistička infrastruktura čini okosnicu održivog razvoja turizma. Ulaganjem u dobro planiranu i odgovorno održavanu infrastrukturu destinacije mogu krenuti prema naprednoj turističkoj industriji koja poštuje i sadašnju i buduću dobrobit turista ali i životne sredine.[1]

3. ANALIZA RESURSA ZA RAZVOJ TURIZMA

3.1. Grad Opatija – opće karakteristike

Smješten je na sjeveroistoku Jadranskog mora, obiluje značajkama koje ga čine izuzetno privlačnim turističkim odredištem. Opatija ima izuzetno bogatu povijest koja seže u 19. stoljeće, kada je postala omiljeno odredište europskih aristokrata. Posjećivali su je najpoznatiji europski vladari i plemićke obitelji privučeni blagom klimom i ljekovitim svojstvima mora.

Upravo je spomenuta klima nešto čime se Opatija ponosi, a to je blaga zima, te općenito povoljna klima tijekom cijele godine, čineći ju privlačnom destinacijom, ne samo ljeti već i tijekom proljeća i jeseni.

U svojoj bogatoj ponudi, Opatija se ističe prekrasnim parkovima i vrtovima, a popularna šetnica Lungomare pruža posjetiteljima priliku za uživanje u prirodnim ljepotama uz more.

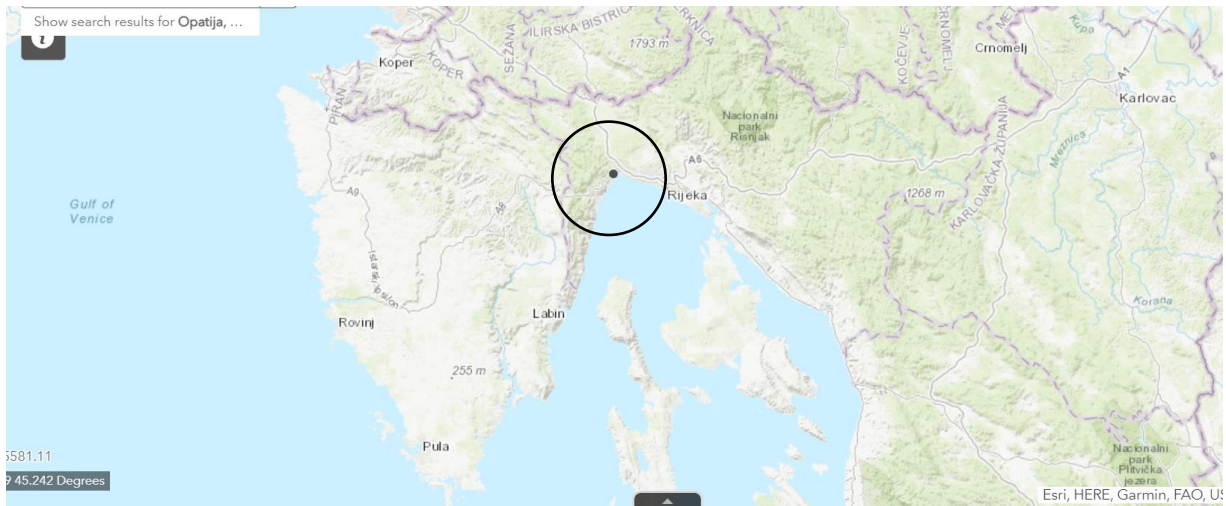
Da nije dovoljno današnjem turistu ponuditi samo more i sunce, Opatija je to prepoznala te stoga nudi kulturne atrakcije, uključujući muzeje i koncertne dvorane. Održavanje festivala, koncerata i izložbi tijekom godine privlači posjetitelje iz različitih dijelova svijeta.

Turizam je ključna grana gospodarstva koja rapidno raste, i sukladno s time Opatija je prepoznala afinitete današnjih turista, te je svoju ponudu proširila na luksuzne hotele, restorane s vrhunskom hranom koja poslužuju tradicionalna jela i uređenim plažama.

Za ljubitelje aktivnog odmora, Opatija nudi različite sportske mogućnosti, poput tenisa i vodenih sportova. Blizina planine Učka pruža mogućnost brdskog biciklizma i planinarenja. Spoj plavog i zelenog, odnosno mora i gorja na samo nekoliko kilometara jedinstveni je za ovaj kraj.

Kombinacijom svega navedenog od prirodnih ljepota do kvalitetnih usluga za posjetitelje različitih afiniteta Opatija je jedno od najprestižnijih turističkih odredišta na Jadranskoj obali.

3.2. Geografski položaj grada Opatije



Slika 1: Geografski položaj Opatije (foto autor na podlozi www.gis.opatija.hr)

Opatija je turistički grad, kao lokalna jedinica pripada Primorsko – goranskoj županiji, smješten na sjeverozapadnoj strani Kvarnerskog zaljeva, smješten u podnožju planine Učka.

Prostor Grada Opatije ima površinu od 80,92 km², od toga 67,20 km² pripada kopnenoj površini, a 13,72 km² morskoj površini. Graniči s Gradom Rijeka, Općina Matulji, Lupoglavl, Lovran i Mošćenička Draga.

U okolici Grada Opatije nalazi se nekoliko naselja kao što su: Ičići, Ika, Opić, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac.

Grad Opatija svoje turističke uspjehe može zahvaliti i geografskom položaju, te je s pravom dobila naziv kolijevka hrvatskog turizma, Ovaj gradić smješten je u podnožju planine Učke, na granici između zelene Istre i Primorja. Okružena je šarmantnim gradićima bogate povijesti, krasi ju čisto more, veliki broj plaža, te mnogobrojne kućice bogate arhitekture.

Blaga zima dozvoljava boravak turista i u tom periodu, a kako su ljeta uglavnom bez padalina, moguće je kupanje tijekom cijelog perioda.

Upravo primjer dobre povezanosti na Opatijskoj rivijeri zaslužen je za procvat turizma na ovom području.

Začetnik opatijskog turizma Ignacij Scarpa, uredio je ljetnikovac koji je nazvao po svojoj supruzi upravo nakon proboja priobalne ceste Rijeka – Volosko. Nakon izgradnje željezničke pruge Rijeka – Pivka - Ljubljana započela je izgradnja prvog hotela – hotel Kvarner.

U prošlosti Opatija je imala i linijski putnički prijevoz morem prema Veneciji i Anconi.

Brodsko linija prema Anconi bila je značajna jer se na nju nadovezala linija putničkog vlaka prema Rimu.

Već iz ovog navedenog vidi se da je Opatija raspolagala prometnim sustavom koji je obuhvatio cestovni, željeznički i pomorski promet, a sve u funkciji turizma.

Sagledavši ulogu prometa u ovoj turističkoj destinaciji može se vidjeti kako međusobno djeluju različiti prometni tokovi i to za potrebe:

- lokalnog stanovništva
- opskrbom
- u svrhu turizma
- prijevoz robe
- prijevoz prema većem gradskom središtu

Grad Opatija s okolicom povezana je s nekoliko prometnih mreža, a to su:

- Jadranska magistrala (D8) je cesta koja prolazi uz more povezujući Opatiju s ostalim gradovima duž obale i unutrašnjosti
- Autocesta (A1) povezuje Rijeku s unutrašnjosti Hrvatske, te se olakšava pristup Opatiji i okolici.

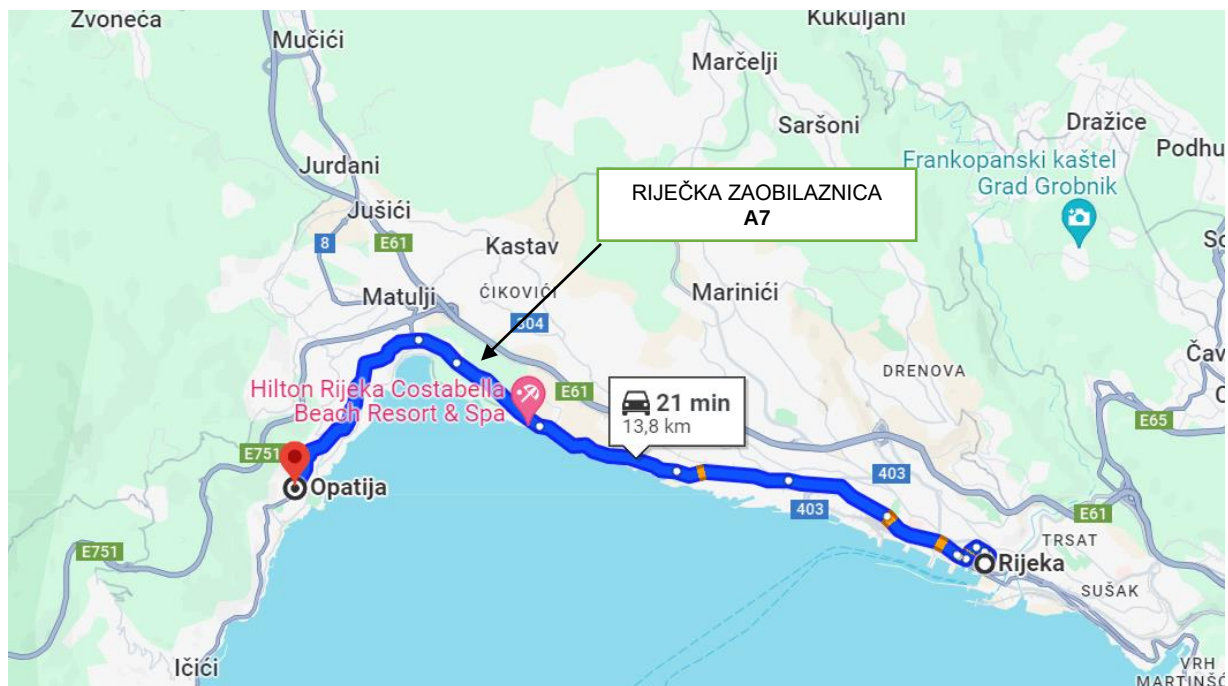
Prometna povezanost Opatije i okolice s ostalim državama određena je značajkom kako na Kvarner pristižu uglavnom obiteljski gosti koji dolaze automobilima te, koriste prometnu infrastrukturu. Posljedice takvog korištenja je veliki broj automobila tijekom sezone koji opterećuju prometnu mrežu Opatije, a zbog nedovoljnog kapaciteta propusnosti dolazi do prometnih gužvi i zastoja.

Drugi oblik povezanosti Opatije je autobusnim linijama. Opatija ima autobusnu stanicu koja se nalazi u samom središtu grada, a udaljena je samo 100 metara od glavne šetnice uz more.[2]

S autobusne stanice u Opatiji autobusi svakodnevno prometuju prema Istri, otocima, Zagrebu, inozemstvu. Sa stanice prometuje međugradska linija prema Rijeci, te okolnim mjestima Liburnije.

Glavni izazovi u prometu koji je ipak najintenzivniji za vrijeme ljetnih mjeseci su svakako i parkirališta. Opatija ima javna parkirališta na kojima se obavlja naplata parkinga prema vremenu naplate: cjelogodišnja, polugodišnja i sezonska.

Parkirališta su otvorena ili zatvorena (garaže) koja se dijele u zone parkiranja. Sva parkirališta su smještena u blizini centra grada, do kojih se dolazi unutar 5-10 minuta hodom.



Slika 3: Prikaz udaljenosti riječkom zaobilaznicom(A7) od Rijeke do Opatije (izvor: autor na podlozi Google maps, 2024)

U budućem razvoju Opatije potrebno je sagledati mogućnosti proširenja postojeće cestovne infrastrukture, koja će rasteretiti postojeću mrežu osobito u ljetnim mjesecima, a bilo bi poželjno modernizirati željeznički i pomorski promet.

3.4 Urbanistički čimbenici

Urbanistički čimbenici su važni elementi jednog grada koji oblikuju njegov izgled, funkcionalnost, a samim time i turističku ponudu. Odabrani su čimbenici oblikovanja u razdoblju turističke sezone koji će pokazati odnose između pozitivnih i negativnih strana Opatije u pogledu kvalitete života i turističke ponude samog grada.

Tablica 2: Urbanistički čimbenici grada Opatije i okolice (Izradila autorica, 2023.)

