



Brijuni Rivijera d.o.o. - Fažana
Ministarstvo zaštite okoliša,
prostornog uređenja i graditeljstva
Zavod za prostorno planiranje

Studija:

BRIJUNI RIVIJERA

Prostorno programski koncept

Osnovni koncept i
Preliminarne analize
prostornih mogućnosti

Zagreb, prosinac 2005. - ožujak 2007.

Naručitelj:

Brijuni Rivijera d.o.o. - Fažana

Izvršitelj:

Ministarstvo

zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

Zavod

za prostorno planiranje

Studija

Brijuni rivijera

Prostorno programski koncept

Osnovni koncept i

Preliminarne analize prostornih mogućnosti

Zagreb, **prosinac 2005. - ožujak 2007.**

Projekt „Brijuni rivijera“

Prostorno programski koncept

Naručitelj:

Brijuni Rivijera d.o.o. – Fažana

Direktor: **Veljko Ostojić**

Istarska županija

Župan: **Ivan Jakovčić**

Izvršitelj:

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

Ministrica: **Marina Matulović-Dropulić**, dipl.ing.arh.

Zavod za prostorno planiranje

Ravnatelj Zavoda: **Antun Paunović**, dipl.inž.arh.

(**Matija Salaj**, dipl.ing.arh. do 31.12.2006.)

Prostorni planeri:

Ratko Cimerman, dipl.inž.arh.

Antun Paunović, dipl.ing.arg.

Matija Salaj, dipl.ing.arh.

Stručni suradnici:

Željko Veseli, dipl.ing.arh.

Miroslav Villi, dipl.ing.arh.

Sunčana Vrbat, dipl.prof.geogr.

Damir Bakliža, dipl.ing.arh.

Konzultantske institucije i/ili tvrtke nositelji izrade prostornih planova:

Zavod za prostorno uređenje Istarske županije

- (Prostorni plan Istarske županije, Prostorni plan uređenja općine Bale i Fažana)

Urbis – 72, d.o.o. **Pula**

- (Prostorni plan uređenja grada Pule i Generalni urbanistički plan grada Pule)

„AD“ d.o.o. **Pula**

- (Prostorni plan uređenja grada Vodnjana)

Urbing, d.o.o. **Zagreb**

- (Prostorni plan uređenja grada Rovinja)

Izvorna studija – programski koncept:

Horwath Consulting Zagreb,

Koncept najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt „Brijuni Rivijera“

Konačna radna verzija, Zagreb, 22.07.2005.

Planeri dr.sc. Miroslav Dragičević, dr.sc. Sanja Čižmar i Rubinka Vlahov-Petrović, dipl.ing.

Suradničke institucije i tvrtke:

Državna geodetska uprava, Zagreb

Hrvatske šume, Zagreb

Geofoto, d.o.o. Zagreb

Sadržaj

I. DIO - Osnovni koncept

1. Polazišta

- 1.1. Pristup zadatku i osnovni ciljevi
- 1.2. Polazni dokumenti, mišljenja i ocjene
- 1.3. Glavne značajke prostora i cjeline obuhvata

2. Glavne prostorno-programске postavke

- 2.1. Generalne odrednice
- 2.2. Kriteriji korištenja prostora i posebne odrednice
- 2.3. Glavne prostorne cjeline i osnovne smjernice uređenja prostora
 - A. Sjeverno područje
 - B. Središnje područje
 - C. Južno područje
 - D. Nacionalni park "Brijuni"

3. Zaključne smjernice, prioriteti i daljnje aktivnosti

- 3.1. Generalni okvir i prostorno-planske okolnosti za realizaciju
- 3.2. Prioriteti realizacije i izrada potrebne dokumentacije
- 3.3. Daljnje aktivnosti
 - a) Daljnja dorada cjelovitog koncepta
 - b) Daljnja razrada zona za realizaciju sa širim pripadajućim prostorom
 - c) Preporuke
- 3.4. Tablični pregled osnovnih pokazatelja po zonama
Grafički prikazi s osnovnim podacima

II. DIO - Preliminarne analize prostornih mogućnosti

Uvid u postojeće prirodne, vlasničke i prostorne okolnosti i vrijednosti prostora

Mogućnosti uređenja pojedinih zona, prostorno planska određenja i/ili ograničenja budućem korištenju prostora,

Razmatrane i predložene urbano-funkcijske sheme mogućeg korištenja zona

1. Polazišta

1.1. Pristup zadatku i osnovni ciljevi

Programsko-prostorni koncept Brijuni rivijera (u daljnjem tekstu Koncept) je studija koja će poslužiti provedbi Društvenog ugovora o osnivanju Brijuni rivijera d.o.o i ostvarivanju zadataka i ciljeva koji su tim ugovorom definirani.

Koncept obuhvaća područje od sjeverne granice općine Bale do južnih dijelova grada Pule, a po dubini između obale i obalnog akvatorija do državne ceste u unutrašnjosti s različitim intenzitetom obrade užih cjelina. Tematski, koncept se odnosi prvenstveno na razvoj turizma sagledavajući prostorne i razvojne značajke područja, njegove prirodne i stvorene vrijednosti.

Pristup zadatku određen je samim ciljem koji se želi postići u prostoru te s nekoliko polaznih činjenica koje taj **prostor čine razvojno vrlo potencijalnim, ali i osjetljivim**, specifičnim, cjelovitim i raznolikim.

Osnovnim razvojnim ciljem može se smatrati **ostvarivanje prostorno-funkcionalne cjeline s fizionomijom turističke «rivijere» visoke ambijentalne i ponudbene kvalitete** s pozitivnim gospodarskim i socijalnim učincima. Ujedno i ravnopravno s tim cilj je sanirati devastirane dijelove, očuvati i unaprijediti prirodne i stvorene vrijednosti prostora.

Pod nazivom «Brijuni rivijera» smatra se dakle određeni razvojni i investicijski program na određenom prostoru, ali koji bi postao i **prepoznatljiva prostorno-funkcionalna i ambijentalna cjelina**.

Cilj i očekivani rezultat samog dokumenta je ponajprije **utvrditi okvir i kriterije mogućeg djelovanja u prostoru**, način kojim će se doći do optimalnih rješenja te odrediti ključne elemente koje pri tom treba uzimati, ostavljajući prostor za definiranje i daljnju razradu konkretnih programa i projekata.

U tim osnovnim okvirima pristup izradi Koncepta se temelji na nekoliko polazišta koja određuju poziciju pojedinih aspekata i užih područja u širem prostornom kontekstu, a potom i provedbene mjere za realizaciju.

S prostornog gledišta početna polazišta su krajobrazne i funkcionalne značajke i potencijal prostora za daljnji razvoj turizma uzimajući stvorene strukture i neizgrađeni prostor, krajobrazne, prirodne i kulturno povijesne vrijednosti, tradicijske značajke i prepoznatljivost u kontekstu turističke fizionomije Istre. Projekt Brijuni rivijera obuhvatit će neposredno samo dio područja i neke lokalitete ali cjelinu tvore i druge površine, naselja i građevine što upućuje na koordinirano djelovanje svih aktera i korisnika prostora. Poseban problem predstavlja razlika između planirane visoko kvalitetne gradnje i neprimjerenih zatečenih struktura privatne gradnje djelom i bespravne.

Korištenje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske jedna je od polaznih stavki ali ne isključiva i jedina. Te se površine moraju promatrati kao dio šire prostorne cjeline tako da se namjena prostora i uvjeti uređenja odrede prema logici prostorne-krajobrazne fizionomije i pripadnosti nekom formiranom ili potencijalnom kompleksu istih ili komplementarnih sadržaja. Stoga **se konceptom identificiraju područja od interesa za razvoj turizma kao veće prostorne cjeline, različitog karaktera** u kojima osim turističkih mogu biti i rekreacijski, zabavni, kulturni, javni gradski i drugi sadržaji. Takva cjelina trebala bi predstavljati obuhvat analize prostornih mogućnosti i razvojnih potencijala te na koncu kao obuhvat daljnje planske razrade (Urbanistički plan uređenja-UPU) kroz koju bi se pobliže definirali programski elementi, sadržaji i konkretna prostorna rješenja.

