



REPUBLIKA HRVATSKA

# PROJEKT MUZIL, Pula Zona Smokvica

## 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.



## ZONA SMOKVICA

Zona Smokvica sastoji se od dvije zemljišne parcele ukupne površine 9.5 hektara, smještene uz Zonu Marie Louise, predviđene za razvoj hotelskih objekata i smještajnih (rezidencijalnih) jedinica.

Unutar zone nalazi se mala luka otvorena za javni promet. Planirano je da se predmetna luka preuredi u dvije marine od kojih će svaka imati po 190 vezova. Marine nisu uključene u objavljeni 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 trenutačno u postupku.

Detaljniji podaci o zemljišnim česticama unutar Zone Smokvica, uključujući planirane objekte, nalaze se u sljedećoj tablici:

BROJ NA SLICI	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )	SVRHA	TLOCRTNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1	67,215	Hotel Smokvica, 550 kreveta	10,200	33,000
		Rezidencijalno područje 2	7,800	30,000
		Rezidencijalno područje 3	10,000	35,600
		Aquapark	12,500	12,500
		Garaža, 400 parkirnih mjesta	12,000	12,000
		Garaža, 260 parkirnih mjesta	7,800	7,800
2	27,270	Hotel Smokvica, 400 kreveta	7,400	24,000
		Akvarij	6,500	13,000
		Shopping centar i kino dvorane	6,300	15,750
		Garaža, 500 parkirnih mjesta	15,000	15,000



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.

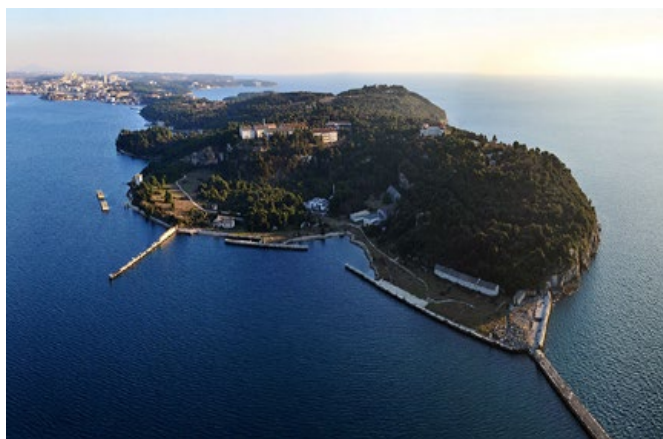
Zemljište površine 67,215 m<sup>2</sup> je, prema GUP-u Grada Pule, namijenjeno za turizam i ugostiteljstvo (T1), smještajne (rezidencijalne) objekte (S), za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), za opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1).

Maksimalna dozvoljena visina objekata je 40 metara, a dozvoljeni KIG (koeficijent izgrađenosti) 0.8. Dio zemljišta se nalazi unutar zone zaštite kulturnog dobra (Utvrdre Marie Louise), i uključuje objekte valorizirane kategorijama 5 i 4 (najniže kategorije zaštite; kategorija 5 dozvoljava i rušenje objekta). Za sve radove unutar ovog dijela potrebno je zatražiti Prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela, a također je obavezan i arheološki nadzor.

Manja zemljišna čestica od 27,270 m<sup>2</sup> je također namijenjena za turizam i ugostiteljstvo (T1), trgovačko-uslužnu namjenu (K1), opću javnu i društvenu namjenu (D) te sport (R1). Maksimalna dozvoljena visina objekata je 23 metra, a dozvoljeni KIG (koeficijent izgrađenosti) je 0.9. Lokacija se dijelom nalazi unutar Arheološkog lokaliteta Smokvica, upisanog u registar preventivno zaštićenih kulturnih dobara RH (do prosinca 2018).

Na lokaciji se nalazi nekoliko građevina valoriziranih kategorijom 5 (mogućnost rušenja) i 3 (građevine koje se mogu sanirati i tipološki obnoviti metodama znanstvene obrade s mogućnostima vraćanja građevina u izvorno stanje).

S obzirom da se radi o potencijalnom arheološkom nalazištu, potrebno je provesti arheološko sondiranje tla.



## TRENUTAČNI STATUS

Nakon zatvaranja Javnog poziva i evaluacije dostavljenih iskaza interesa sljedeći korak bit će 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.

## 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).

## 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)