



REPUBLIKA HRVATSKA

PROJEKT MUZIL, Pula Zona Utvrda Muzil

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, uzletišta 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 UTVRDA MUZIL

Zona Utvrda Muzil se nalazi na jugozapadnom dijelu poluotoka Muzil. Proteže se na zemljištu veličine 850,468 m², planiranom uglavnom za izgradnju turističkih i rekreacijskih objekata (hotel, apartmani i igralište za golf). Detaljni pregled zemljišta u obuhvatu zone nalazi se u sljedećoj tablici:

| BROJ NA SLICI | POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²) | SVRHA | TLOCRTNA POVRŠINA (m ²) | BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (m ²) |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 1 | 49,088 | Turističko naselje (T2), 250 kreveta | 15,000 | 22,500 |
| | | Garaža, 100 parkirnih mjesta | | |
| 2,3 | 56,307 | Hotel (T1), 550 kreveta | 21,900 | 33,000 |
| | 14,607 | Garaža, 280 parkirnih mjesta | 8,400 | 8,400 |
| 4 | 37,253 | Smještajne jedinice | 7,400 | 14,800 |
| 5 | 65,263 | Utvrda – golf kuća i javni sadržaji | 2,040 | 3,500 |
| | 431,074 | Golf - teren | - | - |
| | 189,065 | Golf – zaštitno zelenilo | - | - |
| 6 | 7,811 | Poslovna namjena | 1,020 | 1,020 |
| UKUPNO | 850,468 | | 55,760 | 83,220 |



Zemljišna čestica na T2 lokaciji površine 49,088 m² je planirana za izgradnju turističkih smještajnih kapaciteta. Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule, na ovoj je lokaciji dozvoljena gradnja samostojećih građevina s maksimalno 2 etaže (turistički apartmani s minimalnom kategorizacijom od 4 zvjezdice) s 1-4 ili 2-6 funkcionalnih jedinica.

Maksimalna dozvoljena visina objekata je 8 metara, a koeficijent izgrađenosti je 0.3. Predmetna je čestica izvan zone zaštite kulturnog dobra (Utvrde Muzil) no u svom dijelu neposredno graniči s njom.

T1 lokacija se proteže na 56,307 m² zemljišta planiranog za izgradnju hotela minimalne kategorizacije 4 zvjezdice, maksimalno 550 kreveta i garažom s 280 parkirnih mjesta. Koeficijent izgrađenosti je 0.3. S obzirom da zemljište graniči s zonom zaštite kulturnog dobra (Utvrda Muzil) sve nove gradnje na ovoj lokaciji moraju očuvati vizuru s utvrde kao najviše povijesne strateške točke Pulskog zaljeva na širi brisani prostor.

Rezidencijalno područje se prostire na 37,253 m² i, prema GUP-u Grada Pule je namijenjeno za stanovanje, za trgovačko-uslužnu djelatnost (K1), opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1). Maksimalni dozvoljeni broj katova je 3, a koeficijent izgrađenosti 0.4.

Golf igralište s 18 rupa je planirano na području od 4.3 hektara, uz gradnju golf-kuće u kojoj će se pružati ugostiteljske i klupske usluge. Lokacija obuhvaća širi prostor Utvrde Muzil sa dvjema topničkim baterijama, koje su valorizirane najvišom kategorijom zaštite. Za sve radove na ovoj lokaciji potrebno je zatražiti Prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela. Utvrda Muzil sa svojim baterijama, prepoznata je i kao arheološki lokalitet.

Područje poslovne namjene nalazi se na 7,811 m² zemljišta i namijenjeno je za trgovačke, uslužne i ugostiteljske djelatnosti te sport i rekreaciju. Lokacija obuhvaća širi prostor Barutane Signole valorizirane najvišom kategorijom zaštite. Za sve radove na ovoj lokaciji potrebno je zatražiti Prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela.



TRENUTAČNI 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.

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, e-mail: info@duudi.hr
Ministarstvo turizma, www.mint.hr, e-mail: razvoj@mint.hr
Grad Pula, www.pula.hr, e-mail: info@pula.hr