Jedno od osnovnih polazišta su preliminarni programski i prostorni elementi predočeni u dosadašnjim dokumentima (PPŽ, Prijedlozi PPUO/G, «Koncept najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt Brijuni rivijera» - Horwath Consulting Zagreb od 22.07.05. koji predstavlja jednu od mogućih opcija). Provjera, potvrda ili prijedlog korekcija navedenih zamisli i oblikovanje u cjelovit koncept treba se temeljiti na strateškom stavu proizašlom iz generalnih načela i razvojnih težnji Republike Hrvatske prepoznatih na ovom području te odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN20/94,/68/98,/61/100,32/02 i 100/04) i Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja (NN 128/04-dalje: Uredba o ZOP-u) kao i kroz uvid u sve relevantne činjenice, potencijale i ograničenja.

S gledišta specifičnosti prostora **pristup Konceptu polazi od različitih značajki i razvojnog potencijala širih i užih prostornih cjelina**. Sistematizacija tih cjelina osnovica je za utvrđivanje primarnih elemenata korištenja i uređenja prostora te oblike intervencija (naseljeni-urbani prostor, slobodan pretežito zeleni, šumski, rekreacijski, poljoprivredni prostor i drugi).

S gledišta provedbe cijeni se da na ovoj razini obrade nije moguće ponuditi konačno dorečen prijedlog za cijelo područje i svaku pojedini zonu već na temelju relevantnih okolnosti vrednovati prostor te odrediti, osnovni programsko- prostorni okvir i uvjete realizacije prioritetnih zona.

Važna je činjenica da se **bilo koji koncept neće realizirati kao cjelina u sagledivom vremenu već postupno, po lokacijama, dionicama i kroz različite provedbene oblike** (investicija u kompleks, pojedinačne točkaste intervencije, uređenje naselja, infrastrukturno opremanje područja i drugo). Prostorno-programski koncept će se dakle razrađivati kontinuirano, obuhvaćajući različite aspekte i mjere, koordinirano, kroz duže vrijeme. Stoga se naglašava potreba utvrđivanja temeljnih, zajedničkih i specifičnih postavki kao osnovica za pojedinačne zahvate.

1.2. Polazni dokumenti, mišljenja i ocjene

Osnovni prostorno-planski dokument je Prostorni plan Istarske županije (PPŽ), usklađen s Uredbom o ZOP-u. U dijelu grada Pule PPŽ ne određuje turističke zone (PPUG Pula ne sadrži u cijelosti tu namjenu i poziva se na GUP Pule u izradi).

Prvi konceptualni dokument bio je: *«Koncept najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt Brijuni rivijera»* - Horwath Consulting Zagreb od 22.07.05. Taj dokument odnosi se na neke lokacije određene u PPŽ-u i usklađeno s tim planom a neke preliminarno predlaže za turističku namjenu..

Od ukupno 7 razmatranih lokacija-zona u navedenom dokumentu, u PPŽ su određene 4, a 3 su unutar Grada Pule. Obuhvaćen je prostor obalnog pojasa u dužini od 24 km i dubine približno 500 m. Uz različite sadržaje nudi se 6.050 kreveta u hotelima, vilama i apart hotelima s prosječnom gustoćom od oko 60 kreveta/ha. Prema naslovu dokumenta, tih 7 lokacija mogu se smatrati «odabranim» za provedbu «Projekta Brijuni rivijera». Projekt se sadržajno i kapacitetima smještava pretežito na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (šume ili posebna namjena-MORH).

Prostorni prikazi u tom dokumentu nisu prezentirani kao konačna programska, prostorna i urbanistička rješenja pojedinih zona već su to shematski naznačene mogućnosti smještaja preliminarno programiranih sadržaja. Takvim se i sagledavaju u ovom Konceptu.

Pored navedenih lokacija u PPŽ-u određene su i druge nove zone (sve na području općine Vodnjan i na dijelu grada Pule) koje, iako se nalaze na potezu između krajnje obuhvaćenih točaka Koncepta, nisu uključene u Projekt Brijuni rivijera. Za njih postoje predložena rješenja drugih potencijalnih investitora od kojih su neka u poodmakloj fazi pripreme za realizaciju te se smatraju zatečenom činjenicom (zone uvala Marić s golfom i Dragonera).

Za potrebe izrade ovog Koncepta (studije) u prvoj fazi izrade razmatrana su i polazišta iz *Društvenog ugovora o osnivanju društva Brijuni rivijera d.o.o. od 2. srpnja, 2003.*, odabranog *Programskog zadatka za izradu studije* (varijanta 2) i mišljenja koja se odnose na postojeću studiju: *«Koncept najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt Brijuni rivijera»*.

Stavovi i mišljenja od važnosti za ovaj Koncept mogu se rezimirati u nekoliko sažetih konstatacija prilagođenih potrebama ove vrste dokumenta.

(1) Društveni ugovor o osnivanju Brijuni rivijera d.o.o. - ciljevi i zadaće

- vođenje i kontroliranje programa gospodarenja određenim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske,
- izgradnja turističkog resorta visoke kategorije s Brijunima kao oazom elitnog turizma,
- otvaranje novih radnih mjesta u gospodarskim subjektima koji će biti osnovani na tom području,
- izrada razvojnog koncepta cijelog područja i Master plana razvoja i gospodarenja uključenim područjem,
- izrada idejnih rješenja po pojedinim lokacijama cijelog područja.

(2) Prijedlog sadržaja (odabrana varijanta Programskog zadatka)

- kompleks tretirati kao gospodarsko-prostornu cjelinu, uvažiti potrebu komplementarnih odnosa funkcija i tradicije, turizma u savezu s okolinom,
- kritički stav prema «klasičnom-determinističkom planiranju»,

- unijeti u ponudu elemente tradicijskih djelatnosti i kulturnog identiteta,
- naglasiti odnos prema osjetljivosti prostora, reljefne i krajobrazne značajke, posebne točke identiteta, posebnost uređenja i oblikovanja, atraktivnosti prostora.

(3) Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske – mišljenje, sažeti zaključci

- koncept promatrati kao jedinstvenu plansku cjelinu s jedinstvenom infrastrukturom,
- potrebno obuhvatiti prostor po dubini do državne ceste te u koncept uključiti naselja,
- naglašen turistički komercijalno-razvojni scenariji koji će opravdati ulaganja, više pažnje posvetiti naglasiti cjelovitom konceptu,
- nužno je postići arhitektonsko-oblikovni izričaj najviših vrijednosti,
- potreban interdisciplinarni pristup, poglavito s urbanističkog i gospodarskog gledišta, nužnost usklađenosti prijedloga s prostornim planovima,
- dominantno planirati smještajne jedinice u hotelima, smanjiti u vilama koje treba što više locirati u unutrašnjosti prostora, upitna koncepcije Sjeverne luke s marinom s 1000 vezova,
- potreba očuvanja obale, pomak gradnje u unutrašnjost, očuvanje šuma.

(4) Zelena Istra - mišljenje

- potreba uključivanja javnosti i u ranijim fazama odlučivanja, rasprave o mogućim drukčijim rješenjima,
- potreba sagledavanja učinaka za širu zajednicu i koji su ciljevi i korist Projekta, za koga se radi, kako će dobiti biti distribuirana,
- potreba izrade PUO sa svim utjecajima (i socijalnim) za obuhvat i aspekte u cjelini-procjena planova, dramatičnost stanja okoliša,
- primjer Općine Bale prihvatljiv s gledišta održivosti (sam model, konsenzus dionika, izraziti naglasak na tradicijske elemente i krajobraz),

(Stav javnosti uključen je kroz postupak javne rasprave o prostornim planovima ali će biti uključen i kroz javne rasprave o detaljnijim planovima koji su obvezni).

(5) Mišljenja JLS

- Grad Pula: Potreba usklađenja Koncepta s PPUOG, a posebno s GUP-om u izradi odnosu na odabir i koncepciju namjena zona (Hidrobaza, uvala Žunac, Punta Kristo, Mulimenti-Katarina, Muzil)
- Općina Fažana: potreba usklađenja Koncepta s PPUO u odnosu na površinu zone Pineta i nazive zona

8U izradi Koncepta razmatrane su i predložene različite mogućnosti a nakon donošenja prostornih planova uvažene su odredbe tih planova te potrebe predhodnih analiza prije konačnih odluka).