Urbanistički čimbenici	Osvrt	Ocjena/Komentar
Reljef	strme padine smještaj naselja na morskoj obali	+/- reljef od obale do brda, prisutnost planina, kanjona, litica raznolikost pejzaža
Geološka struktura	obilje izvora	+/-geološka struktura doprinosi posebnosti lokacije. Ona stvara prirodne značajke kao što su špilje, slapovi, pećine, izvori.
Kvaliteta mora	izvrsna kakvoća	+/-čistoća i bistrina pridonosi reputaciju odlične destinacije
Šetnice	uređene šetnice	+/-mreža održavanih šetnica
Vegetacija	zimzelena	+/-bogatstvo mediteranske flore
Parkovi	izrazito uređeni	+/-pružaju mir, obilje vegetacije
Udaljenost od zračnih luka	blizima četiri aerodroma	+/- najbliži aerodrom Omišalj na udaljenosti 45 min
Gradski prijevoz	slaba povezanost	-/- jedna međugradska linija, rijetki vozni red
Zabavni sadržaji	vrlo izraženi	+/- obilje zabavnih sadržaja
Zdravstveni turizam	vrlo izražen	+/-velika ponuda wellnesa i destinacija prevenciju zdravlja
Kulturni turizam	poprilično izraćen	+/-obilje kulturnih manifestacija,

Iz tablice 1 vidi se da se cijelo područje Opatije smjestilo niz strme padine planinskog masiva Učke.

Smještaj naselja uz morsku obalu, te uz klimu i vegetaciju su ključni faktori za razvoj turizma ovog područja. Zbog geološke strukture, Učka obiluje izvorima iz kojih se snabdijevaju pitkom vodom okolna naselja.

Vegetacija na Opatijskom području posjeduje karakterističnu raznolikost i jedinstvenost. Karakter im daje pretežito zimzelena vegetacija, gdje je najzastupljeniji čempres, bor, hrast, crnika.

Dobar geografski položaj ovaj predio čini lako dostupnim iz različitih zemalja Europe. Do grada Opatije i okolice može se doći preko četiri aerodroma, a to su: Trst, Pula, Krk, Ljubljana. Povezanost Opatije s ostalim gradovima u Primorju organiziran je autobusnim prijevozom, te međugradskim prijevozom između Rijeke i Opatije, te okolnih mjesta.

Kulturni turizam je vrlo izražen na području Opatije, od posjećenosti povijesnim građevinama, do modernih manifestacija koje privlače kako domaće, tako i strane turiste.

4. OSNOVNA SVOJSTVA RASPOLOŽIVIH IZVORA ZA RAZVOJ TURIZMA

4.1. Harmonija prirodnih turističkih izvora i ljudske intervencije u prostoru

Kada govorimo o prirodnim turističkim resursima, Opatija se ističe po izuzetnoj raznovrsnosti, bilo da su u pitanju parkovi, šetnice ili plaže. Glavni aduti koji privlače posjetitelje su ugodna klima i kristalno čisto more.

4.2. Perivoji

Opatija je poznata po svojim perivojima i prekrasno uređenim šarenim parkovima. Posjeduje deset javnih gradskih perivoja od kojih su Park Angiolina i Park Margarita, te perivoj Vile Rosalie zaštićeni.

Park Angiolina je jedan od najnagrađivanijih parkova u Hrvatskoj koji se proteže na oko 27000 m². Njegovo uređenje započeto je nakon izgradnje Vile Angioline. Tada su posađene prve biljne vrste. Vila je bila centar tadašnjih društvenih aktivnosti i okupljalište europske aristokracije

Donosili su brojne biljne vrste sa egzotičnih putovanja, koje su posađene u park. Tako vrt je postao bogatiji botaničkom vrijednošću. Sveukupno je posađeno oko 140 biljnih vrsta, a među stablima posebno se ističu kalifornijski cedrovi, himalajski cedar, cvjetajuće magnolije i drugi.

Vila Angiolina s vremenom se sve manje koristila u private svrhe, a vrt je poprimao karakteristike javnog perivoja. Posebice je to došlo do izražaja kada je Društvo javnih željeznica kupilo imanje zajedno s okolnim zemljištem. Glavni ravnatelj društva Friedrich Julius Sculler uposlio je Carla Schuberta, ravnatelja Kraljevskog Dvora za izgradnju parkova da perivoju udijeli novi izgled. Njegov zadatak je bila rekonstrukcija starog dijela perivoja i proširenje postojećeg.

Riječ je bilo o jedinstvenom rješenju čiji zadatak je povezivanje svih sadržaja putem kolnih i pješačkih komunikacija, usmjeravanjem pješačkih puteva tako da potiču društvene susrete. Rekonstrukcija je zamišljena tako da cjelokupni prostor nakon uređenja služi za odmor i uživanje u glazbi.

Kraj Vile Angioline smješten je glazbeni paviljon sa skulpturom Jana Kubelika, češkog kompozitora i violinista, koji je boravio u Opatiji u 20 st. U blizini vile nalazi se i spomenik Ivanu Matetiću Ronjgovu, a na sjevernoj strani parka je spomen obilježje ravnatelju Društva južnih željeznica Friedrichu Juliusu Schuleru koji je zaslužan za razvoj Opatije.



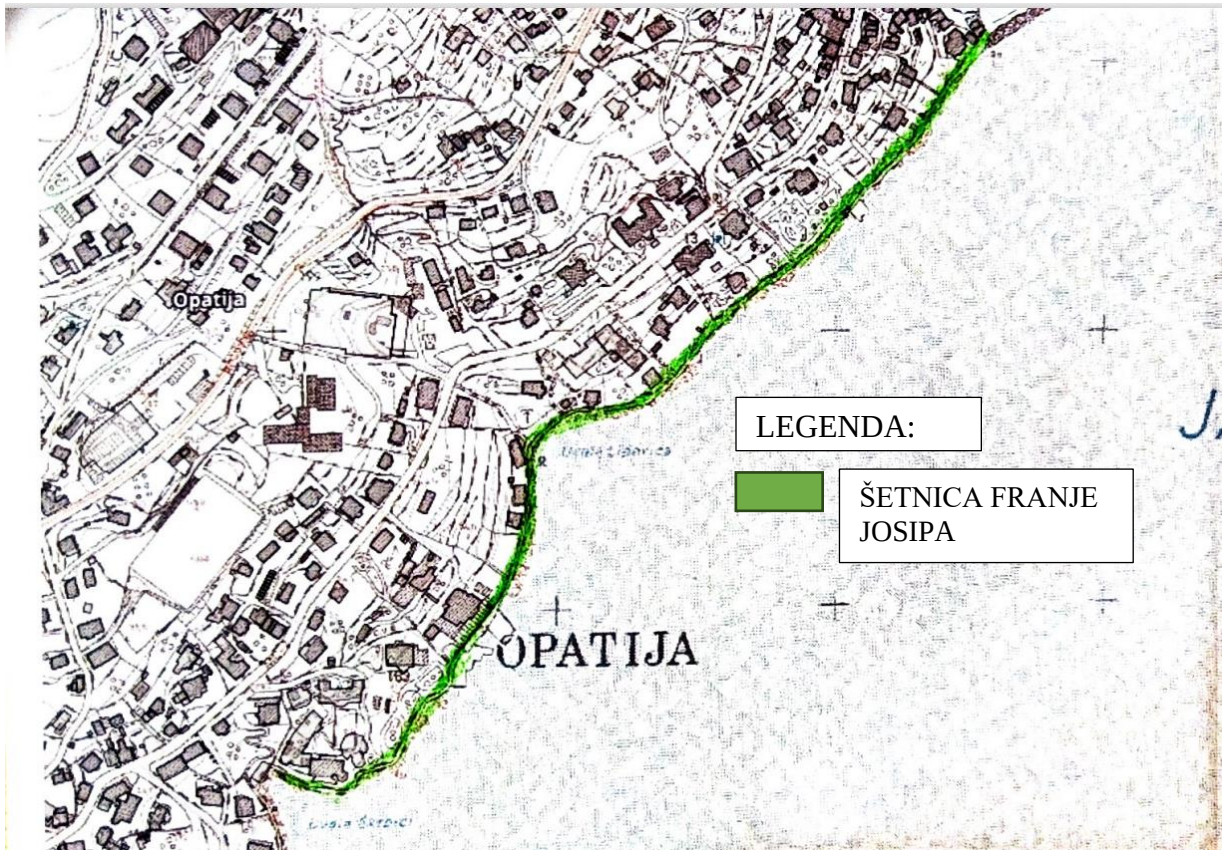
Slika 4: park Vila Angiolina (foto autor)

4.3. Obalna šetnica Franca Josepha I

Obalna šetnica Franca Josepha I. povijesna je šetnica nastala u periodu od 1888. do 1911. godine, Lungomare u duljini od gotovo deset kilometara povezujući Volosko i Lovran. Otkada je izgrađena pa do danas je omiljeno šetalište Opatijaca, njihovih gostiju, te građana Rijeke i okolice

Šetnja ovom vrludavom šetnicom je najprije uživanje u svježem morskom zraku, zatim u krajoliku i brojnim uvalama.

Ima i višefunkcionalni značaj odnosno mogućnost korištenja različitim svrhama kao što su trčanje, biciklizam, komunikacija između plaže i nekih hotela, npr. Ambassador.

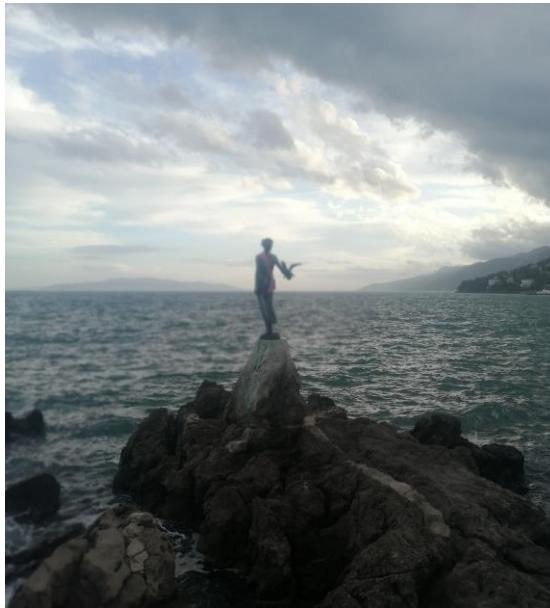


Slika 5: položaj šetnice Franza Janeza (foto autor na podlozi Geoportal,2024.)

Šetnica započinje u Voloskom, pored rodne kuće Andrije Mohorovičića, znanstvenika, nastavljajući se pored bivših sanatorija i pansiona te kroz park Angiolinu. Potom se južnim dijelom proteže do raskošnih vila koje su primjeri secesijske arhitekture, te motivima koji su postali simbolom Opatije (Djevojka s galebom), mjesta koja podsjećaju na nekadašnji život stanovništva (izvor u Dražici), šljunčane plaže..

4.4 Djevojka s galebom

Skulptura „Djevojka s galebom”, je djelo kipara Zvonka Cara, a nalazi se na hridi postavljena 1956. godine. Na istome mjestu stajao kip „Madonne del Mare”, koji je srušen u nevremenu. Kip je postavljen da bdije nad dušom grofa Arthura Kesselstadta, koji je nestao u proljetnoj oluji na moru godine 1891. U istom tragičnom događaju život je izgubila i grofica Fries, dok je njen sin Georg spašen.



Slika 6: Skulptura „Djevojka s galebom“ (foto autor, 2023.)

Danas se kip čuva u Hrvatskom muzeju turizma smještenom u Villi Angiolina, restauriran, a pozlaćena kopija smještena je ispred crkve Sv. Jakova u Opatiji.[3]

4.5. Kupalište Angiolina

Današnje kupalište je potpuno nova zgrada nastala na mjestu starog kupališta koje je uništeno u požaru 1989 god., a prema projektu arhitektonskog studija Dražul Glušica [4]. To je građevina čiji sadržaj nije samo kupanje, već zabava i druženje.

Kako bi se povukla paralela s izvornom zgradom zadržana je upotreba drva čija prozračna drvena konstrukcija impresionira pogledom.



Slika 7: Kupalište Angiolina (foto autor, 2023.)

