



REPUBLICA HRVATSKA

# HIDROBAZA, Pula

## LOKACIJA

Bivša vojna nekretnina Hidrobaza je smještena u Štinjanu, prigradskom naselju Pule, grada poznatog po Areni, rimskom amfiteatru iz 68. godine n.e., najbolje sačuvanom antičkom spomeniku u Hrvatskoj.

Lokacija je udaljena 5 km od centra grada i 7 km od Međunarodne zračne luke Pula, a mrežom lokalnih i županijskih cesta te državnom cestom poznatom kao "Istarski Y", vrlo dobro je povezana sa Zapadnom Europom i kontinentalnim dijelom Hrvatske. Lokacija je pogodna za razvoj turističkih kapaciteta zbog svog atraktivnog položaja uz more i bujne vegetacije te prekrasnog pogleda na poznato otočje Nacionalnog parka Brijuni, ali i zbog posebne povijesne vrijednosti kao bivše Mornaričko-zrakoplovne baze Austrougarskog carstva. Iako je u Drugom svjetskom ratu gotovo potpuno uništena, Hidrobaza je kasnije djelomično obnovljena te je do devedesetih godina prošlog stoljeća korištena u vojne svrhe. Tijekom tog razdoblja bio je zabranjen pristup civilima pa je prostor ostao nerazvijen.



Postupni razvoj ovog dijela grada započeo je tek prije 20-tak godina, kada su izvršena skromna ulaganja u turističke smještajne kapacitete i infrastrukturu.

## OPIS PROJEKTA

Na temelju Strategije razvoja turizma do 2020. godine, Ministarstvo turizma je iniciralo pokretanje projekta razvoja bivše vojne nekretnine na lokaciji Hidrobaza u visokokvalitetan turistički kompleks.

Potencijal ove lokacije, koja obuhvaća 36.42 hektara zemljišta u vlasništvu je Republike Hrvatske i Grada Pule, valoriziran je i u Generalnom urbanističkom planu Grada Pule i Urbanističkom planu uređenja "Štinjan" (usvojenom u studenom 2015. godine). Prema spomenutim prostorno-planskim dokumentima, lokacija Hidrobaza je podijeljena u pet zona, od čega su tri zone namijenjene sportsko-rekreacijskim sadržajima, a dvije imaju ugostiteljsko-turističku namjenu.

Približno polovina površine rekreacijske zone (R2) je šumsko područje te dijeli naselje Štinjan od ugostiteljsko-turističke zone. Obuhvat ovog projekta uključuje približno 16.61 hektara zemljišta u turističko-ugostiteljskoj zoni, predviđenoj za izgradnju hotela (T1), turističkog naselja s vilama (T2) i kampa (T3). Ukupni smještajni kapacitet je 1.200 kreveta, kategorizacije najmanje četiri zvjezdice.

Kompleks bivše Mornaričko-zrakoplovne baze (sa četiri djelomično očuvane građevine) je zaštićeno kulturno dobro. Obnovu i rekonstrukciju ovih objekata potrebno je provesti sukladno uvjetima koje izdaje Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Puli.

ZONA	NAMJENA	POVRŠINA U HA	MAKS. BROJ KREVETA
Hidrobaza 1	T1, T2, T3	9.58	800
Hidrobaza 2	T1, T2, T3	7.03	400
		16.61	1200
Dozvoljeni koeficijent izgradivosti (KIG) do 30% površine zemljišta.			



## TRENTAČNI STATUS

Na obalnom dijelu rekreacijske zone (R3), koja se rasprostire na približno 4 hektara, Grad Pula je započeo ulaganje u izgradnju javnih plaža (devastirana operativna obala bivše Mornaričko-zrakoplovne baze), dijelom financirano bespovratnim sredstvima koja je osiguralo Ministarstvo turizma (cca 200,000 Eura).

Projektna dokumentacija uređenja obalnog područja je dovršena i dobivene su sve potrebne dozvole. Javni natječaj

za odabir izvođača radova je zatvoren te je u tijeku izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Investicija će biti realizirana postupno, a uključivat će, uz uređenje javne plaže, i izgradnju susjednih plažnih objekata (sanitarnih čvorova, svlačionica, tuševa) i sportsko-rekreativnih sadržaja (travnatih površina, sportskih terena, igrališta za odbojku na pijesku, skate parkova, košarkaškog igrališta, poligona za brdske bicikle i za penjanje).