U međuvremenu donošenjem ili završetkom izrade Prostornih planova uređenja općina i grada Pule, **turističke zone su nedvojbeno utvrđene površinom, oblikom, položajem, vrstama turističkih objekata, smještajnim kapacitetima** uključivši i golf igrališta, luke nautičkog turizma te namjenom okolnog prostora i infrastrukturnim sustavima.

Nakon prve analitičke faze i definiranja kriterija i polazišta temeljem kojih je Koncept oblikovan **danase raspolaze s točnim prostorno-planskim okvirom na razini pokazatelja kojim se služi prostorno planiranje.**

Taj aktualni prostorno planski okvir ne obuhvaća ili ne omogućava u cijelosti sve zamisli u početnim dokumentima, a neki prijedlozi odstupaju od odredbi prostornih planova.

Aktualni prostorni planovi osnovica su za realizaciju prioriteta «Projekta Brijuni rivijske» u sagledivom vremenu, a moguće ih je mijenjati unutar propozicija utvrđenih posebnim propisima, prvenstveno Uredbom o ZOP-u i izmjenom i dopunom Prostornog plana županije.

Zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske u Prostornim PPUO/G samo je djelom predviđeno za turističku namjenu, a istovremeno velike površine u Gradu Puli nisu (ili nisu još) definirane za tu namjenu i smatraju se potencijalnim, a konačno će se utvrditi daljnjim planskim aktivnostima.

1.3. Glavne značajke prostora i cjeline obuhvata

Područje obuhvaća 4 JLS (2 općine i 2 grada) Općina Bale, Grad Vodnjan, Općina Fažana i Grad Pula s 4 naselja u obalnom pojasu od 1000 m i dio grada Pule. Uz samu obalnu liniju nalazi se naselja Peroj, Fažana, Valbandon i Pula. Građevinsko područje Pule obuhvaća prostor od lokacije Hidrobaza na sjeveru

Do krajnje južnih pozicija i identično je s obuhvatom GUP-a.

U širem obuhvatu obalni pojas počinje sjeverno od šuma s prosjecima obradivog tla, pojedinačnim povijesnim građevinama, a na južnom dijelu od obalnih i priobalnih naselja s izrazitim udjelom obradivih površina (fažansko i pulsko područje), dok je na krajnje južnom dijelu to kompaktan šumski kompleks-sjeverna luka Pule (bivše vojne) s naseljima u zaleđu te zona Muzil.

Promatrajući prostor uzdužno uglavnom se promatrani potez dijeli na prirodni ili neizgrađeni-kultivirani prostor i urbani i pretežito ili djelom izgrađeni prostor. To se odnosi na postojeće stanje ali i na planirano koje se prema važećim dokumentima isto tako koncipira kao dionice izgradnje i dionice negradivog, slobodnog prostora (prirodni ili kultivirani krajobraz).

Ako se izuzmu postojeći turistički kapaciteti unutar grada Pule, promatrano područje nema snažnije turističke kapacitete i prepoznatljivu ponudu. Izuzetak je kompleks BI Village te lokacije Valbandon –MUP, kamp Puntžela, turistički sadržaji unutar Fažane. Blizina Nacionalnog parka Brijuni ne osjeća se kao snažan motiv podizanja obima i razine turističke ponude. Većim djelom područje nije izgrađeno, agrarni krajobraz je znatno zapušten i u značajnom djelu nagrižen bespravnom i nekvalitetnom gradnjom: Otvoreni su veliki do sada nekorišteni ali devastirani prostori (bivše vojarne). Sjeverno i južno dominiraju veće šumske površine.

Različita fizionomija, razvojna potencijalnost, prostorne i krajobrazne značajke uvjetuju razlikovanje dijelova područja. Na prvoj, generalnoj razini područje se može identificirati kao:

a) glavni karakteristični dijelovi područja:

- obalni pojas («rivijera») identificiran kao širi obalni pojas, u načelu od obalne linije do glavnih unutrašnjih prometnica ili drugih izrazitih prostornih djelnica (poljoprivredni kompleksi, naselja) i uža pojas uz samu obalu do obalne prometnice, uključivši i obalni dio naselja,
- pojedine uzdužne dionice obalnog pojasa.
- zaobalje, unutrašnjost prostora definirana naseljima, šumskim i poljoprivrednim površinama te glavnim „vanjskim„ prometnicama.

b) područja promatranja i planiranja:

- šire područje promatranja odnosi se na područje od obale do državne ceste po dubini te od sjeverne granice općine Bale do sjevernog područja grada Pule s izdvojenim područjem poluotoka Muzil,
- šira zona definirana je kao lokalitet–turističko rekreacijska zona s neposrednim okruženjem, kontekst u kojem se nalazi zona turističke ponude,
- uža zona je građevinsko područje turističko ugostiteljske namjene.

Izrazita diferenciranost prostora može se uočiti na segmentima: koridor državne prometnice s većim, prostorno jasno diferenciranim naseljima, područje poljoprivrednog krajobrazu i zaobalnih naselja i stancija, obalni pojas pretežito šume s djelom formiranih struktura naselja i izdvojenim zonama turizma.

Prometna povezanost cjeline promatranog područja je glavnim državnim cestama u unutrašnjosti prostora (zaobalje) a dijelovi obalnom cestom.

Definiranje i promatranje većih prostornih cjelina u odnosu na pojedine lokalitete-zone ima funkciju

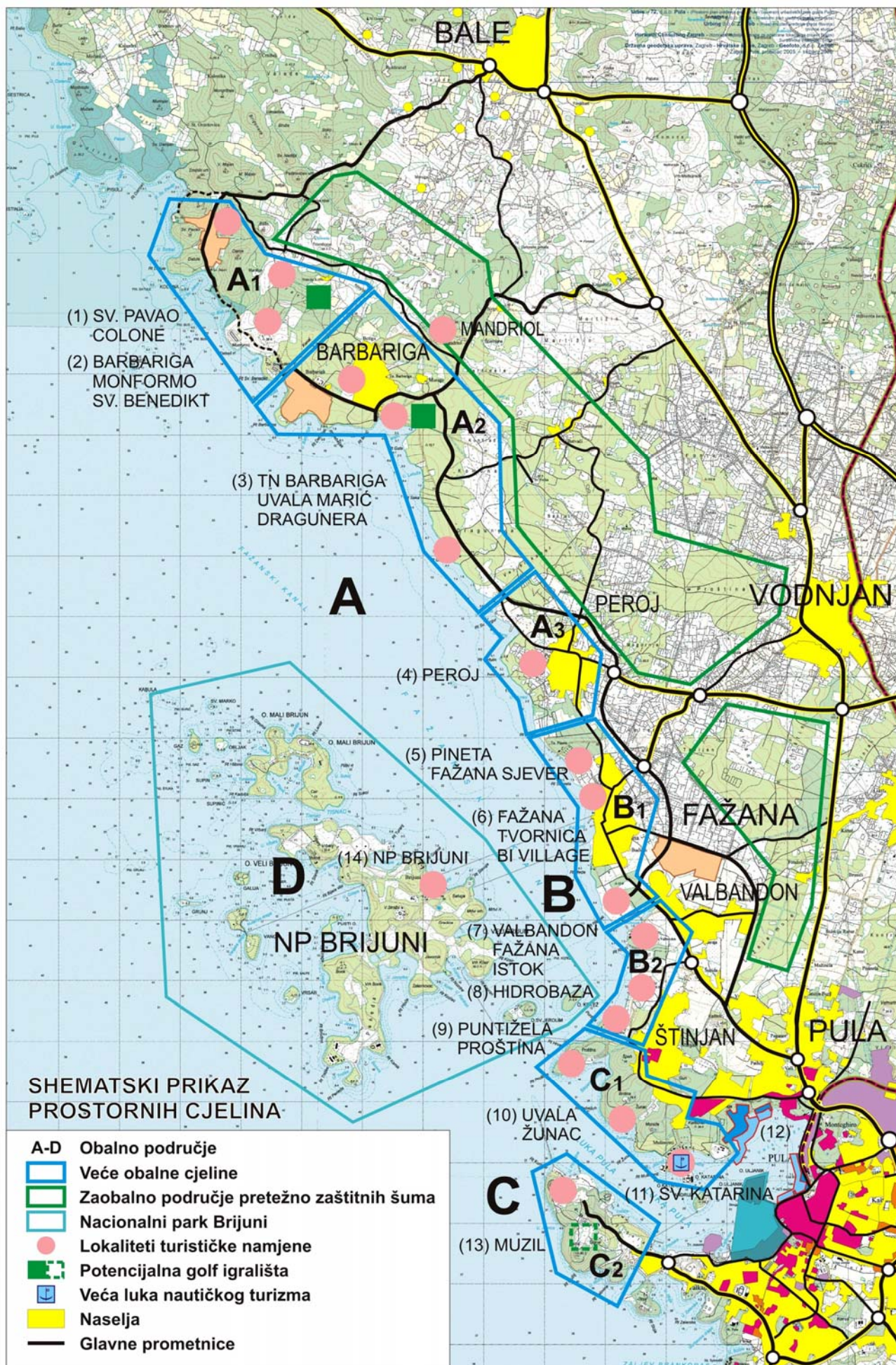
sagledavanje konteksta u kojem se zona nalazi eventualno i rezervaciju prostora za širenje te okvira za usklađenje parcijalnih zahvata u odnosu na ciljeve uređenja cjeline.