Ukupna katnost iznosi prizemlje i dva kata, površine oko 400 m². Prizemlje etaže rezervirano je za višenamjensku dvoranu i kabine za presvlačenje, dok se na prvom katu nalazi caffe bar, sanitarije. Na drugom katu nalazi se restoran, sanitarije za zaposlene te sunčalište na ravnom krovu.

Iz poštovanja prema prošlosti, nasljeđu i lokaciji arhitekti su nastojali zadržati duh prošlosti u sadašnjem vremenu. „Izgraditi zgradu na mjestu povijesnog kupališta i pritom pronaći balans između profesionalnih uvjerenja, zahtjeva struke, očekivanja javnosti i financijske održivosti projekta je misao koja nas je cijelo vrijeme pozitivno proganjala.“ [4]

Prilikom unutarnjeg uređenja vodilo se računa da se budući gosti prvenstveno osjećaju ugodno, te su shodno tome na zidovima postavljene obloge bogatih tekstura mekane na dodir, korištene su tamne boje, a podni oblozi su specifičnih uzoraka. Komfor je naglašen udobnim foteljama, te stolicama. [4]

Dodatno je prostor obogaćen uvođenjem zelenila, kako unutra tako je i pročelje prema Parku Angiolina ozelenjeno u svrhu uklapanja građevine u postojeći prostor. [7]

4.6. Kupalište Lido

Obnova kupališta Lido izgrađenog u 19 st. odnosno njegovom modernizacijom dobila se vizualno atraktivna građevina koja omogućuje Opatiji daljnji razvoj turizma.

Odlukom o dodjeljivanju koncesije te važećom prostorno planskom dokumentacijom, uređenje plaže odnosno kupališta predviđeno je kroz uređenje površine partera, te hortikulturnim uređenjem kao i postavljanjem urbane opreme.

Projektom arhitektonskog studija Dražul Glušica arhitekti d.o.o. izveden je 2014. godine drveni kupališni paviljon koji se sastoji od prizemlja, kata i terase do kojih vode stepenice.[5]



Slika 8: Kupalište Lido (foto autor)

Prizemlje paviljona rezervirano je za garderobe, sunčalište, sanitarije. Na katu su smještene saune, fitness, Wellness i kabine za odmor.[5]

Krovnna terasa prati liniju terena i rezervirana je za sunčalište, a na drugom dijelu kupališta izgrađeno je veliko sunčalište, bazen, te ugostiteljski objekt na površini od oko 1500 m². Hortikulturno uređenje zadržalo je zelenilo, te se posadilo dodatno autohtono aromatično bilje.

5. ANTROPOGENI ČIMBENICI KAO POTICAJ ZA RAZVOJ TURIZMA

„Sve pojave, objekte, procese i događanja, koja kod čovjeka stvaraju potrebu za kretanjem da bi zadovoljio svoje kulturne potrebe, nazivamo antropogenim resursima. To su oni sadržaji za koje su vezani atributi estetskog i znamenitog, a stvorili su ih narodi ili etničke skupine u davnoj ili bliskoj prošlosti.“ [6]

5.1. Povijest grada Opatije

Opatija je grad okružen prirodnim ljepotama čija povijest je povezana s benediktinskim samostanom po kojoj je i grad dobio ime. O samostanu postoje različita svjedočanstva, a u pisanim dokumentima javlja se pod različitim imenima: kao samostan Svetog Jakova na Kvarneru, ad Preluca, ad Palum.. [6]

Crkva Sv. Jakova spominje se 1449 g. i jedna je od najznačajnijih građevina u Opatiji, a nakon 4 stoljeća od njene gradnje Opatija iz malog ribarskog mjesta se pretvara u prestižno elitno ljetovalište.[7]



Slika 9: Crkva sv. Jakova u Opatiji (foto autor, 2023.)

Samostan je tijekom povijesti mijenjao svoju vizuru, nekoliko puta je pregrađen, a u njemu su boravili benediktinci i isusovci. Opatija je u to vrijeme brojala svega 35 kuća živjelo je oko 250 stanovnika čije primarno zanimanje je bilo pomorstvo, ribarstvo. Samostan je do 1552.g bio u vlasništvu Kastavske gospoštije, da bi prema nalogu Ferdinanda I. Habsburškog, pravo upravljanja samostanom dobio senjski biskup.

Dolaskom prvih svjetovnih stanovnika kao i gradnjom prvih stambenih kuća, počelo je stvaranje Opatije, ali tek izgradnjom ceste prema Rijeci 1843. nastala je Opatija kao suvremeno naselje. [7]

Opatija je kolijevka turizma čija povijest započinje davne 1844. godine kada je riječki patricij Ignacio Scarpa sagradio u Opatiji ljetnikovac – Villa Angiolina[8] koju je nazvao po svojoj supruzi. Upravo se ova intervencija u prostoru smatra početkom organiziranog turizma u Opatiji. Villa Angiolina je bila inspiracija i ostalim investitora u kojem smjeru će se graditi u Opatiji. Okružena je arboretumom koji je zaštićen kao hortikulturna baština.

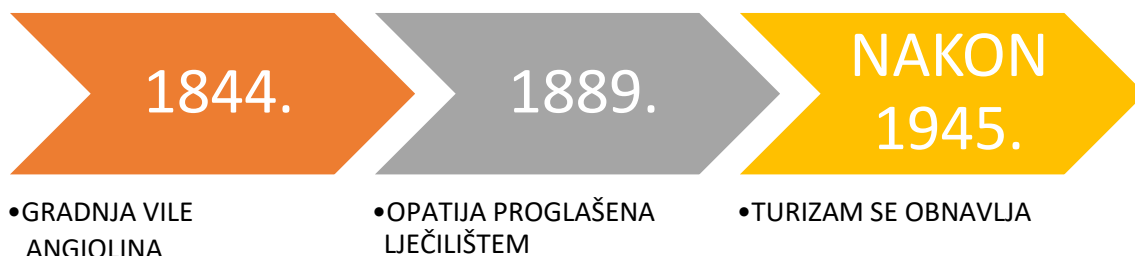
Nedugo nakon toga počinje razvoj grada pod vlašću Austro-ugarske. Opatija je željezničkom prugom povezana s Bečom, te je na taj način rast turizma u Opatiji bio neizbježan.

Procvat grada očituje se u gradnji hotela, kupališta, lječilišta, kupališta s kabinama za presvlačenje, te gradnja zaštitnog znaka Opatije – šetalište Lungomare, svi izgrađeni do Prvog svjetskog rata.

Zbog dobre lokacije i klime grad je postao okupljalište elite prvenstveno iz redova austrougarskog plemstva. Austrijski car Franjo Josip I. bio je najpoznatiji gost tadašnjeg vremena.

Dio turističke ponude bio je i nezaobilazni tramvaj, kojim se vožnjom od sat vremena razgledavala rivijera, a njegovo prometovanje trajalo je sve do 1933. godine.

1889. Opatija je i službeno proglašena lječilištem koju su tada posjećivali istaknuti pripadnici društva kao što su carevi, kraljevi, te svi oni kojima je Opatija služila kao inspiracija bilo za svoja umjetnička djela ili odmor.[7]



Slika 10: Prikaz najvažnijih godina za turizam Opatije (izradila autor, 2024.)

5.2. Razvoj turizma od 19. st. do II. sv. rata

Villa Angiolina građevina za koju se smatra da je obilježila početak turizma u Opatiji, [6] sagrađena 1844-1845 godine, predstavlja primjer povijesnog arhitektonskog oblikovanja. Okružena je parkom koji se ističe kao značajan primjer hortikulturne parkovne baštine

Unutrašnjost prizemlja odiše bogatom dekoracijom štukaturama, uključujući i girlande, te slikama inspiriranim biljnim motivima. Prostor je dodatno obogaćen zastorima i zrcalima. Prije nego se izgradila Villa Angiolina, Opatija je bila naselje s oko 120 kuća, smještenih udaljeno od morske obale. Stanovnici su se uglavnom bavili ribarstvom i pomorstvom.

Vila je postala dom brojnim posjetiteljima, čija je prisutnost pridonijela širenju glasa o lokalnoj vegetaciji i klimi, pripremajući teren za buduće formiranje klimatskog lječilišta.

Danas je villa Angiolina dom Hrvatskog muzeja turizma.

Razvoj hotela u Opatiji odvijao se kroz nekoliko elemenata u razvoju:

Belle Epoque razdoblje je relativnog mira i blagostanja koje je obilježilo kraj 19.st i početak 20 st. To je razdoblje kojeg karakterizira ekonomski rast, kulturni procvat i društvene namjene. U tom razdoblju Opatija je postala popularno lječilište, te su izgrađeni su brojni hoteli čiji je arhitektonski stil specifičan za taj period kao što je Grand Hotel Kvarner i Hotel Imperial.

Godine 1891. izgrađen je hotel Bellevue, za to vrijeme vrlo luksuzno opremljen hotel s tekućom vodom, centralnim grijanjem i električnom strujom.

Luksuzni hotel Agava izgrađen je 1896. godine. Imao je 130 soba, sustav centralnog grijanja, čitaonica, električno dizalo, slatkovodnu i morsku kupku, a i na raspolaganju korisnicima hotela je bio vlastiti automobil.

Hotel Bellevue je 1891 g. izgradio Josef Grusser, a njegov sin je izgradio hotel Palace u razdoblju od 1906 -1908.

U periodu do prvog svjetskog rata izraslo je niz dodatnih hotela, raskošnih vila, ljetnikovaca, pansiona, svi duž obale. Usporedo s izgradnjom hotela izgrađeni su paviljoni opremljeni zatvorenim bazenom s grijanom morskom vodom, razna kupališta.

5.3. Razvoj turizma nakon II. sv. rata do 1990.-ih

Nakon izgradnje prvih hotela, sa gradnjom su počele i prve vile namijenjene uglednim gostima. Prva takva je bila Villa "Amalia", sagrađena 1890. godine u blizini Hotela "Kvarner".

Nakon II. svj. rata Opatija je prošla kroz obnovu, utemeljena na konceptu mondenog lječilišta u ovom periodu taj se koncept promijenio. Hoteli su prošli kroz modernizaciju. Obnova infrastrukture pokazala se ključna za ponovni razvoj turizma, a grad se udaljavao od prvotnog turističkog koncepta, te je počeo ciljati tržište srednjeg i nižeg građanskog sloja.

1990.-ih godina u Opatiji je postojalo 4915 kreveta. U državnom vlasništvu je bilo 76 posto, dok je 24 posto kreveta bilo u potpunom ili većinskom privatnom vlasništvu.[7]

5.4. Razvoj turizma od 1990. ih do danas

Turizam je stagnirao uslijed ratnih događaja u Republici Hrvatskoj, te poratnog gospodarskog zaostajanja u odnosu na ostale razvijene zemlje. Novi politički momenti kao što je privatizacija, zatim smještaj prognanika s ratnih područja u hotele tijekom 1990-ih godina doveli su do propadanje hotela a i Opatije kao turističke destinacije.

Zbog toga je nekoliko hotelskih kuća investiralo u rekonstrukciju postojećih hotela i izgradnju novih.

Jedan od hotela koji je izgrađen u ovom periodu je hotel Millenium, kasnije preimenovan u Milenij. Ova građevina je jedno od značajnih doprinosa u tom razdoblju a projektirao ju je arhitekt Branko Siladin.

2004. godine obilježena je 160. godišnjica turizma u Opatiji kada su otvoreni i ekskluzivni hoteli poput Wisteria, Melia, Camelia i Magnolia koji zajedno čine Grand Hotel 4 opatijska cvijeta. Zatim otvoren je hotel Savoy predstavljajući značajan korak prema obnovi i diverzifikaciji turističke ponude u Opatiji.[11]

5.5. Zdravstveni turizam

S porastom svijesti o važnosti očuvanja vlastitog zdravlja, lječilišni turizam razvio se u rastuću zdravstvenu potrebu usmjerenu prema očuvanju i poboljšanju zdravlja. Krajem 19. stoljeća i početkom 20. stoljeća otvorio se niz modernih lječilišta i ordinacija koji su konkurirali vodećim zdravstvenim centrima poput Beča i Nice. Nakon proglašenja Opatije klimatskim lječilištem, postala je novo europsko carsko odredište za zdravlje. Boravak u Opatiji obuhvatio je različite grane medicine i društvenog života, nudeći različite mogućnosti za poboljšanje zdravlja, od prevencije bolesti do želje za pojavljivanjem u modnom svijetu.

