



REPUBLIKA HRVATSKA

# PROJEKT MUZIL, Pula

## OPIS PROJEKTA

Republika Hrvatska i Grad Pula, kao vlasnici zemljišta u obuhvatu projekta, planiraju razviti nekadašnji vojno-regrutni centar na poluotoku Muzil u visokokvalitetnu gradsku zonu s višenamjenskim sadržajem: nekoliko hotela, golf igralište, dvije marine i sportsku luku, uzletište balona, rezidencijalni dio kao i veliki broj objekata javnog sadržaja (Vojno-pomorski muzej, kulturno-kongresni centar, višenamjensku dvoranu, turistički ured, galeriju, zabavni centar i plažne objekte).

Projekt je iniciralo Ministarstvo turizma, na temelju Strategije razvoja turizma do 2020. te je Javni poziv investitorima za iskazivanje interesa za realizaciju razvojnog projekta Muzil objavljen 6. studenog 2015. godine i otvoren je do 5. veljače 2016. godine.

Lokacija projekta je poluotok Muzil, smješten uz gradsko područje grada Pule, poznatog po Areni, rimskom amfiteatru iz 68. godine, najbolje sačuvanom antičkom spomeniku u Hrvatskoj. Proteže se na oko 170 hektara uglavnom šumskog zemljišta, s pogledom na poznati Nacionalni park Brijuni, arhipelag s 14 otoka.

### PROJEKT SE SASTOJI OD 6 ZONA:

1. Zona Marie Louise (osim tvrđave Marie Louise, koja je predviđena za osnivanje Vojno-pomorskog muzeja). Unutar zone planirana je izgradnja dva hotela s maksimalno 750 kreveta i garaža s 200 parkirnih mjesta.
2. Zona "Dolina suza", planirana za plažni kompleks i uzletište balona.
3. Zona "Utvrda Muzil", predviđena za izgradnju hotelskog smještaja (T1, s 550 kreveta), turističkog naselja (T2, s 250 kreveta), rezidencijalnog područja i golf igrališta s 18 rupa.
4. Zona "Fižela", planirana za zabavni centar i jedriličarski klub, te sportsku luku sa 120 vezova. Luka nije predmet trenutno objavljenog Javnog poziva za iskazivanje interesa.
5. Zona "Smokvica", planirana za rezidencijalni dio i turističku namjenu (dva hotela s maksimalno 950 kreveta, zona stambene gradnje, aquapark, shopping centar s kino dvoranama, te garaža s 500 parkirnih mjesta). U ovoj je zoni također predviđena izgradnja dvije marine, svaka sa 190 vezova, koje nisu uključene u Javni poziv za iskazivanje interesa, nego će biti predmet posebnog javnog natječaja. Preduvjet za izgradnju marina su promjene županijskog i gradskog prostornog plana koje su trenutno u postupku.



6. Zona "Mali Plato", smještena pored "Smokvice", na kojoj je planirana izgradnja kulturno-kongresnog centra i garaže s 200 parkirnih mjesta.

## TRENTAČNI STATUS

Nakon zatvaranja Javnog poziva i evaluacije dostavljenih iskaza interesa očekuje se objava javnog poziva za dostavu ponuda, planirana tijekom 2016. godine. Ovisno o iskazanom interesu, postoji mogućnost da će budući javni natječaj omogućiti dostavljanje ponuda za pojedinačne zone unutar projekta.

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.

## TRANSAKCIJA

Projekt Muzil će se realizirati na sljedeći način:

- Osnivanjem prava građenja na rok od 99 godina na katastarskim česticama na kojima prema važećim prostornim planovima bude predviđena izgradnja, obnova ili rekonstrukcija,
- Osnivanjem prava služnosti na rok od 99 godina na katastarskim česticama na kojima prema važećim prostornim planovima ne bude predviđena izgradnja, obnova ili rekonstrukcija, i
- Raspisivanjem javnog natječaja za dodjelu koncesije na pomorskom dobru prema posebnom propisu i sukladno važećim prostornim planovima. (Napomena: nekretnine koje se nalaze na pomorskom dobru nisu predmet ovoga javnog poziva već će se nakon analize iskazanog interesa u postupku provedbe natječaja za obvezujuće ponude definirati uvjeti dodjele koncesije).



## 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)

Ministarstvo turizma, [www.mint.hr](http://www.mint.hr), e-mail: [razvoj@mint.hr](mailto:razvoj@mint.hr)

Grad Pula, [www.pula.hr](http://www.pula.hr), e-mail: [info@pula.hr](mailto:info@pula.hr)