Dokumentacijom PPŽ utvrđeni su kapaciteti vodoopskrbnih sustava kao jedan od važnih čimbenika za kapacitiranje područja a posebno golf igrališta.

Izraziti i tipični segmenti prostora:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • uvale s plažama, | • naselja uz obalu, |
| • pretežito šumoviti rtovi, | • vojni kompleksi, |
| • obalne šume različite kvalitete, | • naseljeno zaobalje, |
| • tvrđave, | • poljoprivredno i šumovito zaobalje. |
| • postojeći hotelski kompleksi, | • Kulturno povijesne cjeline i lokaliteti |

Unutar svake uže prostorne cjeline moguće je prepoznati neke od navedenih elemenata prostora kao dominantne a uz njih i različite sekundarne elemente (postojeći objekti, slobodne površine i drugo).



2. Glavne programsko-prostorne postavke

2.1. Generalne odrednice

Koncept polazi od različitih značajki i fizionomije pojedinih dijelova obuhvaćenog područja prema kojima će se dalje oblikovati cjelovita prostorna i funkcionalna komponenta turističke ponude. Jednim (manjim) dijelom to će se odraziti na izbor prostornih zona, njihovu veličinu i strukturu budući da je dio tih zona određen prostornim planovima, a dio tek treba odrediti ako se kroz procese izrade ili izmjene i dopune prostornih planova potvrde. Druga komponenta Koncepta odnosi se na smjernice za detaljnu programsku i prostornu razradu svake zone pojedinačno s širim pripadajućim prostorom.

Polazna projekcija je ostvarivanje kontinuiteta kvalitete prostora i kretanja u kojem se susreću različite dionice sadržajnih i vizualnih motiva, ali ne i kontinuiteta gradnje.

Osnovna ideja o prostorno-funkcionalnom sustavu Brijuni rivijera temelji se na slijedećim generalnim postavkama:

- zadržati osnovne značajke pojedinih dionica, fizionomska obilježja, prepoznatljivost i raznolikost,
- ne stvarati dužobalne, linijske kontinuirane građevne strukture, osigurati široke prekide i neizgrađene cjeline između zona (obvezno obalne šume, prirodne plaže, strme obale i slično),
- omogućiti razvijanje struktura u dubinu prostora, prodore s obale prema zaleđu, uklapanje u krajobrazne cjeline šireg područja,
- uspostaviti interakciju pojedinih dijelova promatrajući uzdužni profil i poprečni profil (uži uzdužni obalni pojas komunikacije i veze obale s zaobaljem),
- ponudu koncipirati temeljem suvremenih turističkih trendova, ali s vidljivim regionalnim obilježjima, specifičnim funkcionalno oblikovnim značajkama zona,
- izbjeći unificirane prostorne sklopove i postići arhitekturu visoke vrijednosti, vidljivo usklađenu-prožetu prirodnim i kulturnim obilježjima svake zone.

Budući da sustav čine zone i prostor između njih prilikom razrade užih cjelina osobito je važno:

- promatranje i uklapanje zone u kontekst šireg prostora u kom se zona nalazi, a ne izolirani pristup svakoj zoni,
- ne stvarati velike koncentracije zatvorenog tipa, koncentraciju građevina uz samu obalu,
- slijed atrakcija na obalnom potezu mora biti fizički diskontinuiran, povezan s zaleđem i tvoriti jedinstvenu krajobraznu, funkcionalnu i doživljajnu cjelinu.

Primjena navedenih načela znači u okvirima planski određenih okvira usmjeriti razradu zona prema kvalitetnim programskim (sadržaji), urbanističkim i arhitektonskim rješenjima. Koncept se dakle temeljem ovih postavki provodi i provjerava prilikom razrade svake zone.

Ostvarenje generalnog koncepta bit će različito po dionicama-cjelinama, ovisno o stanju u prostoru. Stoga su izuzetno važni i nužni zajednički, vezni elementi koji prožimaju cijeli prostor i odluke o pojedinoj lokaciji s gledišta uklapanja u «sliku» cjeline (obalna šetnica, infrastrukturno-prometni sustavi, usklađeni odnos s drugim funkcijama i konfiguracijom prostora).

Ambijent će raznolik biti u ponudi i u doživljaju s dimenzijama i oblicima koje odgovaraju prostoru, tradiciji, krajobraznom identitetu. O tome ne postoji unaprijed određen cjelovit i definitivan model pa su nužne jasne temeljne postavke i prosudbe-ocjene za dijelove u pripremljenoj fazi realizacije.

Postoji ideja o «zeleno-plavoj» Istri koja implicira respektiranje zelenih šumskih i poljoprivrednih površina sa, za ovo područje tipičnim kulturama, ali i građevnim strukturama prožetim zelenilom. Iz tog stava potječe relativno mala gustoća –iskoristivost prostora za gradnju smještajnih turističkih kapaciteta u PPŽ.

Iz te vizije proizaći će kapaciteti, vrste ponude, gustoće-koncentracije-disperzija, fizička i funkcionalna struktura prostornih cjelina, oblikovanje prostora i građevina.

Obuhvaćeno obalno područje može se promatrati kao različita po fizionomiji i oblicima intervencija:

- sjeverno-pretežito u prirodnom krajobrazu (pojedinačni objekti-sklopovi, izdvojene zone) unutar kojeg se izdvaja središnje sjeverno-oko i južnije od naselja Barbariga (planirana najveća koncentracija),
- središnje-pretežito urbani potez s interpolacijama unutar djelomično formiranih zona (Fažana-Pula) i prostorom kontakta-povrznice sa susjednim područjima

- južno-pretežito šumsko-parkovni kompleks Sjeverne luke s pojedinačnim zonama i izdvojeni poluotok Muzil kao većim dijelom cjelovit kompleks mogućih različitih funkcija ali također dominantno u zelenilu. (produžetak-kontaktne područja s užim djelom urbanog sustava grada Pule)
- područje Nacionalnog parka Brijuni

Budući da prostor nije jednoznačan i realizacija koncepta polazi od diferenciranog pristupa pojedinim većim područjima prema značajkama i okolnostima u kojima se mogu provesti planiranje investicije. Konceptom se ocjenjuje prostor i potencijal takvih pojedinih većih područja /zona definiranih kao prostorna cjelina različitih sadržaja. Time se ujedno sagledava kontekst u kojem bi se oblikovala turistička ponuda (potencijalna zona od interesa za turizam, rekreaciju, očuvanje ambijentalnih značajki).

Na tom tragu postavlja se temeljna koncepcijska osnova kao podloga za programsku i prostornu razradu novih ugostiteljsko-turističkih i rekreacijskih zona, rekonstrukciju postojećih, gradnja na slobodnom prostoru i unutar ili uz formirane urbane i ruralne cjeline.

Morat će se uvažiti nužna razina tržišne atraktivnosti, ali usklađeno s težnjom za očuvanjem postojećih prirodnih i stvorenih vrijednosti i stvaranjem novih vrijednosti, koje neće uvijek dati maksimalne komercijalne rezultate u kratkom roku. Takav pristup mogao bi se razvijati i dalje, oblikujući model primjenjiv u sličnim situacijama.