Kao što je Villa Angiolina označila početak turizma, tako osnivanje Thalassoterapije pokazalo se ključno u razvoju zdravstvenog turizma. Utemeljena je 1957. godine kao Institut, da bi se kasnije preimenovala u Zavod te danas djeluje kao Specijalna bolnica za rehabilitaciju bolesti srca, pluća i reumatizma.

Danas Opatija nastavlja tradiciju statusa Carskog zimskog lječilišta koji je službeno stekla 4. ožujka 1889. godine, a u ožujku brojni wellness centri otvaraju vrata svojim posjetiteljima i predstavljaju bogatu ponudu.

Ponuda turističke zajednice Opatije pod nazivom Projekt Opatija-oaza zdravlja i wellnesa je projekt namijenjen promociji zdravijeg i aktivnijeg načina života. U okviru ovog projekta održavaju se brojne promocije usmjerene na zdravlje, kao što su besplatna vođena nordijska hodanja. Osim ustanova koje nude raznolike staze za šetnje i planinarenje. Aktivnosti na otvorenom u prirodnom okruženju pružaju ne samo tjelesnu već i mentalnu relaksaciju

Osim navedenog, turisti posjet turističkoj destinaciji koriste za razne medicinske usluge, poput estetske kirurgije, popravka zuba i zahtjevnije dijagnostike. Na ovaj način produžuje se turistička sezona koja privlači turiste uglavnom najviše iz Italije, koji dolaze u Opatiju radi specifičnih usluga poput dentalnih zahvata i estetskih tretmana. Osim toga njihov boravak u smještajnim kapacitetima na području Liburnije, kao što su luksuzni hoteli i apartmani, te aktivnosti poput šetnji duž obale ili istraživanja lokalnih atrakcija doprinose značajnom povećanju turističke potrošnje i aktivnosti izvan ljetne sezone.

5.6. Kongresni i poslovni turizam

Kongresni turizam je vid turizma u kojem je glavni razlog sudjelovanje pojedinaca na skupovima različitog karaktera. Gost nije turist koji žudi za odmorom, već pojedinac koji je na poslovnom putovanju. Kongresni turizam danas bilježi svoj porast koji produžuje turističku sezonu, te pridonosi razvoju turističke destinacije. [13]

Kongresni turizam igra ključnu ulogu u razvoju gradova, pružajući kontinuirane turističke učinke tijekom cijele godine. Sajamska djelatnost, posebno međunarodni sajmovi, predstavlja važan segment koji se odvija izvan glavne blagdanske sezone i doprinosi punjenju kapaciteta turističkih objekata.

Poslovni turisti obično provode 1-2 noći u gradovima koje posjećuju fokusirajući se na sastanke, konferencije, poslovne pregovore te obilaske sajmova i tvornica.

Kroz svoje aktivnosti poslovni turizam doprinosi ekonomskom rastu gradova, promičući poslovnu suradnju, razmjenu znanja i inovacija. Ova vrsta turizma također pruža priliku za upoznavanje s lokalnom kulturom, gastronomijom i atrakcijama, što dodatno obogaćuje iskustvo poslovnih putnika.[12]

U Opatiji se održava veliki broj nacionalnih skupova i kongresa, pa je samom potražnjom bilo potrebno udovoljiti zahtjevima tržišta.

Prema dostupnim podacima Kongresnog i poticajnog ureda grada Opatije, dostupno je oko 50 dvorana smještenih u hotele ukupnog kapaciteta oko 6400 mjesta, te sedam dvorana namijenjene manjim poslovnim skupovima smještenih u različitim sportskim dvoranama, vilama i centrima.

Iz tablice broj 3 je vidljivo da s obzirom na potražnju, prisutna je široka ponuda kongresnog turizma. Poslovni turizam ima kapacitet unaprjeđivanja turizma pridonoseći lokalnoj i nacionalnoj ekonomiji.

Tablica 3: Ukupni hotelski kapaciteti kongresnog turizma (Izvor: Obrada autora prema podacima kongresnoga i poticajnoga turizma, ureda grada Opatij <https://www.opatija-convention.com/kongresne-dvorane/>)

Hotel	Broj dvorana	Kapacitet najveće dvorane	Broj smještajnih jedinica
Adriatic	8	515	315
Ambasador	8	515	243
4 opatijska cvijeta	10	450	149
Royal	1	950	54
Kvarner	2	900	82
Pallace Bellevue	3	100	221
Imperial	1	400	121
Milenij	2	220	96
Admiral	4	170	200
Laurus	1	150	24
Navis	1	40	44
Bristol	2	150	78
Mozart	2	120	29
Ikador	1	16	16

Ukupno gledajući, kongresni i poslovni turizam predstavljaju vitalni segment turističke industrije koji donosi brojne pozitivne učinke za gradove, potičući ekonomski razvoj, stvarajući nova radna mjesta i promičući međunarodnu suradnju.

5.7. Kulturni turizam

Kulturni turizam obuhvaća mnoge aspekte putovanja koji nadilaze puko razgledavanje turističkih atrakcija. To je putovanje koje nosi dublje motive, teži zaživljavanju i razumijevanju kulturnih konteksta i baštine na posjećenim destinacijama. Kulturni turizam uključuje posjete različitim kulturnim i povijesnim znamenitostima, muzejima, galerijama, crkvama te sudjelovanje u glazbeno scenskim događajima, koncertima i festivalima. Osim tradicionalnih oblika kulturnih aktivnosti poput obilaska muzeja ili razgledavanja povijesnih lokaliteta, suvremeni kulturni turizam sve više uključuje i sudjelovanje u koncertima te drugim umjetničkim događajima.

Kulturni turizam je motiviran željom za upoznavanjem kulturne baštine, umjetnosti i načina života različitih naroda na posjećenim destinacijama. On nije rezerviran samo za određene skupine turista već privlači širok spektar posjetitelja različitih obrazovnih razina. Kulturni turizam nije pasivno promatranje i upijanje informacija, već predstavlja iskustvo u kojem turisti aktivno sudjeluju u razumijevanju i doživljavanju kulture i tradicija posjećene destinacije.

Kulturni turizam može biti pokretač ekonomske aktivnosti i razvoja lokalne zajednice. Kroz promociju kulturne baštine i organizaciju kulturnih događaja, destinacije mogu privući posjetitelje i potaknuti razvoj turističke infrastrukture. [9]

5.7.1. Ljetna pozornica

Jedno od najprepoznatljivijih kulturnih mjesta u Opatiji je Ljetna pozornica, infrastrukturni objekt čija funkcija je kompletno posvećena turizmu.

Smještena uz obalu Jadranskog mora ova pozornica predstavlja centralni prostor za održavanje kulturnih događaja tijekom ljetnih mjeseci.

Svojim šarmom i bogatom poviješću, ljetna pozornica privlači posjetitelje iz različitih dijelova svijeta. Izgrađena je u prepoznatljivom stilu koji odiše mediteranskim šarmom, pozornica se ističe svojom arhitekturom i ambijentom.

Pozornica je opremljena suvremenom tonskom i svjetlosnom opremom kako bi se osigurala visoka kvaliteta produkcije i doživljaj za posjetitelje.

Velika pozornica ima kapacitet od 2500 sjedećih mjesta i 5000 stajaćih. Dimenzija je 21x12 metara, svojom veličinom idealna je za održavanje glazbenih koncerata, opereta, baleta. Mala ljetna pozornica ima kapacitet 600 sjedećih mjesta, te posjeduje scenu veličine 10x10 metara, koja je prikladnija za manje glazbene oblike. Osim toga, prostor oko pozornice često je uređen kao otvoreni prostor za okupljanje i druženje.

Ljetna pozornica igra važnu ulogu u očuvanju kulturne baštine grada te doprinosi razvoju kulturnog turizma i promociji umjetnosti i kulture na lokalnoj i međunarodnoj razini.

Osim Ljetne pozornice, u očuvanju kulturne baštine ima i umjetnički paviljon Juraj Šporer, smješten u samom središtu Opatije, nedaleko od glavne opatijske crkve sv. Jakova. Izgrađen je tijekom austrijske vladavine, u prijelazu iz 19. u 20. stoljeće, na području koje je prvotno pripadalo crkvenom kompleksu, no kasnije je prenamijenjeno u turističke svrhe s razvojem Opatije.

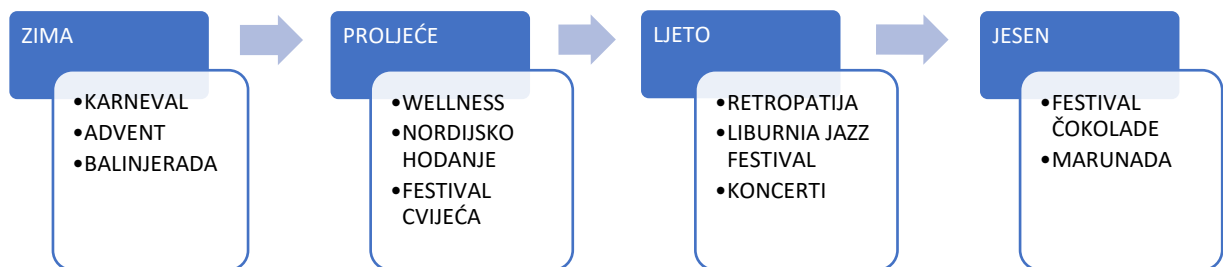
Naziv Paviljon dobio je današnji naziv nakon 1945. godine kako bi odao počast karlovačkom liječniku Jurju Matiji Šporeru, koji se smatra jednim od pionira ideje o Opatiji kao lječilištu. Paviljon je obnovljen 1959., 1964, 1984 i 2003. godine, te je danas jedan od najatraktivnijih prostora za umjetničke izložbe na Jadranu.

6. OPATIJA: MJESTO TURISTIČKIH DOGAĐANJA

Današnji turisti više ne traže samo sunce i more, oni žele iskusiti kvalitetno i aktivno slobodno vrijeme. U skladu s tim, turistička zajednica Opatije razvila je niz projekata kako bi privukla sve više posjetitelja, kako stranih turista tako i domaćih stanovnika.

Opatija se transformira tijekom cijele godine, nudeći raznolika iskustva za svako godišnje doba. Zima je obilježena romantičnim Adventom i šarenim karnevalom, privlačeći posjetitelje svojom zimskom čarolijom. Proljeće u Opatiji rezervirano je za gastronomiju i wellness i spa programe, dok se istovremeno održavaju povijesno kulturni spektakli poput programa „Srednjovjekovni Veprinac“ i proslave Markove u tom srednjovjekovnom gradiću. [10]

Ljeti Opatija postaje epicentar kulturnih događanja s brojnim koncertima na Ljetnoj pozornici koja se smatra jednom od najljepših otvorenih scena Jadrana. Ova pozornica također je domaćin popularnim manifestacijama poput Liburnia Jazz Festival .Tijekom cijele godine Opatija je domaćin raznolikim turističkim manifestacijama koje privlače posjetitelje, a u nastavku ću navesti nekoliko značajnijih.



Slika 11: opis turističkih manifestacija po godišnjim dobima (izradila autor, 2024.)

6.1. Projekt feel and taste

Projekt feel and taste je dugogodišnji projekt turističke zajednice koji povezuje ponuđače lokalnih i autohtonih proizvoda, OPG-ove, konobe, restorane u kojima se nude izvorna jela. Zatim su je i ponuda raznih galerija, umjetnika, udruga i turističkih agencija, a sve s ciljem promoviranja turističke ponude zaleđa Opatijske, te stvaranja nove ponude za goste. Projekt je saživio kao dio redovnog programa studijskih putovanja novinara i agenata koje organizira TZ grada Opatija. Posjet uključuje posjet Etno zbirci u Veprincu, te posjet razgledu Veprinca u pratnji viteza uz degustaciju autohtonih proizvoda.

6.2. Projekt Eno i gastro

Sve veći broj turista kao što je već napomenuto ranije u potrazi je za dodatnim sadržajima, te ako postoji takva ponuda, dodatni je motiv za posjet.