Agencija za investicije i konkurentnost, Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb, Republika Hrvatska

Odricanje od odgovornosti: Informacije sadržane u ovom dokumentu prikupila je Agencija za investicije i konkurentnost Republike Hrvatske. Svrha ovog dokumenta je pružiti kratku informaciju potencijalnim investitorima. Agencija ne preuzima odgovornost niti obaveze za informacije u ovom dokumentu.

## MODEL TRANSAKCIJE

Projekt će biti ponuđen strateškom partneru na javnom natječaju kroz model prava građenja.



## ISTARSKA ŽUPANIJA

Stanovništvo (2011.): **208,055**

BDP per capita (2011.): **12,991 EUR**

Stopa nezaposlenosti (2014.): **12.9%**

Prosječna bruto mjesečna plaća: **997 EUR**

Prosječna bruto plaća u sektoru (turizam): **1,142 EUR**

Istarska županija je smještena na najvećem hrvatskom poluotoku Istri, prostire se na području od 2,820 km<sup>2</sup> te je odlično prometno povezana s glavnim Europskim autocestama (Istarski „Y“ povezuje Istru s autocestama u Sloveniji, Italiji i Austriji) i zračnim vezama (Međunarodni aerodrom u Puli). Istra je jedna od najrazvijenijih regija Hrvatske s dominantnom industrijom (brodogradnja, proizvodnja građevinskog materijala, duhanska industrija, namještaj, staklo, električni uređaji i dijelovi za autoindustriju), turizmom (ukupno 23.5 milijuna noćenja, odnosno 29.6% svih ostvarenih turističkih noćenja u Hrvatskoj u razdoblju I-XI/2015.) te sektorom trgovine.

Zadnjih godina, velika pažnja se posvećuje revitalizaciji poljoprivrede (posebno uzgoju maslina i proizvodnji organske hrane), razvoju eno-gastronomskog turizma (autohtona vina Malvazija, Teran, visoko cijenjeni bijeli tartuf) i agro-turizma, osobito u unutrašnjosti Istre, koja je prepoznata kao „Hrvatska Toskana“. Tradicija turizma seže iz doba antičkog Rima, Austro-Ugarske (kada su se razvila turistička središta Umag, Poreč, Rovinj, Pula, Rabac i Brijuni) do današnjih dana. U prošlom desetljeću, značajne investicije u izgradnju novih te rekonstrukciju postojećih,

hotelskih kapaciteta, rezultirali su značajnim porastom smještajnih kapaciteta hotela s pet zvjezdica (ukupno 5) i hotela sa četiri zvjezdice (ukupno 37).

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije, u strukturi smještajnih kapaciteta od ukupno 243,290 smještajnih jedinica najzastupljeniju su kampovi (42%), zatim privatni smještaj (27%), hoteli (11%) i turistička naselja (9%). Prema broju noćenja njemački turisti ostvaruju 30.7% ukupnih noćenja, slovenski 13.7%, austrijski 12.2% i talijanski 9.1%. Prevladavaju domaće hotelske tvrtke: Istraturist Umag, Maistra i Valamar, ali su također prisutni i međunarodni brendovi poput Park Plaze, Hotela Kempinski i Sol Melia, uglavnom kao upravljačke kompanije. Široka i raznolika paleta turističke ponude omogućava razvoj više oblika turizma: sportskog (2 od 4 postojeća golf igrališta u Hrvatskoj nalaze se u Istri – Umag i Brijuni a započela je izgradnja i trećeg golf igrališta Marlera, dok se međunarodni ATP turnir održava u Umagu), kulturnog (Motovun Film Festival, nastupi renomiranih svjetskih izvođača u Rimskom amfiteatru iz doba Flavijevaca – Areni u Puli, Kazalište Ulysses), nautičkog, kongresnog, lovačkog, ribolovnog i ronilačkog turizma.

Daljnji razvoj turizma u regiji planira se realizacijom novih projekata, od kojih se posebno ističe projekt Brijuni Rivijera, koji se planira razviti na tri lokacije: Pineta, Hidrobaza, Sv. Katarina i Monumenti, a koji bi trebao dodatno profilirati Županiju kao turističku destinaciju širokog spektra kapaciteta najviše kategorije.

## KONTAKTI

Državni ured za upravljanje državnom imovinom (DUUDI), [www.duudi.hr](http://www.duudi.hr), e-mail: [info@duudi.hr](mailto:info@duudi.hr)  
Grad Pula, [www.pula.hr](http://www.pula.hr), e-mail: [info@pula.hr](mailto:info@pula.hr)