Za sada postoji odgovarajuća planska podloga: PPŽ i PPUO/G s definiranim građevinskim područjima turističke namjene s kapacitetima za općinu Bale, Općinu Fažana i djelomično za grad Pulu gdje značajan preliminarno prepoznat turistički potencijal nekih izuzetno atraktivnih zona još nije konačno prostorno-planski definiran (planirana izmjena i dopuna PPUOG i izrada GUP-a).

Prema PPŽ-u ukupni maksimalni kapaciteti u krevetima po općinama i gradovima, bez privatnog smještaja, za cijelu Istru iznosi 220.000 - 280.000. Za obuhvaćeno područje je to najviše 42.000. (Bale 5.000, Vodnjan 12.500, Fažana 7.500, Pula 17.000). Konačne planske i ovim Konceptom predložene dimenzije date su u posebnom pregledu po zonama.

Planski su na cijelom području predviđena tri golf igrališta uključujući i ono u NP Brijuni. S preliminarnim prijedlogom golfa na poluotoku Muzil bilo bi ih ukupno 4. Uz njih se dodaje još oko 1500 -2000 postelja u sklopu golf igrališta.

2.2. Kriterij korištenja prostora i posebne smjernice

Osnovne odrednice propisa i prostornih planova:

a) Odredba Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja

- isključiti gradnju apartmana za tržište unutar 1000 m od obalne crte (ZOP),
- izgradnju locirati min. 100 m od obalne crte (u izdvojenim zonama izvan naselja) ,
- osigurati javni pojas 25 m uz obalu u naseljima,
- unutar građevinskog područja naselja moguće planirati 20% turističkih zona,
- gustoća u zonama je 50-120 osoba-kreveta/ha,
- postotak izgrađenosti 30%, minimalno 40% zelenila (na parceli),
- uređene plaže i luke nautičkog turizma mogu biti unutar građevinskih područja.

b) Odredbe prostornih planova PPŽ i PPUO/G:

- PPŽ sadrži granice ZOP-a i propozicije za planiranje turističkih kapaciteta u lokalnim planovima
- unutar golf igrališta moguće je 15% površine koristiti za smještaj uz min. gustoću od 33 kreveta/ha,
- PPUO/G određuje točne površine i strukturu izdvojenih građevinskih područja turističko-ugostiteljske namjene u skladu s PPŽ.

U okvirima propisa i odredbi prostornih planova, koncept se opredjeljuje za nekoliko načela i kriterija proizašlih iz specifičnosti prostora i činjenice da je na tom području još uvijek moguće ostvari bitno drukčiji obalno-zaobalni turistički ambijent, izbjeći neke zapažene nepoželjne pojave dosadašnje izgradnje i afirmirati nove vrijednosti ili pak reafirmirati stare u funkciji kvalitetno koncipirane turističke ponude.

Za ostvarenje navedenih načela kroz daljnju razradu prostornih cjelina ili pojedinih segmenata nužno je postaviti (ili imati) stratešku osnovicu koja bi trebala proizlaziti iz općih i specifičnih ciljeva razvoja, iz činjenica na terenu, raspoloživih resursa-potencijala i ograničenja te iz očekivanih gospodarskih, ekoloških i socijalnih učinaka.

S tim ciljem potrebno je uvažiti postojeći ili definirati strateški pristup razvoju i korištenju prostora:

- **izvršiti vrednovanje prostora** prema mogućem korištenju i obveznom očuvanju njegovih značajki (u konačnici negradiv ali moguće korišten, isključen ili gradiv prostor) s polaznim opredjeljenjima za stvaranja novih struktura, odnosno preobrazbu postojećih,
- **odrediti se prema vrsti ponude s kapacitetima** turističko ugostiteljskih, rekreacijskih i pratećih sadržaja ukupno na širem području, za šire zone i za pojedine lokalitete,
- **postaviti osnovicu prostorno-strukturnog modela** s gledišta koncentracija, disperzije, uzdužnih i okomitih formacija, gustoća i prostornih cjelina od interesa za turizam,
- **postaviti okvire za funkcionalnu i ambijentalnu preobrazbu** pojedinih cjelina i odrediti odnose između njih (naselje, zona, lokalitet, krajobrazno okruženje, vrijedni motivi).
- **prioritet realizaciji dati onim zonama gdje se sanira postojeće nepovoljno stanje i devastiran prostor i okoliš.**

Poblje smjernice za pojedine segmente prostora:

- **očuvati obalne šume**, osobito cjelovite komplekse, a eventualnu izgradnju u takvim zonama planirati kao manji ili pojedinačni sklopovi s naglašenim udjelom zelenila,
- **izgradnju povući u dubinu zona** s isturenim obalnim sadržajima,
- **ne planirati izgradnju u uvalama**, na rtovima-osobito šumovitim, očuvati kultivirani krajobraz s nasadama,
- **osigurati prekide između zona i pristup obali** iz zaobalja,
- **zadržati prirodne plaže** (i za potrebe šireg područja), u koje se mora uključiti i pripadajuća obalna šuma («prirodni suncobran»),
- **uz obalu ostvariti kontinuitet šetnice** («lungo mare»), planirati biciklističke i druge oblike rekreacijskog obilaska, povezano na cijelom području.

U odnosu na značajke prostora konceptom se naglašavaju tri dominantna oblika intervencija:

- **pažljivo unošenje pojedinačnih, manjih sadržaja-građevina u pretežito negradiva područja**,
- **«preobrazba» formiranih, pretežito urbanih struktura** rekonstrukcijom, revitalizacijom, sanacijom, interpolacijama, afirmacijom postojećih i stvaranjem novih vrijednosti,
- **stvaranje novih cjelovitih struktura.**

Različiti tipovi prostora i oblici intervencija rezultirat će:

- **dominantno neizgrađenim prirodnim ili kultiviranim krajobrazom** s pojedinačnim sklopovima na većoj udaljenosti (sjeverno područje),
- **dominantno urbani i prošireno urbani potez, obalno lice grada**, naselja (Fažana-Pula),
- **dominantno parkovni ambijent vezan uz urbani sustav** s pojedinačnim sklopovima u zelenilu (Sjeverna luka i poluotok Muzil u Puli),
- **uređenjem staza i komunikacija na slobodnim-otvorenim prostorima** za različite aktivnosti.

Osnove postavke Koncepta za daljnje planiranje-razradu zona:

- **zonu definirati kao logičnu cjelinu, uključujući širi prostor-kontekst** (ne samo građevinsko područje zone turističke namjene i ne samo zemljište u državnom vlasništvu),
- **programski detaljnije definirati turističko-ugostiteljske i prateće sadržaje**,
- **obuhvatiti funkcionalne veze s turističkih sadržaja ostalim namjenama prostora** (naselja, kultura i tradicija, rekreacija i sl.)

Smjernicama za daljnju razradu područja i zona ističu se neka važnija opredjeljenja koja bi bila element prepoznatljivosti sustava "Brijuni rivijska".

Prilikom koncipiranja zona u odnosu na okvire utvrđene propisima preporuka je **ne slijediti mehanički propisane minimalne norme** (na primjer udaljenosti izgradnje od obalne crte po Uredbi o ZOP-u, udjel zelenih površina, dozvoljena izgrađenost) već **određivati veličine i odnose površina, masa, volumena i funkcija kreativno, ovisno o tipu obale i vrednovanju prirodne ili stvorene strukture, na temelju pažljivog proučavanja prostora.**

To znači načelno **izgradnju koncipirati što više tako da u pravilu bude što udaljenija od obalne crte** (ne samo 100 m) ali i ne stvarati linijsku „frontalnu“ strukturu već kompleks razvijati prostorno.

Pored osnovnih sadržaja smještaja i pratećih funkcija, **zone bi trebalo koncipirati s značajnim udjelom specifične** (za zonu prepoznatljive) **ponude i mogućnosti različitih aktivnosti** (kulturnih, zabavnih, rekreacijskih, sportskih, zdravstvenih, manifestacijskih i drugih).