Kvarner obiluje izvrsnom hranom i vinima. Prepoznati smo kao destinacija koja ima osnovne proizvode kao što je domaća kuhinja i vina, koji mogu konkurirati na svjetskom tržištu. U Opatiji se nalaze neki od najboljih restorana u Hrvatskoj čija ponuda obiluje zanimljivim receptima. Redovito se održavaju i brojni festivali u čast slasnim delicijama i kvalitetnoj hrani.

6.3. RetrOpatija

RetrOpatija je jedinstvena manifestacija na kojoj sudjeluju mnogobrojni plesači, glazbenici, glumci i drugi zabavljači koji tijekom lipnja ožive atmosferu „zlatnih dekada“ prošlog stoljeća. Ove godine manifestacija je na Danima hrvatskog turizma u Šibeniku proglašena najboljim događajem godine.

6.4. Advent Opatija

Advent Opatije je jedan od najljepših advenata uz more, koji je osvojio brojna prestižna priznanja i uvršten među najbolje adventske programe u Europi, čini Opatiju jednom od najljepše uređenih adventskih destinacija

Diljem grada postavljeno je stotine tisuća lampica i dekoracija koje posjetiteljima pružaju bogatstvo doživljaja, mirisa kroz raznolik program diljem grada. S bogatim kulturnim i glazbenim programom, te aktivnostima za sve uzraste, advent u Opatiji postaje vremenski produžetak turističke sezone.

6.5. Karneval Opatija

Karneval Opatija je jedna od najznačajnijih i najveselijih manifestacija u Opatiji, koja privlači veliki broj posjetitelja svake godine. Središnji dio karnevala je povorka koja se proteže ulicama grada, a osim maskenbala i povorke karneval uključuje i raznovrstan kulturni program.

Tijekom karnevala velika je gastronomska ponuda, brojni restorani, kafići i štandovi diljem grada nude posebne delicije.

Opatijski karneval predstavlja jedinstvenu priliku za zabavu, druženje i doživljaj lokalne kulture, te je važan dio turističke ponude.

7. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

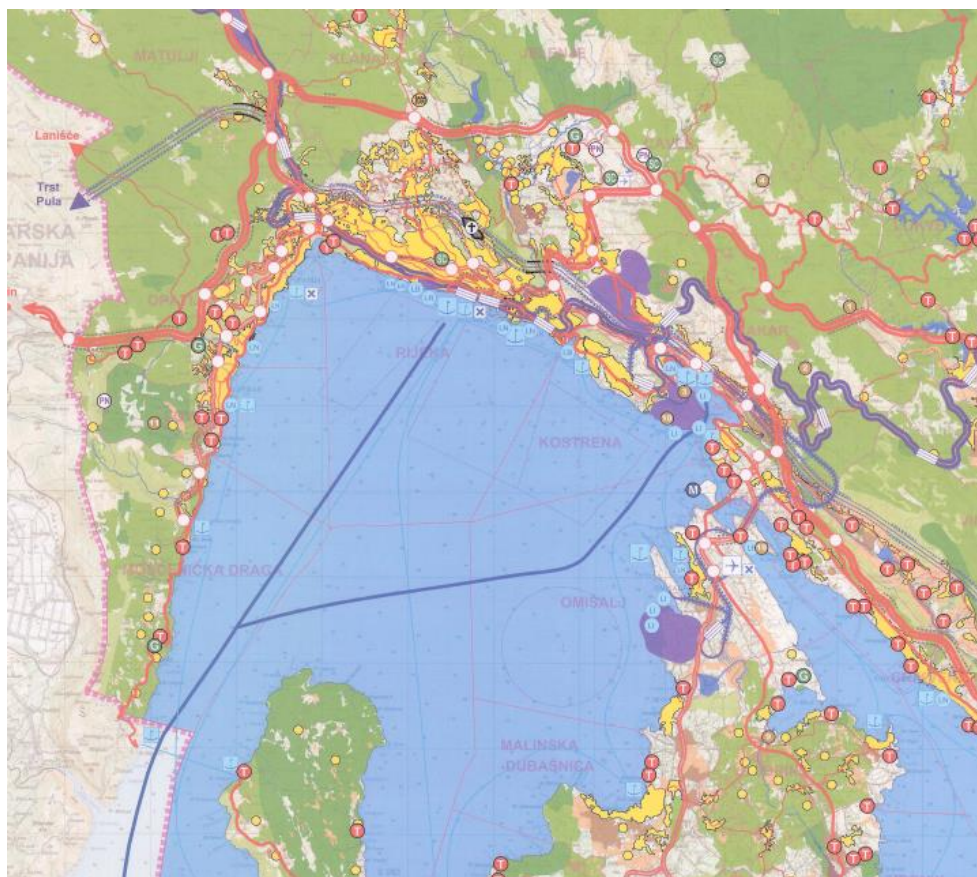
7.1. Prostorni plan - Primorsko goranska županija

Prostorni plan Primorsko-goranske županije temeljni je dokument županije koji daje smjernice za izradu planova nižeg reda.

Plan je donesen 2013. godine, na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12).

Donijela ga je Županijska skupština, koja određuje temeljne pravce prostornog razvoja jedne županije.

Prostorni plan primorsko – goranske županije strateški definira razvoj županije, utvrđuje namjenu i korištenje prostora, te regulira sustav naselja, mrežu javnih ustanova i infrastrukturu.



Slika 12: Izvadak iz Prostornog plana Primorsko goranske županije [13]

7.2. Pregled Prostornih planova Grada Opatije

U Gradu Opatija primjenjuje se niz prostornih, urbanističkih i detaljnih planova, a njihov pregled vodi županijski Zavod za prostorno uređenje.

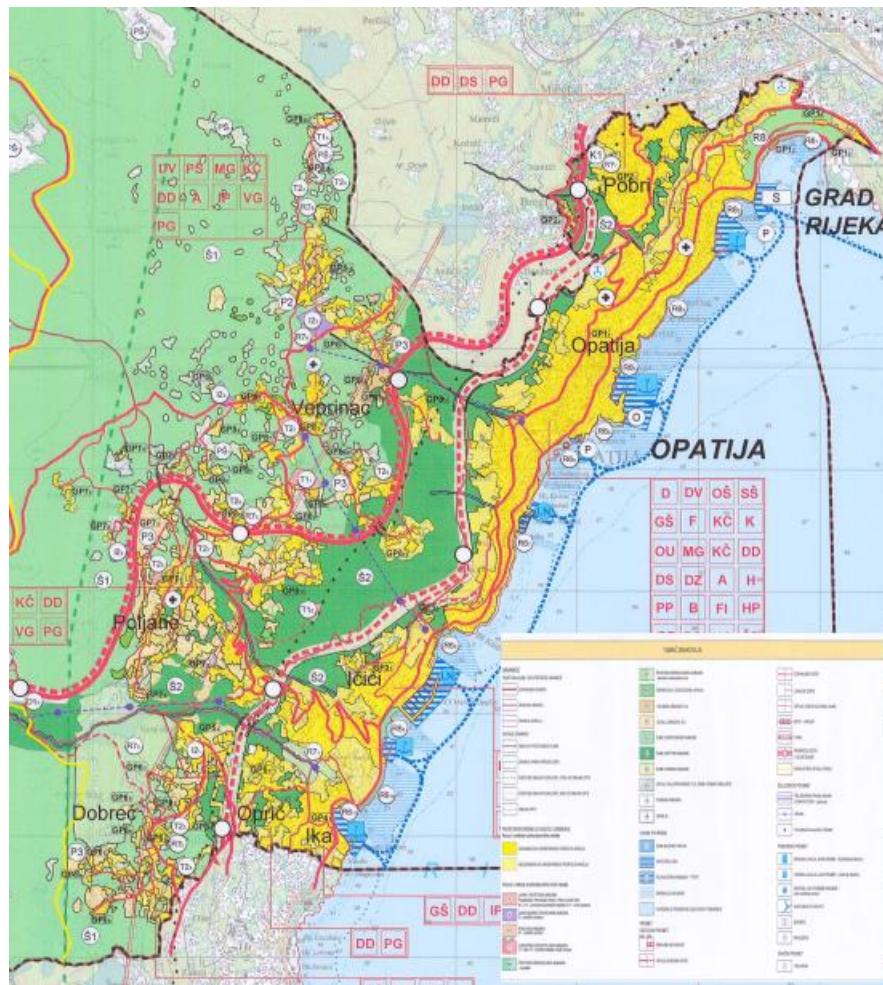
Tablica 4. Prikaz planova Grada Opatije (izradila autorica prema registru prostornih planova)
[14]

R.broj	Vrsta	Naziv odluke i glasnik
1.	PPUG	Prostorni plan uređenja Grada Opatije - Odluka o donošenju izmjena i dopuna ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 01/07,56/12,08/16, 10/ 21, 05/22)
2.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići - UPU naselja Ičići (UPU 2) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 01/09, 17/13,08/16)
3.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09,05/22)
4.	UPU	Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 56/12,13/19,10/21)
5.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja UPU 3 - Naselja Ika i Oprić (UPU3) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 12/11) Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Ika - Oprić (UPU 3) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 17/18)

R.broj	Vrsta	Naziv odluke i glasnik
6.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići (UPU14) ("Službene novine Primorsko-goranske županije",broj 37/11)
7.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja 13 - naselja Travičići (UPU 13) ("Službene novine Primorsko-goranske županije",broj 15/12)
8.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja 6 -Naselja Pobri (uključivo namjene K1 i R7) (UPU 6) ("Službene novine Primorsko-goranske županije",broj 15/12)
9.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja - naselja Poljane - Menderi - Strmice - (UPU20) UPU naselja Poljane - Menderi - Strmice (UPU 20) ("Službene novine Primorsko-goranske županije",broj 28/12)
10.	UPU	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja 5- naselja Dobreč (uključivo namjene T 2 i R 7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica UPU naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica) (UPU 5) ("Službene novine Primorsko-goranske županije",broj 50/12)

Slika 13. prikazuje kartografski prikaz korištenja i namjene površina prema Prostornom planu uređenja Grada Opatije („Službene novine Primorsko – goranske županije“, broj 01/07,56/12,08/16,10/21,05/22). Na ovoj karti jasno su definirane različite vrste površina namijenjenih razvoju i uređenju naselja.

U prvom redu, možemo primijetiti područja namijenjena stambenoj svrsi, što uključuje zone za izgradnju obiteljskih kuća, stambenih zgrada i drugih oblika stambenih jedinica. Osim toga, istaknute su i površine s mješovitom namjenom, koje kombiniraju stambene, poslovne i komercijalne svrhe, stvarajući tako multifunkcionalna područja. Zatim, posebno su označena područja rezervirana za sportske aktivnosti, uključujući sportske terene, dvorane ili druge objekte namijenjene rekreativnim aktivnostima. Društvene namjene također su jasno definirane na karti, obuhvaćajući područja poput škola, vrtića, kulturnih centara i drugih društvenih objekata.



Slika 13. Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Opatije – Korištenje i namjena površina [13]

Slika 14. prikazuje kartografski prikaz građevinskih područja Opatije prema Prostornom planu uređenja Grada Opatije (objavljenom u „Službenim novinama Primorsko goranske županije“ brojevi 01/07, 56/12, 08/16, 10/21, 05/22) Na slici su prikazane površine građevinskih područja naselja s njihovim planskim oznakama, kao i površine izvan naselja namijenjene ugostiteljsko-turističkim i sportsko - rekreacijskim aktivnostima. Dodatno na slici su prikazani prometni sustav, područja s posebnim ograničenjima u korištenju, te oznake područja na kojima se primjenjuju planske mjere zaštite. Ova područja obuhvaćaju granice koje zahtijevaju obaveznu izradu urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja.

Važno je istaknuti i područja koja su izdvojena u građevinskim zonama izvan naselja, kao što su rekreativna područja, plaže ili drugi oblici turističke infrastrukture. Također su označene šumske površine koje se često koriste za očuvanje prirode i rekreacijske svrhe te pješačke staze koje povezuju različite dijelove grada i omogućuju ljudima aktivno kretanje i istraživanje okoline.

