

BRIJUNI RIVIJERA

KONCEPT NAJBOLJE UPORABE - izvadak

izradio HORWATH COSULTING

1.. Lokacija Pineta

1.1. Tržišno pozicioniranje

Predmetna lokacija Pineta se pozicionira kao odmorišni hotel i vile s četiri do pet međunarodnih zvjezdica (*upscale*), koji gostima viših platežnih mogućnosti nudi doživljaje odmora na suncu i plaži te wellnessa i gastronomije.

Temeljni razlikovni elementi predmetne lokacije (elementi diferenciranja) su:

- Doživljaj boravka u hotelu, tematiziran elementima graditeljske baštine koji odražava povijesnu tradiciju Istre i susjedne Fažane;
- Doživljaj romantične rivijere s promenadom, na kojoj se nalazi središnji trg s raznovrsnim sadržajima hrane i pića i trgovinama;
- Doživljaj gastronomije u malim romantičnim a la carte restoranima (na središnjem trgu);
- Doživljaj sunčanja i kupanja na uređenoj šljunčanoj plaži s velikom raspoloživom površinom po korisniku i svim potrebnim sadržajima za Plavu zastavu;
- Doživljaj wellnessa s tretmanima utemeljenim na korištenju mediteranskih esencija;
- Doživljaj očuvane borove šume koju valja sačuvati te iskoristiti u tematiziranju određenih sadržaja na lokaciji.

1.2. Program sadržaja

SažetakHotelski kompleks Pineta će gostima nuditi sljedeće sadržaje:

- cca 350 smještajnih jedinica s ukupno 650 postelja u hotelskom smještaju;
- Sadržaji hrane i pića;
- Wellness centar, bazeni i tenis tereni;
- Promenada sa središnjim trgom.

Smještaj Ukupno 350 smještajnih jedinica će biti raspoređeno u hotelu sa standardnim dvokrevetnim sobama i superior dvokrevetne sobe čija će arhitektura odražavati povijesnu tradiciju Istre i susjedne Fažane.

Hrana i piće Hotelski kompleks Pineta će imati više sadržaja hrane i pića:

- Glavni hotelski restoran (u zatvorenom i sjedišta na otvorenom) s ponudom mediteranskih kuhinja (doručak, ručak i večera);
- Nekoliko lounge barova s ponudom koktela i drugih osvježavajućih napitaka.

Wellness S ponudom holističkih programa utemeljenih na korištenju mediteranskih esencija, wellness centar.

Bazeni Kompleks će imati nekoliko bazena (otvoreni i zatvoreni u wellness centru).

Tenis Kompleks će imati tenis centar koji će biti namijenjen kako hotelskim, tako i vanjskim gostima.

Trgovine Na središnjem trgu će se uz restorane i lounge barove nalaziti i nekoliko trgovina s prodajom vina, maslina, tartufa, sira i druge autohtone hrane i pića, suvenira, nakita te odjeće kvalitetnijih robnih marki.

Plaža Plaža na lokaciji biti će uređena za kategoriju Plave zastave, ukupne površine cca 10.000 m² (15 m² površine plaže po gostu minimalni je standard za kvalitetnije odmorišne komplekse na obali).

2. Lokacija Hidrobaza

2.1. Tržišno pozicioniranje

S obzirom na karakteristike lokacije, moguće je dvojako tržišno pozicioniranje lokacije Hidrobaza, i to:

- **Opcija A:** Lokacija se pozicionira kroz sustav hotela sa četiri zvjezdice, koji gostima nude doživljaje odmora uz personaliziranu uslugu, uz korištenje graditeljskih elemenata istarske graditeljske baštine.
- **Opcija B:** Lokacija se pozicionira kao turistički kompleks dizajniran kao istarsko naselje, kvalitete 3 do 4 internacionalne zvjezdice, koji uključuje odmorišni (resort) hotel i vile, koji gostima nudi doživljaj opuštajućeg odmora.

Razdoblje poslovanja: 01.01. - 31.12. (dvanaest mjeseci)

Temeljni razlikovni element predmetne lokacije (element diferenciranja) uključuje doživljaj boravka u tematiziranim hotelima (ili turističkom kompleksu resort hotela), utemeljenom na elementima graditeljske baštine koji odražavaju povijesnu tradiciju Istre.