Nadalje u koncipiranju turističke fizionomije područja i zona treba **uključiti i mogućnost korištenja prirodnih, kulturnih, tradicijskih i drugih vrijednosti područja u okruženju**, a koje obilježavaju regionalne i lokalne specifičnosti.

Na koncu prilikom razrade i oblikovanja funkcionalne i prostorne strukture zone treba **identificirati izrazite sastavnice prostora, osobitosti i dominante ili istaknute točke-lokalitete koje se obvezno zadržavaju kao jedan od motiva te zone i koje obilježavaju identitet prostora**, (objekti, vidikovci, ekspozicije, prirodne i kulturne atraktivnosti, funkcije kompatibilne s turizmom i slično)

2.3. Glavne prostorne cjeline i osnovne smjernice korištenja prostora

Sistematizacija prostornih cjelina kao osnovica za Koncept postavljena je na tri razine:

- 4 velika područja različit o fizionomiji (A-D)
- područja kao specifični dijelovi velikih područja (A-D, 1,2,...)
- zone turističko ugostiteljske namjene i golf igrališta (1-14)
- širi pripadajući prostor zone kao prostorno-funkcionalni i ambijentalni kontekst u kojem treba promatrati-koncipirati pojedine zone turističkih i drugih namjena.

Središnje područje

Od sjeverne granica općine Fažana do poluotoka Proština na području grada Pule. (uključivši lokalitet Puntizela) po dubini oko 300-500 m.

Pretežito izgrađen prostor urbanih obilježja, s ograničenjem mogućeg razvoja u dubinu prostora. zbog naselja i poljoprivrednih površina djelom devastiran.

Potencijal prostora za novu gradnju je ograničen na interpolacije novih sklopova na neizgrađenom prostoru, dovršenje poteza i rekonstrukcija postojećih sklopova, podizanje urbaniteta s posebnim naglaskom na obalno lice urbanih i rubnih zona, poboljšanje prometa, očuvanje preostalih postojećih i formiranje novih prodora –veza naselja s obalom-između zaobalja i obale.

Zona Pineta – Fažana sjever

Na ukupnih oko 30 ha treba što više očuvati šumu. Poželjno je zadržati-urediti plažu na cijelom obalnom potezu. Uz pažljiv smještaj novih turističkih kapaciteta na prostoru sadašnjih bungalova u šumi cijeni se poželjnim uključiti i južni dio prema Fažani i stvoriti turistički atraktivan potez-produžetak Fažane u kojoj bi se na lokaciji tvornice trebao realizirati značajniji i reprezentativan hotel s otvorenim sadržajima prema obali. Cijeli potez trebalo bi oblikovati kao šetnicu-s atraktivnim urbanim obalnim licem. Prijedlog PPUO Fažana omogućava takav koncept, zadržava samo postojeće i manji dio novih turističkih površina a veći dio namjenjuje rekreaciji.

Širi obuhvat oko 60 ha trebao bi uskladiti površine za rekreaciju, obalni pojas s kupalištem i šetnicom, kompleks šume i turističke sadržaje zone Pineta i zone Fažana sjever te krajnje lokacije naselja Fažana s hotelom na mjestu bivše tvornice.

Zona Hidrobaza (potez Puntizela)

Zona je devastiran i napušten obalni plato s znatnim nekorištenim površinama u zaleđu. Ocjenjuje se kao izuzetno povoljna lokacija za značajni turistički sklop većih kapaciteta i različitih atraktivnih sadržaja od kojih bi dio mogao sezati do same obale. Međutim PPUG Pula predviđa širi pojas kupališta i javne obalne površine tako da za turističke sadržaje ostaje oko 10 ha. Uži obalni plato pogodan je za niz vodnih atraktivnosti i zabavu a. Zadržati-povećati i urediti postojeću lučicu.

Cjelovit konceptualni obuhvat je ukupna površina definirane i šire potencijalne zone turizma koja se može protezati znatno u dubinu prostora. S kupalištem i rekreacijom može se definirati s oko 45 ha. Turističku zonu treba promatrati u sprezi s obalnim sadržajima. Bočno treba definirati odnos prema susjednim zonama, osigurati javni prostor između zona i veze s zaleđem.

Južno područje

Od poluotoka Proštine, dalje -sjeverna luka do užeg dijela grada Pule, po dubini 0,6-1,0 km prostorna je dominantna na cijelom potezu promatranog područja.

Izuzetan prostorni element je kompleks šume s dijelovima bivših vojarni i djelom austrougarskih građevina, po dubini ograničen s južnom ekspozicijom ali orijentiran prema pulskoj luci. Područje je od važnosti za grad Pulu a dio prema središtu planiran je za takve funkcije.

Potencijal i vrijednost područja su izuzetno veliki ali s obvezom očuvanja kompaktnih šumskih površina.

Poželjna je gradnja prvenstveno na mjestima zatečene izgradnje, a strukture ne razvijati duž uskog obalnog pojasa.

Krajnje južno obuhvat se završava poluotokom Muzil koji je također izuzetan potencijal, izuzetno vrijedan prostor i također ga treba promatrati i s aspekta funkcija grada Pule.

Zona vojarna Mulimenti i Sv. Katarina

Prostor predviđen za luku nautičkog turizma značajnijih kapaciteta, a jugoistočno u nastavku i suha marina u devastiranom prostoru. Uz marinu, dio bi se namjenio za klupske, zabavne i zajedničke sadržaje i hotel. Cijeli potez uz obalu trebao bi imati «turistički karakter» i atraktivnu ponudu. Prema unutrašnjosti, u djelu šumske prosjeke moguće je smjestiti značajnije smještajne kapacitete manjih volumena kao i značajne rekreacijske sadržaje. Nije pogodno za kupanje. Zona se nadovezuje na dio naselja Pule. Potrebno je očuvati šumu i obalu, voditi javni kolni prilaz do obale a pristup uz obalu može završiti atraktivnim punktom-vidikovcem.

Područje cjelovitog konceptualnog obuhvata je cijela Sjeverna luka, a neposredno u funkciji turizma i nautike lokalitet Molumenti –Sv Katarina s oko 60 ha (i potencijalno lokalitet Zonka). Potrebno vrednovati i ispitati mogućnost korištenja postojećih građevina, osobito na otoku i isturenoj poziciji na obali uz izrazitu pažnju prema nužnom očuvanju šumskih površina kao dominantne ambijentalne sastavnice prostora.

3. Zaključne smjernice, prioriteti i daljnje aktivnosti

3.1. Generalni okvir za realizaciju

Koncept je postavljen na dva smjera djelovanja: dugoročnija razrada i aktivnosti na pripremi realizacije prioriteta.

Koncept stoga daje uvid u one **zone koje se mogu realizirati u skladu s važećim planovima** (PPŽ i PPUO/G) te u skladu s tim utvrđuje okvire za daljnju razradu prioriteta. Daljnje, dugoročnije aktivnosti odnose se na **kompletiranje vizije turističkog razvoja cijelog područja** kao kontinuirani studijsko-analitički rad. Nadalje, koncept usmjerava na praćenje i sudjelovanje u prostorno planskim i programsko-razvojnim aktivnostima relevantnih subjekata.

Budući da prostor nije jednoznačan, realizacija koncepta polazi od različitih okolnosti i značajki pojedinih područja i zona, ovisno o mogućostima i ograničenjima u opremanju zemljišta, vlasničkim odnosima i planskoj definiranosti.

Konceptom se ocjenjuju osnovne krajobrazne značajke i razvojni potencijali šireg prostora kojem pripadaju pojedine zone. Time se ujedno sagledava kontekst u kojem bi se oblikovala turistička ponuda **smatrajući da stvarna ili potencijalna zona od interesa za turizam nije samo uži sklop turističke namjene već i prostor za rekreaciju, očuvanje i afirmaciju ambijentalnih, kulturnih, tradicijskih vrijednosti**. Takve šire prostorne cjeline bile bi predmet jedinstvenog analitičkog, programsko-razvojnog i prostorno- planskog obuhvata (granica obuhvata UPU) ili **širi obuhvat studije vrednovanja i mogućnosti korištenja prostora** kada je obuhvat UPU-a ograničen na samu turističko-ugostiteljsku zonu.