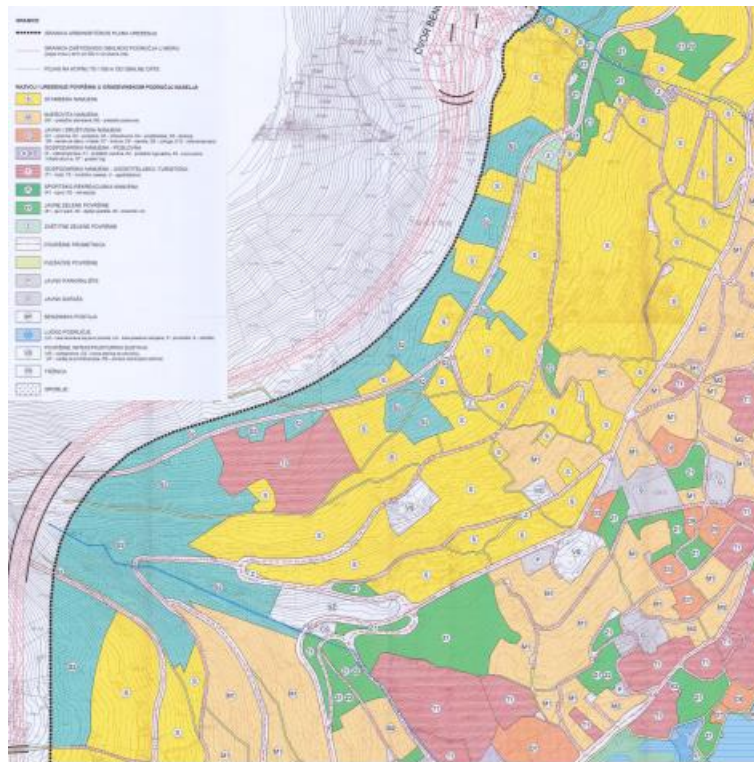
Prostorni plan Grada Opatije pruža smjernice za izradu urbanističkih planova koji su precizno označeni na ovoj karti. Ova karta omogućuje urbanistima i ostalim sudionicima da jasno planiraju buduće razvojne projekte.



Slika 14. Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Opatije – Građevinska područja Opatije[15]

Na slici 15. prikazan je detaljni kartografski prikaz korištenja i namjene površina prema Urbanističkom planu uređenja UPU-1 Opatija („Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 10/09). Ova karta naglašava područja koja su obuhvaćena posebnim uvjetima korištenja, što implicira da na tim područjima postoje specifični zahtjevi ili ograničenja u vezi s planiranjem, izgradnjom i korištenjem zemljišta.

Izvadak jasno identificira različite zone koje su pod posebnim uvjetima korištenja. To su područja s posebnim uvjetima korištenja kao što su područja s posebnim ekološkim, kulturnim, povijesnim ili geografskim karakteristikama kojima je potrebno posvetiti posebnu panju prilikom planiranja i razvoja.



Slika 15. Izvadak iz Urbanističkog plana UPU-1 Opatija– Korištenje i namjena površina [16]

8. ANALIZA HOTELSKOG SMJEŠTAJA

Pogleda li se karta Opatije, Lovrana i okolice može se zaključiti kako ponuda hotelskog smještaja je pozicionirana uz obalu. Privatni smještajni kapaciteti, koji su u posljednje vrijeme u porastu, osim uz obalu, koncentrirani su i u zaleđu.



Slika 16: Položaj hotelskog smještaja u Opatiji (Izradila autor na podlozi ArcGis)

Smještajni kapaciteti u Opatiji uključuju različite vrste hotela visoke klase, zatim apartmana i privatnih soba. Grad broji 31 hotel, oko 2600 smještajnih jedinica, više od 50 dvorana sa 900 sjedišta i 11 zatvorenih bazena. Svi oni smješteni su duž šetnice Lungomare.

Tablica 5: Pregled ukupnih hotelskih smještajnih kapaciteta. (Izrada autor prema podacima Tz Opatija)

HOTELSKI SMJEŠTAJ	2022	2021	2020
5 zvjezdica	864	922	922
4 zvjezdice	3514	3374	3136
3 zvjezdice	631	715	953

Na sredini šetnice, gdje počinje grad Opatija nalaze se hoteli prikazani u tablici 3. i njihova kategorizacija.

Tablica 6: kategorizacije hotela (izradio autora prema podacima Ministarstva turizma i sporta)

Hoteli 4 zvjezdice

Turistički objekt	Kategorizacija	soba	kreveta
Hotel Royal	4*		
Grand hotel 4 opatijska cvijeta	4*	229	480
Hotel Agava	4*	76	142
Hotel Bristol	4*	76	154
Hotel Kvarner	4*	82	164
Hotel Paris	4*	90	175
Hotel Miramar	4*	99	205

Hoteli 5 zvjezdica

Turistički objekt	Kategorizacija	soba	kreveta
Hotel Bevanda	5*		
Hotel Milenij (ex Millenium)	5*		
Hotel Navis	5*		
Hotel Milenij	5*	87	189
Hotel Ambasador	5*	146	114

Turističko naselje

Hilton Costabella Beach Resort & Spa	21	14	92
---	----	----	----

Kako je vidljivo i već rečeno iz svih prethodnih tablica i priloženih karti, smještajni kapaciteti u Opatiji nalaze se duž šetnice Lungomare.

Na ovaj način neki od ovih hotela nose hotelski standard *Priobalni odmorišni*, što znači da sadrže obvezne elemente prilikom usluživanja hrane, te elemente ugostiteljskih sadržaja kao što su udaljenost od mora 300 m, smještajne jedinice s pogledom na more.

Prilikom posluživanja hrane obvezni elementi koje hotel mora imati su najmanje uslugu polupansiona, znači da vrše usluge doručka – ručka ili doručka-večere., te usluživanje hrane u blagovaonici za pansionerske goste gdje broj sjedećih mjesta mora iznositi najmanje 60% ukupnih smještajnih kapaciteta hotela.

S rastućom potražnjom smještajnih kapaciteta postaje sve očitija potreba za adaptacijom i/ili rekonstrukcijom objekata s ciljem općeg zadovoljstva turističkih djelatnika i samih turista.

U skladu s trendom na području Opatije i okolice došlo je do poboljšanja u nekim hotelima koje u nastavku izdvajam.

8.1. Hotel Ičići – Hotel Remisens hotel Giorgio II

Okružen je zelenilom iznad obalne šetnice Lungomare. Ovaj hotel se 2017. godine izgradio iz temelja, na mjestu nekadašnjeg hotela Ičići. Hotel nosi 4 zvjezdice, prostire se na pet katova s ukupno 180 soba. Ponuda hotela usmjerena je na obitelji s djecom, pa je i hotel opremljen sa takvim sadržajima.



Slika 17: Pozicija Hotela Ičići u odnosu na Marinu Ičići

8.2. Hotel Imperijal

Jedan od ljepših arhitektonskih djela na iznimnoj lokaciji poznat po svojoj kavani, te terasi koja je godinama služila za koncerte, događanja, vjenčanja, bez obzira na derutnu fasadu i zastarjeli interijer.

2018. godine mijenja ime u Remisens Premium Hotel Imperial. Renovacija hotela obuhvaćala je preuređenje soba, izgradnju wellness centra s unutarnjim bazenom, fitnessom. Također se izgradio novi restoran te zajedničke prostorije hotela.

8.3. Hotel Ambassador

2017. objekt se rekonstruirao, s ciljem zadržavanja razine kategorizacije 5 zvjezdica. Obim radova je obuhvaćao rekonstrukciju recepcije koja se nalazi u razini bazena, uređenje soba koje se prostiru na deset katova, te dobivanje nove kongresne dvorane.

8.4 Hotel Kvarner

Jedan od simbola Grada Opatije kojem se 2020. godine pristupilo rekonstrukciji prema konzervatorskim smjernicama. U sklopu obnove adaptirale su se sobe i apartmani, dodao se zatvoreni bazen koji iz kojeg se pruža doživljaj povezanosti s morem. Prilikom adaptacije napravila se nova recepcija, restoran, bar, te se uredila terasa s koje se gostima pruža iskustvo uživanja u prekrasnom okruženju.

Obnova Kvarnera na ovaj način čini Opatiju još prestižnijom destinacijom čija ponuda sadržaja zadovoljava najviše standarde.

8.4. Hotel Admiral

Jedini hotel sa vlastitom marinom idealan je za nautičare koji traže smještaj s četiri zvjezdice. Prostire se na 8 katova, sa ukupno 180 soba i apartmana. U svrhu podizanja standarda kvalitete sadržaja i usluga, adaptirane su sve smještajne jedinice, lobby i recepcija. Za opuštanje gostiju izveden je novi Wellness centar, a dodatno je napravljen kongresni centar s četiri sale od kojih 3 male, a jedna prima i do 50 ljudi.

8.5. Hotel Istra

Hotel s tri zvjezdice, nagrađen od Hrvatske gospodarske komore eminentnim Turističkim cvijetom kao najbolji hotel u svojoj kategoriji.

Zahvaljujući lokaciji hotel je savršen izbor za goste koji žele biti u blizini centra i događanja, dok istovremeno uživaju u miru i privatnosti.

Hotel je prošao obnovu uključujući preuređenje lobija, proširenje hotela, te povećanje broja smještajnih jedinica. Dodale su se nove smještajne jedinice s balkonima i pogledom na more, što boravak u hotelu predstavlja nezaboravnim odmorom.



Slika 18: Hotel Istra (foto autor,2023.)



Slika 19: Hotel Adriatic(foto autor, 2023.)

9. PROJEKTI U IZGRADNJI

9.1. HOTEL MARRIOTT IČIĆI

Svjetski hotelski brand Marriott koji u svom portfelju ima 30 brandova, s preko 8000 smještajnih kapaciteta u preko 130 zemalja, u Ičićima dovodi luksuzni hotel smješten u blizini ACI marine.



Slika 20 : Položaj hotela u izgradnji (izradio autor na podlozi ArcGis)

Prema usmenim podacima autorica saznaje da se hotel gradi za kategoriju 4 zvjezdice. Lokacija je specifična zbog obilnih podzemnih voda, a građevina je složena te se sastoji od glavne građevine hotela i depandanse

Glavna zgrada hotela projektirana je s jednom podzemnom i pet nadzemnih etaža, dok je depadansa koncipirana kao djelomično ukopani objekt s dvije nadzemne etaže.

Da bi se realizirao hotel, potrebno je bilo izmjestiti bujični vodotok lčići 1, koji se nalazi u središtu zone T1. Ova zona je zona obuhvata izgradnje hotela.

Nakon izmještanja vodotoka pristupilo se gradnji hotela, čija izgradnja se proteže kroz 5 faza. Faza 2 je faza koja obuhvaća izgradnju hotela i uređenje čestice.

Na predmetnoj lokaciji nalazile su građevine izgrađene 1968. godine, te da bi se pristupilo gradnji potrebno ih je bilo ukloniti.

Površina građevinske čestice iznosi nešto više od 18.000 m². Građevina je složena, sastoji se od glavne građevine hotela i depadanse. Glavna zgrada ima jednu podzemnu, te pet nadzemnih etaža, dok je depandansa koncipirana kao djelomično ukopani objekt s dvije nadzemne etaže. Visina građevine iznosi 15,00 m (od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na najnižem dijelu do vrha nadozida potkrovlja zadnjeg kata).



Slika 21: pogled na gradilište hotela Marriot, lčići (foto autor, 2023.)

Glavna zgrada hotela

- planirano je 179 smještajnih jedinica na 4 etaže
- recepcija, restoran, konferencija u prizemlju kao i restoran
- tehničke prostorije (spremište, prostor za električne instalacije...)
- wellness u suterenu -2
- podzemna garaža na etaži suterena -1, suterena -2 i podrum -3

Depandansa hotela

- poslovni prostori u prizemlju suterena -4 sa tehničkim prostorima
- apartmani u suterenu -3

Ove dvije funkcionalne cjeline povezane su u nivou garaže hotela i apartmana zasebnih građevina, te je pristup sa parkirališta omogućen prema svim smještajnim kapacitetima komunikacijskim djelomično natkrivenim koridorima. Ovakvim načinom omogućeno je nesmetano funkcioniranje oba dijela.

9.2. HOTEL KEIGHT

Prema dostupnim internet podacima može se vidjeti da je na Slatini planirana gradnja hotela Keight, prvi Curio Collection by Hilton u hrvatskoj. Planirano otvorenje hotela je na proljeće 2024. godine.



Slika 22: Hotel Keight u izgradnji (foto autor, 2023.)