2.2. Program sadržaja

Koncept A: Sustav obiteljskih hotela

Sažetak Lokacija Hidrobaza će gostima nuditi sljedeće sadržaje:

- 500 smještajnih jedinica s ukupno 1.000 stalnih postelja u pet do šest hotela;
- Veći broj sadržaja hrane i pića;
- Bazeni.

Smještaj Ukupno 500 smještajnih jedinica će biti raspoređeno u pet do šest hotela, čija će arhitektura odražavati povijesnu tradiciju Istre.

Hrana i piće U okviru ovog koncepta, na lokaciji Hidrobaza će se nalaziti više sadržaja hrane i pića:

- Pet do šest hotelskih / a la carte restorana s ukupno 720 i ponudom mediteranskih kuhinja;
- Nekoliko lounge barova s ponudom koktela i drugih osvježavajućih napitaka;
- Nekoliko lobby barova s ukupno.

Oko 40% svih sjedišta će biti u zatvorenom prostoru, a oko 60% na otvorenom.

Bazeni Kompleks će imati nekoliko bazena (spojeni otvoreni/zatvoreni) locirani u sklopu drugih rekreativnih sadržaja.

Trgovine Uz restorane i barove, južni dio lokacije će gostima kompleksa, gostima susjedne lokacije Puntizela i stanovnicima Štinjana nuditi trgovačke sadržaje s ponudom namirnica, odjeće i potrepština za plažu, tiska i suvenira te bankarskih, poštanskih i agencijskih usluga (najam vozila i organizacija izleta u okruženje).

Rekreacija Gosti će na raspolaganju također imati i fitness centar i nekoliko tenis terena koji će biti namijenjeni kako internim, tako i vanjskim gostima.

3. Lokacija Otok Sv. Katarina i Monumenti

3.1. Tržišno pozicioniranje

Predmetna lokacija Otok Sv. Katarine i Monumenti se pozicionira kao područje urbane obnove, koje stanovnicima Grada Pule te gostima Pule i Brijuni rivijere nudi doživljaje sporta i rekreacije, zabave, gastronomije i nautičke usluge. Na lokaciji je smješten hotel sa 4-5* sa 100 smještajnih jedinica namijenjen turistima stranih i domaćeg tržišta za smještaj tijekom cijele godine.

Razdoblje poslovanja: 01.01. - 31.12. (dvanaest mjeseci)

Temeljni razlikovni elementi predmetne lokacije (elementi diferenciranja) su:

- Prvi projekt turističke valorizacije napuštenih vojnih zona u urbano tkivo grada Pule;
- Kvalitetni smještaj za turiste u hotelu sa 4-5* i personaliziranom uslugom;
- Dvije marine s bogatim nautičkim sadržajima;
- Klupski centri za sportove na moru i ostali sadržaji za rekreaciju, namijenjeni stanovnicima Grada Pule;
- Gastronomski centar s doživljajima gastronomije u raznovrsnim restoranima i mogućnosti kupnje namijenjenim turistima i stanovnicima Grada Pule.

3.2. Program sadržaja

Sažetak Na predmetnoj lokaciji će se nalaziti sljedeći sadržaji:

- Hotel sa 100 smještajnih jedinica odnosno 200 postelja;
- Dvije marine s ukupno 600 vezova u moru i 1000 suhih vezova;
- Sportski klubovi za jedrenje i veslanje te ostali sportsko-rekreativni sadržaji;
- Istarski gastronomsko-uslužni centar s raznovrsnim sadržajima hrane i pića s ukupno 1.000 sjedišta, trgovinama i ostalim uslužnim sadržajima.

Marine Marine bi trebale biti prve kategorije – 5 sidara.

Rekreacija Kompleks će ugostiti gradske sportske klubove za jedrenje i veslanje te ostale rekreativne sadržaje, a također će se urediti staze za šetnje, trčanje i *roller blading*, pozicionirajući time ovu lokaciju kao glavnu rekreativnu zonu Grada ("pluća grada").