Ostvarivanje rivijere kao cjelovite prostorno-funkcionalne i ambijentalne strukture koja bi opravdala takav naziv moguće je ostvariti samo djelomično novom izgradnjom i uređenjem prostora u sklopu programa Brijuni rivijera. Dio je već izgrađen, a dio u pripremi realizacije drugih investitora. S gledišta tipa intervencija kojom će se realizirati turistički sadržaji riječ je o generalno tri karakteristična oblika intervencija:

- transformacije izgrađenih i korištenih zona s prenamjenom objekata, interpolacijama i rekonstrukcijama (pretežito dovršene-formirane cjeline, u načelu na urbanom prostoru)
- formiranje novih kompaktnih zona-struktura na temelju prethodno pripremljenih programa uz naselja kao njihovo funkcionalno proširenje ili kao nove, izdvojene cjeline,
- uređenje krajobraza s pojedinačnim manjim sadržajima u funkciji pretežito rekreacije, ugostiteljstva, zabave kulturnih, tradicijskih gospodarskih i srodnih djelatnosti (u načelu bez smještajnih kapaciteta, iznimno seoski turizam-stancije).

Ključne lokacije-potezi kao uporišta na kojima će se temeljiti realizacija Koncepta Brijuni rivijera su slijedeća uža obalna područja:

- Kompleks tvrđava i golf igralište na sjeveru (Sv. Pavao Colone. Sv. Benedikt)
- Lokacija i potez Pineta-hotel sjeverozapadno na mjestu tvornice u Fažani,
- Kvalitativna transformacija obalnog lica naselja Fažane i sjevernih dijelova grada Pule (Hidrobaza-Puntižela),
- Sv. Katarina-Mulimenti kao nautički centar šireg-regionalnog značaja
- Muzil kao velik, izuzetno atraktivan i višeznačan kompleks.

3.2. Prioriteti realizacije i izrade dokumentacije

Prioritete je moguće odrediti prema više kriterija. Opći kriterij u duhu Strategije i programa prostornog uređenja Republike Hrvatske ali i Strategije turizma upućuje na **transformaciju i sanaciju prostora i građevina u sklopu već formiranih zona**. Po tom kriteriju u prioritete bi se uključile zone Pineta, Hidrobaza i drugi napušteni bivši vojni kompleksi. Hidrobaza je zbog svog položaja svakako prostor od prioritnog interesa za sanaciju i stavljanje u urbanu i turističku funkciju Pule. Međutim sanacija koja je nužna za bilo kakav kvalitetniji pomak je izuzetno zahtjevan i skup zahvat.

Nadalje, interes u rangu prioriteta je **da Fažana-«fažanska rivijera» podigne razinu ponude i kvalitete ambijenta kao obalno urbano lice i recepcija Nacionalno parka Brijuni**.

Stoga se o prioritetima može zaključiti slijedeće.

- S gledišta stvorenih planskih i drugih relevantnih pretpostavki opravdano je **prioritetno pristupiti realizaciji lokacije Pineta**. Ona se ubraja u grupu intervencija transformacije i sanacije postojećeg stanja, stvaranje nove, kvalitetnije strukture i proširenja obalnog urbanog poteza s motivima obalne šume, kultiviranog krajobraza, obalne šetnice i rekreacije. Zona je dio šireg sjevernog područja Fažane određenog za izradu UPU-a.
- Druga lokacija bila bi **kompleks golfa na području Sv. Benedikt** ali uz preporuku da se prostorno i programski razradi šire područje, posebno zonu tvrđava s gledišta mogućeg korištenja i s gledišta interesa i uvjeta zaštite kulturne baštine. Analiza i preliminarni idejni koncept bio bi koristan prije nego se pristupi detaljnijoj planskoj razradi i to u sklopu prostornim planom propisane «Prostorno-programske studije priobalja». Istovremeno ili neposredno nakon te studije planira se izrada UPU-a za šire područje u tijeku ove godine. Pretpostavka je da može doći do promjene granica golf igrališta odnosno prilagodbe optimalnom rješenju.
- Zona **Mulimenti sa Sv. Katarinom** kao velika marina s hotelskim kapacitetima, a jugo-istočnije u napuštenom kamenolomu suha marina, mogući je prioritet na pulskom području. Ta namjena je određena PPUG iako se i za to područje tim planom zahtjeva UPU za cijelo područje sjeverne luke a vezano je i za dodatne definicije kroz obveze izrade GUP-a.

Područje Sjeverne luke u Puli treba detaljno ispitati s prostornog i programskog gledišta. Osim nedvojbeno povoljne pozicije za marinu (i ostale turističke sadržaje), taj potez važan je i kao gradski prostor: Trebao bi ostati dominantno šumsko-parkovni kompleks s obalnom šetnicom duž cijelog područja. Stoga se predlaže posebna studija-poseban »projekt« za to područje ali ne samo s aspekta mogućeg razvoja turizma već i s aspekta gradnje potrebnih funkcija, opće vrijednosti tog prostora i njegove dominantne uloge u fizionomiji obalnog poteza šireg područja. Za cijelo područje propisana je izrada UPU-a. Isto vrijedi i za zonu Muzil,

U prioritetne aktivnosti koje bi pratile daljnje planiranje i pripremu izgradnje turističko-ugostiteljskih sadržaja svakako treba **uključiti rekultivaciju širokog područja između državne ceste i obalnog pojasa** na tom području sada su šume, degradirane šume, makija poljoprivredne površine, zapuštene površine. Velik dio je PPŽ-om određen kao zaštitne šume a potencijalno to su stancije, kultivirani krajobraz maslinika, vinograda, voćnjaka i prostor tradicijskih elemenata življenja i djelatnosti ovog područja. Moguće je za to područje izraditi poseban program pa i prostorni plan područja posebnih obilježja.

Osim poslovno-programskih poslova pripreme investicija za ove (a to vrijedi i za druge zone) potrebno je računati na određene prostorno planske poslove detaljnije razrade kroz UPU, u okvirima osnovnih planskih dokumenata. Osnovni planski dokument je Prostorni plan Istarske županije (PPŽ) usklađen s Uredbom o ZOP-u. Izrađeni su svi prostorni planovi uređenja JLS, a doneseni su za Fažanu, Bale i Pulu dok je za Vodnjan pred donošenjem. Prema tim dokumentima određene su točne površine-građevinska područja zona turističke namjene izvan naselja i golf igrališta te marine (podaci u pregledu po zonama).

Prostornim planom Grada Pule određene su samo dvije zone turističke namjene i to Hidrobaza i Puntizela te luka nautičkog turizma Sv Katarina s obalnim dijelom u kom je predviđen i hotel. Druge nove zone te namjene nisu određene, a budući da se ostale zone nalaze u građevinskom području grada Pule one nisu predmet PPUG-a već GUP-a. Potencijalna namjena površina za turizam u zoni Sjeverna luka i Muzil mogu biti kao takvi definirani u GUP-u ali one još nisu namijenjene za te sadržaje.

Nužna je (već i utvrđena potreba) Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Pule između ostalog i zbog toga da odredbe o planiranim turističkim zonama i prenamjeni vojnih objekata budu na odgovarajući način definirane već tim planom ili da omoguće planiranje takvih sadržaja kroz GUP.

Opći uvjeti određeni propisima su izrada UPU kao slijedeća planska razina. Za područja i zone od interesa za Projekt Brijuni rivijera pravilo je obuhvat UPU-a u prostornim planovima određen za veću površinu od samih zona turističke namjene (priobalje Bala, Fažana, Pula-Sjeverna luka i druge).

Prostornim planovima uređenja određene su i druge studijske i planske obveze koje treba provesti radi konačnog utvrđivanja dostatnih prostornih elemenata za daljnje planiranje i aktivnosti u realizaciji turističkih sadržaja.

- Općina Bale: izrada Prostorno programske studije priobalja, UPU za cijelo područje Sv.Polo–Benediktkt.
- Grad Vodnjan: UPU za turističke zone.
- Općina Fažana: UPU za cijelo područje naselja i za sve zone izvan građevinskog područja. Za prioritetnu zonu Pineta i Fažana sjever predviđen je UPU šireg obuhvata od same turističke zone.
- Grad Pula: izrada GUP-a paralelno s izmjenom i dopunom PUG, izrada UPU nije obavezna ali je utvrđena PPUG-om za cijelu sjevernu luku i druge zone. Ako se PPUG-om odredi takva mogućnost, izrada UPU-a moguća je i prije donošenja GUP-a.