Fasada će se izvesti od ostakljenih polja odvojenih horizontalnim i vertikalnim konstrukcijskim elementima pročelja.



Natječaj obuhvaća izradu idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za navedeni prostor. Na natječaj je pristiglo 16 radova, na koje se pri ocjenjivanju gledala važnost zadovoljenja prostornog konteksta i programa, uspješnost u oblikovanju jedinstvenog javnog prostora poput šetnica, trgova i kupališta, kao i unapređenje održivog prometnog sustava.

Sada kada su odabrana najuspješnija urbanističko-arhitektonska rješenje, jasna je vizija kako bi Slatina trebala izgledati u budućnosti. Međutim kako bi se započelo s konkretnim radovima, potrebno je za formiranje gradskog trga premjestiti crpku s njene trenutačne lokacije.

Nakon revitalizacije trga u skladu s odabranim arhitektonskim rješenjem Hotel Keight će doći do izražaja i zasjati u punom sjaju.

10. ODABRANI PRIMJERI IZVEDENIH HOTELA IZVAN OPATIJE A U NEPOSREDNOM OKOLIŠU

10.1. Hotel Hilton Costabella

Hilton je smješten u turističkom naselju površine od oko 17 000 m², predstavlja funkcionalnu i komercijalnu poslovnu cjelinu koja se sastoji od zgrade hotela, zgrade vila i zgrade vanjskog bazena.



Slika 24S : Hotel Hilton (foto ustupljena autoru rada od strane JTH d.o.o.)

Jaroslav Trešnjak, osnivač je Hiltona u Rijeci. U Hilton je unio dio sa svakog svjetskog putovanja, pa tako inspiriran onime što je vidio u Singapuru unio je u vanjski bar. Detalj stuba su iz Abu Dabija, prostor na šestom katu kombinacija je iz njujorških i pariških hotela, kao i recepcija, gdje je dao izraditi brončanu skulpturu svoje supruge Lenke na ulazu u hotel. Skulptura nije napravljena po uzoru operne pjevačice Marie Callas, koju je vidio na sajmu u Milanu.

Resort Hilton

Turističko naselje predstavlja funkcionalnu i komercijalnu poslovnu cjelinu koja se sastoji od zgrade hotela, zgrade vila i zgrade vanjskog bazena.

Resort se sastoji od 10 katova, od kojih su četiri ispod zemlje, a šest iznad, te od četiri kompleksa odnosno četiri vile s ukupno 63 apartmana.

Svaka vila ima terasu, te zeleni krov koji se sastoji od šljunka odnosno višak šljunka sa plaže ugrađivao se na krovove.

Cjelokupna investicija je vrijednosti 105 milijun eura. Gradilo se u četiri faze:

1. faza – široki iskop, miniranja, do 12 m u dubinu
2. konstrukcija
3. građevinski i obrtnički radovi
4. oprema objekta (namještaj..)

Kamen temeljac postavljen je 04.2017.godine, a otvaranje hotela je bilo 1.7.2021.god

Zgrada hotela ima katnost 2 podrumске etaže (Pod)+2 suterena (S)+prizemlje(P)+5 katova (5), izduženog je tlocrta dimenzija 165x10 m, x proširenjem u središnjem dijelu u širini od oko 27 m.

Visina građevine na najvišem dijelu mjerena od najniže kote zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 27,0 m.

Sve etaže hotela povezane su vertikalnim komunikacijama (stubišta, dizala), kao i horizontalnim (hodnici) od kojih pojedine komunikacije povezuju zgradu hotela sa zgradama vila i zgradom vanjskog bazena i plažom.

Ulaskom u hotel u njegov lobby nemoguće je ne biti očaran fascinantnom zvjezdanom kupolom i ručno puhanim lusterima izrađenim u radionici u Češkoj.

Sami resort uključuje 132 sobe i 62 vile i apartmana vrhunski uređenih dvokrevetnih soba, pa sve do prostranih trosobnih dvoetažnih apartmana. Svaki od ovih objekata nudi veličanstven pogled na more.

Resort svojim gostima pruža potpuni komfor i luksuz, s privatnom plažom duljine oko dvjesto metara, privezištem za brodove, vanjskim bazenima te ugostiteljskim objektima.

Među njima ističe se fine - dinning restoran Nebo na zadnjoj etaži hotela koji je dobio Michelinovu zvjezdicu, prvu na Kvarneru.

Pod lobbyjem se smjestio luksuzni restoran Kitchen, iz kojeg je pristup prema kuhinji te prema executive lounge za članove Hilton honor kluba pružajući gostima ekskluzivni prostor.

U kongresnom dijelu nalaze se četiri konferencijske dvorane, predviđene za manje poslovne sastanke. Svaka od ovih dvorana je opremljena sa vrhunskom opremom, od audio video tehnike, do aparata za kavu, caffe bara.

U podrumskoj etaži nalazi se fitness s većom dvoranom za vježbanje, te muškim i ženskim sanitarijama. Na ovoj etaži su i pomoćni tehnički prostori koji su vezani za funkcionalnu cjelinu Wellnesa koji se nalazi u podrumskoj etaži Pod 1 smještenoj iznad ove etaže.

U podrumskoj etaži nalazi se više funkcionalnih cjelina. Prostire na oko 3700 kvadrata i jedan je od najvećih u Hrvatskoj wellnesa koja se kao hotelski sadržaj proteže još i na slijedeću uzdignutu etažu.

Na sjeveroistočnom dijelu nalazi se prostorija za smještaj bazenske tehnike te sprinkler tehnike.

Na spomenutoj uzdignutoj etaži izgrađen je wellnes prostor sauna, solarij, prostor za masažu, kozmetički salon.

Nezaobilazni dio Wellnesa je veliki unutarnji bazen površine 255 m² izveden od inoxa.

Raznovrsna gastronomska ponuda resorta započinje u predvorju hotela, zatim opuštenim lounge barom idealnim za odmor uz bazen, te mediteranskim restoranom na plaži.

10.2. HOTEL NAVIS

Prema dostupnim Internet podacima o hotelu Navis saznajemo da je smješten u uvali Preluk, zauzima jedinstvenu poziciju između Rijeke i Opatije. Lociran u mirnoj uvali koja je nekad bila omiljeno mjesto za lov tune, s drvenim tunerama što su krasile stjenovitu obalu.

Ovaj senzacionalni prostor je obilježen kamenolom čiji je kamen služio za izgradnju riječke lučke infrastrukture. Također na ovom području nalazi se i cesta koja je godinama bila poznata kao kružna staza auto – moto utrka Svjetskog kupa.

Pozicija današnjeg hotela, nekada je bilo omiljeno okupljalište mladih Rijeke i Opatije, poznati disco klub Milde Sorte. Na susjednoj parceli je radila i proizvodila mala tvornica prerade ribe.

Uslijed promijenjenih afiniteta u zabavi među mladima kada Opatija više nije centar zbivanja, zatim zbog promjena u ekonomiji, prostor nekadašnji disco kluba prenamijenjen je u mali hotel s restoranom, a sve s ciljem obnove turizma na nekadašnjem urbanom prostoru.



Slika 25: Hotel Navis (foto autor, 2023.)

Zahvat je obuhvatio rekonstrukciju posutojećeg kluba s malom tvornicom, nadogradnjom niza hotelskih soba koje su prilagođene specifičnoj topografiji. Na ovaj način dobivena je nova jedinstvena konstrukcija prilagođena stijenskoj masi strme obale smještene na uskoj parceli između linije mora i glavne obalne prometnice

Hotel Navis definira čvrst koncept gdje se iz svake hotelske sobe pruža pogled na more. Svaka soba je projektirana kao zasebna kutija definirana turističkim parametrima koji su u skladu s normama i kategorizacijom hotela. Jedinice su promjenjive širine, oblikujući se prema zahtjevima parcele. Projekt obuhvaća kreativno postavljanje parkirališta na krovu hotela, te garaže u podrumu.

Projektom je također obuhvaćena rekonstrukcija dijela šetnice i javnog lungomare puta s plažom. Hotel se sastoji od ulaznog lobby bara, restorana, 50 hotelskih soba. Također u sklopu objekta je manji wellness povezan s vanjskim i unutarnjim bazenom.

Konstrukcija objekta je izgrađena u potpunosti od armiranog betona, unutar koje su kupaonice soba, sanitarni čvorovi, pomoćni prostori izvedeni od reverzibilnih materijala. Unutrašnjost i vanjština objekta su oblikovani pigmentiranim betonom, dok su okviri balonskih loggia izvedeni u bijelom poliranom teracu.

Parapeti i ograde izvedeni su od stakla, inox mreža, sajli i pletiva.

Organizacijska koncepcija definira hotel kao jednotraktan, gdje su sve sobe orijentirane prema moru, pružajući jedinstveni pogled na zaljev, te omogućujući povezivanje soba u komforne apartmane. Hodnici, te vertikalni i horizontalni prolazi organizirani su duž vertikalnog kamenog iskopa, stoga je hotel djelomično ukopan u prostor suterena. [18]

Nedavno su na ovom hotelu postavljene skele označavajući početak novih radova. Projekt potpisuje poznati arhitekt Idis Turato čija intervencija u prostoru predstavlja luksuzni kongresni centar opremljen vlastitim barom i dva ekskluzivna salona za sastanke. Izgrađena je prostrana dvorana na vrhu hotela veličine 300 metara četvornih s ukupnim kapacitetom do 100 gostiju istovremeno koja je cijelom širinom otvorena prema moru i stvara osjećaj plovidbe na kruzaru. Dogradnja se događa u trenutku kada hotel bilježi jednu od najuspješnijih sezona u posljednjih deset godina, te ovim načinom Navis postaje jedno od atraktivnijih poslovnih kongresnih centara.[19]

11..OPATIJA KAO MONDENO TURISTIČKO ODREDIŠTE

Mondeni turizam obuhvaća putovanja i boravak na ekskluzivnim destinacijama diljem svijeta, gdje posjetitelji uživaju u luksuznom okruženju i visokoj razini usluge. Ove destinacije često obuhvaćaju prirodne ljepote poput mora, jezera i planinskih vrhova, kao i kulturne znamenitosti poput dvoraca, katedrala i starih gradova.

Ekskluzivnost se ogleda u arhitekturi i prostornom uređenju pri čemu se često održava tradicija koja seže u 19. st. Stari, poznati i ugledni hoteli, toplice i parkovi dio su tog nasljeđa. Mondena turistička odredišta najčešće privlače elitu, ljude s visokim društvenim statusom, te oni koji žele provesti vrijeme u društvu „vršnjaka“. Kao i u drugim sredinama, najbogatija populacija želi uživati u slobodnom vremenu na ovakvim destinacijama.

U današnjem svijetu turizma, sve je više primjera gdje se luksuz i ekskluzivnost pomalo mijenjaju. Lokacije poput Arlberga ili Cannesa postale su prevelike, čiji posjetitelji često zauzimaju prostor na pješačkim stazama. U ovom trenu turistička odredišta ne traže samo glamur već i mir i ekskluzivnost.

Za razliku od svjetskih destinacija poput Davosa ili St. Antona, gdje se ekskluzivnost često zamijenjuje gužvom i prekomjernim žurbama, Opatija nudi jedinstven doživljaj – mjesto gdje se prošlost i suvremenost spajaju u savršenstvu.

Upravo zbog svoje veličine i iznimne ljepote, Opatija privlači turiste srednje klase, ali i one koji traže više ekskluzivnosti.

Opatija ima određene karakteristike koje je čine prikladnom za status mondenog grada. Svojom bogatom poviješću i tradicijom kao poznato ljetovalište, Opatija već dugo privlači elitu i visoku društvenu klasu. Luksuzni hoteli, prekrasne plaže, kulturne manifestacije i vrhunska gastronomska ponuda doprinose njezinoj reputaciji kao ekskluzivnog odredišta.

Osim toga Opatija je poznata po svojoj prepoznatljivoj arhitekturi iz doba Austrougarske Monarhije, koja dodatno pridonosi njezinom šarmu i ekskluzivnosti.

Brojni kulturni događaji privlače posjetitelje iz cijelog svijeta, a gradska infrastruktura i usluge pružaju visoku razinu udobnosti i luksuza.

Međutim, da bi postala istinski mondeni grad, Opatija bi možda trebala dodatno investirati u građevinsku infrastrukturu koja će biti u funkciji turizma, te kontinuirano njegovati visoku razinu usluge.

Također bi bilo važno održavati visoke standarde očuvanja okoliša i kulturne baštine, što je bitno za privlačenje zahtjevnijih posjetitelja koji traže autentično iskustvo i visoku kvalitetu.

Stoga, iako se trendovi u turizmu mijenjaju, Opatija ostaje čvrsto ukorijenjena kao jedno od najprestižnijih i najpoželjnijih odredišta na Mediteranu.[12]

12. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je osnovna tehnika analize okruženja. Analizom će istražuju ključne karakteristike strateških čimbenika koji će oblikovati strategiju za daljnji razvoj turizma u Opatiji.

SNAGE		SLABOSTI	
ELEMENT	OBRAZLOŽENJE	ELEMENT	OBRAZLOŽENJE
Povoljan geografski položaj	Smještena uz obalu Jadranskog mora Pristup prirodnim ljepotama	Turistički pritisak	Povećanje turističke izaziva pritisak na infrastrukturu i resurse
Bogatstvo kulturno nasljeđe	Duga povijest i kulturno bogastvo	Sezonski turizam	Ovisnost o sezonskom turizmu rezultira oscilacijama u prihodima
Prirodne ljepote	Spoj mora i planina pruža prirodnu ljepotu	Gradski promet	Opterećenje gradske prometnice za vrijeme ljetne sezone
Turistička infrastruktura	Raznolikost ugostiteljske ponude		
PRILIKE		PRIJETNJE	
Cjelogodišnji turizam	Razvoj aktivnosti i ponuda koje pobuđuju interes kroz cijelu godinu	Klimatske promjene	Aktualna tema, promjene klime mogu utjecati na privlačnost destinacije

Održivi turizam	Naglasak na održivost privuklo bi ekološke osviještene turiste	Konkurencija	Veća konkurencija drugih destinacija može smanjiti prihode
Digitalni marketing	Upotreba digitalnih suvremenih medija može privući modernije putnike	Globalna kriza	Izbijanje pandemije kao što smo imali priliku sa COVID može značajno utjecati na potražnju

U današnjem svijetu, turizam igra ključnu ulogu u ekonomijama mnogih zemalja, a turističke destinacije traže načine kako maksimalno iskoristiti svoje prirodne i kulturne resurse kako bi privukle što više posjetitelja. Jedna od takvih destinacija s izuzetnim potencijalom je i Opatija.

Jedna od najistaknutijih snaga ovog područja je njezin povoljan geografski položaj. Smještena uz obalu Jadranskog mora, ova destinacija ima privilegiran položaj koji omogućuje turistima jednostavan pristup prekrasnim plažama, kristalno čistom moru raznolikim prirodnim ljepotama. Spojevi planina i mora pružaju spektakularne prizore koji ostavljaju putnike bez daha te im pružaju nezaboravno iskustvo boravka u prirodi.

Osim toga, regija obiluje bogatim kulturnim nasljeđem. Svojom dugom poviješću kulturnim bogatstvom, ova destinacija nudi turistima priliku da istraže različite aspekte prošlosti, umjetnosti i tradicije. To uključuje posjete povijesnim znamenitostima, muzejima i festivalima koji obogaćuju iskustvo posjetitelja i omogućuju da im se približe lokalnoj kulturi.

Turistička infrastruktura također predstavlja značajnu snagu ovog područja. Raznolikost ugostiteljske ponude omogućuje putnicima da odaberu smještaj i hranu koja odgovara njihovim potrebama i preferencijama. Uz širok spektar hotela, restorana i drugih objekata, turisti imaju mogućnost da u potpunosti uživaju u svom boravku bez obzira na svoj stil putovanja.

Unatoč ovim snagama, regija također nosi određene slabosti koje treba adresirati. Jedna od njih je turistički pritisak koji se povećava s porastom broja

posjetitelja. Ovo može rezultirati pritiskom na infrastrukturu i prirodne resurse destinacije, ugrožavajući očuvanje okoliša i kvalitetu života lokalnog stanovništva.

Osim toga, ovisnost o sezonskom turizmu predstavlja drugu slabost ovog područja. Oscilacije u prihodima tijekom godine mogu stvoriti izazove u održavanju stabilnosti ekonomije i pružiti nesigurnost za lokalne stanovnike i poslovne subjekte.

Međutim, postoji niz prilika koje se mogu iskoristiti kako bi se povećala konkurentnost destinacije. Razvoj aktivnosti i ponuda koje potiču interes tijekom cijele godine može smanjiti ovisnost o sezonskom turizmu i osigurati stabilnije prihode. Naglasak na održivost može privući ekološki osviještene turiste koji traže destinacije koje brinu o zaštiti okoliša i lokalnoj zajednici.

Pored toga, upotreba digitalnih medija i suvremenih tehnologija u marketingu može povećati vidljivost destinacije i privući modernije putnike. Digitalni marketing omogućuje širenje informacija o atrakcijama, aktivnostima i ponudama destinacije putem društvenih mreža, web stranica i mobilnih aplikacija, što omogućuje destinaciji da doseže širi spektar publike i ostvari veći utjecaj na tržištu.

Naposljetku, regija se suočava s određenim prijetnjama koje mogu utjecati na njezin turistički potencijal. Klimatske promjene predstavljaju aktualnu temu, a promjene klime mogu utjecati na privlačnost destinacije, uključujući povećanje temperatura, promjene u oborinama i rizik od ekstremni vremenskih događaja.

Konkurencija s drugim destinacijama također je značajna prijetnja. S porastom broja turističkih destinacija diljem svijeta, regija se suočava s izazovima privlačenja posjetitelja i zadržavanja konkurentnosti na tržištu.

Izbijanje globalnih kriza poput pandemije, kao što je bio slučaj s COVID-19, može značajno utjecati na potražnju za putovanjima i turizmom općenito. Ovakvi neočekivani događaji mogu imati dugoročne posljedice na ekonomiju destinacije i zahtijevaju prilagodbe i inovacije kako bi se preživjele i oporavile.

U konačnici, SWOT analiza ukazuje na njene značajne prednosti, ali isto tako i na izazove s kojima se suočava. Održavanje ravnoteže između iskorištavanja snaga i adresiranja slabosti, te iskorištavanje prilika i upravljanje prijetnjama ključno je za daljnji razvoj turističkog sektora na ovom području. [12]

13. ZAKLJUČAK

U današnjem svijetu, turizam igra ključnu ulogu u ekonomijama mnogih zemalja, dok turističke destinacije aktivno traže načine kako maksimalno iskoristiti svoje prirodne i kulturne resurse kako bi privukle što više posjetitelja. U tom kontekstu, građevinska infrastruktura postaje ključni čimbenik koji omogućuje kreiranje atraktivnih turističkih destinacija.

Opatija se ističe kao primjer grada koji uspješno koristi svoju građevinsku infrastrukturu kako bi privukla turiste tijekom cijele godine. Kvalitetno planiranje i upravljanje prostorom omogućuju raznoliku ponudu aktivnosti i sadržaja, što značajno doprinosi cjelokupnom turističkom iskustvu posjetitelja. Opatija, poznata po svojim elegantim hotelima, šetnicama uz more i bogatom poviješću, izgrađuje turistički identitet temeljen na svojoj građevinskoj infrastrukturi.

Analiza glavnih turističkih resursa Opatije, poput geografskog položaja, urbanističkih čimbenika, prirodnih i antropogenih čimbenika te turističkih manifestacija, otkriva važnost građevinske infrastrukture u stvaranju privlačne destinacije.

Važnost održavanja i kontinuiranog razvoja građevinske infrastrukture ne može se podcijeniti. Ona ne samo da pruža temelje za udoban boravak turista, već i doprinosi stvaranju prepoznatljivog identiteta destinacije, te potiče gospodarski razvoj lokalne zajednice.

Kroz analizu hotela, projekata u izgradnji, kao i prostornih planova, vidimo kako se Opatija kontinuirano prilagođava potrebama suvremenog turizma, istovremeno njegujući svoju bogatu kulturnu baštinu i tradiciju.

U konačnici, građevinska infrastruktura je ključni čimbenik koji omogućuje Opatiji da zadrži status atraktivne turističke destinacije te da nastavi privlačiti posjetitelje iz cijelog svijeta svojim jedinstvenim šarmom i bogatom ponudom.

Stalno ulaganje u razvoj i održavanje infrastrukture čini Opatiju snažnom turističkom destinacijom i pruža potencijal za daljnji rast i razvoj u budućnosti.

Može se zaključiti kako građevinska infrastruktura predstavlja neophodan temelj turističkog razvoja , a primjer Opatije jasno pokazuje kako pametno planiranje, kvalitetna gradnja i kontinuirano ulaganje mogu rezultirati uspješnom turističkom destinacijom.

Opatija, s svojom bogatom kulturnom baštinom i modernom infrastrukturuom, ima potencijal postati još snažnija turistička destinacija u budućnosti, te je uz održivo upravljanje infrastrukturuom moguće ostvariti dugoročni uspjeh na turističkom tržištu.

14. LITERATURA I IZVORI

- [1] Asocijacija prostornih planera Srbije, Univerzitet u Beogradu-geografski fakultet.(2023). Dr D. Filipović, Dr V. Šećerov & Dr D. S. Đorđević (Ur.), Planska i normativna zaštita prostora i životne sredine.
- [2] Autobusni kolodvor Opatija, <https://www.arriva.com.hr/>, pristup 4.9..2023.
- [3] Opatija – Apartmani, <https://www.come-to-adria.dk> , pristup 4.9.2023.
- [4] Pogled u službeno otvoreno kupalište Angiolina, <https://www.journal.hr/lifestyle/opatijsko-kupaliste-angiolina/> , pristup 11.9.2023.
- [5] Izmjene i dopune Glavnog plana razvoja turizma Primorskogoranske županije, <http://www.kvarner.hr/>, pristup 15.9.2023
- [6] Šantić I. Perspektive za razvoj turizma grada Opatije [Završni rad]. Karlovac: Veleučilište u Karlovcu; 2022 [pristupljen 18.9.2023.] Dostupno na: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:128:592559>
- [7] Kostelić A. Povijest turizma u Opatiji [Završni rad]. Pula: Sveučilište Jurja Dobrile u Puli; 2017 [pristupljeno 20.9.2023.] Dostupno na: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:137:404936>
- [8] Villa Angiolina, <https://www.come-to-adria.dk>, pristup 4.9.2023.
- [9] Kulturi turizam, [http:// aktivniturizam.hr](http://aktivniturizam.hr), pristup 1.02.2024.
- [10] Izvješće o izvršenju godišnjeg programa rada TZ Grada Opatije za 2022. godinu, <https://www.visitopatija.com/>, pristup 20.10.2023.
- [11] Ljetna pozornica, <https://www.festivalopatija.hr/ljetna-pozornica/>, pristup 1.2.2024.
- [12] Pogačnik, Andrej/Posebne vrste turizma in njihovo prostorno načrtovanje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2008.
- [13] Prostorni plan Primorsko-goranske županije, Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/13, 07/17, 41/18, 04/19 i 18/22
- [14] Javna ustanova, Zavod za prostorno uređenje Primorsko -goranske županije, Registar prostornih planova, [https://zavod.pgz.hr/planovi i izvjesca/registar-prostornih-planova.ml](https://zavod.pgz.hr/planovi_i_izvjesca/registar-prostornih-planova.ml), pristup 11.7.2023.
- [15] prostorni plan uređenja Opatije, <https://arhiva.opatija.hr/hr/prostorni-planovi/prostorni-plan/index.html>, pristup 15.10.2023.

[16] Urbanistički plan Opatije, https://zavod.pgz.hr/planovi_i_izvjesca/registar-prostornih-planova.ml?blank=true&grad=27, pristup 16.10.2023.

[17] Hotel Keight, <https://www.3lhd.com/hr/projekt/hotel-keight/>, pristup 20.10.2023

[18] Hotel Navis, <https://www.idisturato.com/blog/project/hotel-navis-opatija/>, pristup 25.10.2023.

[19] HotelNavis gradi novu etažu i konferencijsku dvoranu, <https://www.fiuman.hr/hotel-navis-gradi-novu-etazu-i-konferencijsku-dvoranu-evo-kako-ce-izgledati/>, pristup 10.02.2024.