Iz navedenog je vidljivo da se neposredno i odmah može pristupiti izradi UPU- a iz Programa Brijuni rivijera samo za zone u Fažani (prioritetno Pineta) te Hidrobazu u Puli. To je moguće i s gledišta realizacije u odnosu na zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.

U posebnom poglavlju i dokumentaciji Koncepta predloženi su podaci i grafički prikazi koji ilustriraju i pobliže prikazuju navedena polazišta, prostorne i programske elemente sagledane kroz važeće dokumente i utvrđene moguće opcije korištenja obuhvaćenog područja.

3.3. Daljnje aktivnosti

Uvažavajući različite okolnosti i značajke područja u kojima se nalaze pojedine zone od interesa za razvoj turizma u sklopu Projekta Brijuni rivijera daljnje aktivnosti trebalo bi usmjeriti na **zaokruženja cjelovitog poslovno-programskog i prostorno-provedbenog koncepta, detaljnu programsko-poslovnu razradu i izradu prostorno planske dokumentacije za pojedine zone** s dinamikom prema prioritetima.

Realizacija prioriteta se može provesti u okvirima definiranim prostornim planovima uređenja, u pravilu izradom detaljnijih planova (UPU). Ujedno to je i prostorno-planski okvir za definiranje preciznije sadržajne strukture zone prilikom uspostave partnerskih odnosa i odabira potencijalnog investitora.

Uz potrebne prostorno-planske dokumente koji slijede temeljem Zakona o prostornom uređenju i podzakonskih propisa (prvenstveno UPU), te odredbi Prostornih planova uređenja općina i gradova treba računati i na **provođenje postupka procjene utjecaja na okoliš** (SUO, prema posebnom propisu).

U postupku pripreme i izrade detaljnijih planova treba na vrijeme **osigurati sve relevantne podatke i dokumente koji su uvjet za planiranje**. To se svakako odnosi na zaštitu prirodne i kulturne baštine te na druge segmente uređenja prostora kao što je primjerice komunalna infrastruktura.

Izvor relevantnih podataka i uvjeta su prostorno-planski dokumenti: PPŽ, PPUO/G, Programi mjera za unapređenje stanja u prostoru, programi uređenja zemljišta, vlasničko stanje, podaci i uvjeti pojedinih resora, planovi razvoja turizma i pojedinih sektora.

Za zone od interesa za Program Brijuni rivijske, a koje nisu prostorno-planski ni programski konačno definirane preporuča se **izrada prethodnih analiza mogućnosti korištenja prostora, razvojnih studija uključivši i krajobrazno vrednovanje prostora**. Svakako se to odnosi za poluotok Muzil i na područje Sjeverne luke uključivši i poluotok Proština u Puli, očekivano i za sjeverno područje Sv Pavao Colone-Sv Benedikt te osobito u odnosu na moguće uključivanje tvrđava u turističku ponudu. Tave studije bi trebale poslužiti i kao prijedlozi mogućih opcija razvoja u sklopu izrade prostornih i izmjene i dopune planova (prvenstveno PPUG i GUP Grada Pule i UPU za pojedina područja).

Moguće je u analizama i doradi koncepta predložiti i drukčija rješenja od onih u važećim prostornim planovima koja bi argumentirala eventualne izmjene i dopune tih planova, dakako u skladu sa propisima (prvenstveno Uredbom o ZOP-u). Pri tom treba računati da se takve inicijative moraju prethodno prihvatiti i utvrditi kao relevantne kroz Izvješća o stanju u prostoru i Programe mjera za unapređenje stanja u prostoru i to na razini županije i jedinica lokalne samouprave, ovisno o vrsti predloženih promjena.

a) Daljnja razrada cjelovitog koncepta

- **dorada generalnog koncepta turističke ponude**-konačno oblikovanje programsko-poslovnog okvira za cjelinu. Polazni dokument «Koncept najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt Brijuni rivijske»:Horvath Consulting Zagreb.
- **izrada studija i analize prostornih i turističko razvojnih potencijala koje će prethoditi konačnom definiranju** područja i zona uključivši i druge aspekte korištenja prostora
- **analiza važećih planova i prijedlozi izmjena i dopuna** tih planova ako se pokažu utemeljenim i opravdanim,
- **vrednovanje prirodnih, kultiviranih i urbanih sastavnica prostora**-krajobraza, konzervatorske analize i podloge,
- druge mjere od važnosti za ostvarenje cjelovitog koncepta.

b) Daljnja razrada zona za realizaciju s širim pripadajućim prostorom

- **izrada analiza koje prethode izradi konkretnih detaljnijih planova i aktivnostima na realizaciji** Projekta Brijuni rivijske, a s ciljem utvrđivanja svih relevantnih činjenica koje utječu na izradu konačnih programskih i prostorno planskih rješenja
- **analize mogućnosti, ograničenja i dinamike razvoja komunalne infrastrukture** šireg područja i zona
- **sudjelovanje u provedba obveza i aktivnosti izrade studija utvrđenih u prostornim planovima** PPŽ i PPUOG (vrednovanja obalnog i zaobalnog područja, krajobrazni i gospodarski aspekti).
- **preciznije programsko-sadržajno definiranje prioriteta zona** i zaokruženje poslovno-programskih elemenata koji prethode investicijskim poslovima.
- **izrada UPU za prioritete –prvenstveno zone Pineta u Fažani** te u skladu s dinamikom i drugim elementima određenim Programom aktivnosti Brijuni rivijske, usklađeno s Programom mjera JLS,
- **izrada SUO** kada je to obvezno po posebnom propisu.

c) Preporuke

- **izrada preliminarne studija i preliminarne idejne rješenja pojedinih većih zona** kao pripremni radovi za konačno prostorno i programsko definiranje (Sjeverno područje, Sjeverna luka, poluotok Muzil u Puli),
- **praćenje i aktivno sudjelovanje u izradi i izmjeni i dopuni prostornih planova i programa** kako na razini županije tako i lokalnih jedinica, (izmjena o dopuna PPUG, izrada i donošenje GUP-a Grada Pule),

- **iniciranje koncepta korištenja prostora između ceste i obalne prometnice**, naselja (kultivirana krajobrazna cjelina, maslinici, vinogradi, zaštitne šume, tradicijske djelatnosti, stancije)-eventualno izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja,
- **studijska obrada šireg prostora turističkih zona kao cjelina promatranja**, krajobrazna valorizacija razmatranje poveznica s funkcijama u okruženju (kultura, zabava, ugostiteljstvo, rekreacija-širi prostor zona,
- osigurati razmatranje i potrebna usklađenja prijedloga i rješenja pojedinih zona u fazi pripreme izrade planova kroz **preliminarna idejna, programska i prostorna rješenja-koncepcije**.
- **Izrada plana aktivnosti** (operativni plan)

S ciljem provođenja navedenih aktivnosti preporuča se **uspostava koordinacijskog mehanizma djelovanja svih relevantnih aktera**, praćenje realizacije i dobivanje podataka o svim inicijativama, detaljnijim planovima i projektima u uskoj i stalnoj koordinaciji s županijom i lokalnim jedinicama i nadležnim resornim tijelima.

Pojašnjenje izraza strukture vlasništva

1. Republika Hrvatska (Ministarstvo obrane, Fond za privatizaciju)

Republika Hrvatska i Fond za privatizaciju su dvije zasebne pravne osobe, tako da se ne mogu svrstati u istu "strukturu vlasništva".

Situacija sa raspolaganjem nekretninama u vlasništvu RH je ovisna o tome koje državno tijelo gospodari predmetnim nekretninama. Po tom pitanju postoje sljedeće situacije (sve se to odnosi na nekretnine na kojima u zemljišnoj knjizi postoji upis RH):

1-1 ako se radi o građevinskom zemljištu njime upravlja Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom. Ovdje je potrebno napomenuti da je taj Središnji državni ured "faktično" pripojen Hrvatskom fondu za privatizaciju, međutim formalno-pravno gledajući te nekretnine nisu u vlasništvu Hrvatskog fonda za privatizaciju već su u vlasništvu RH;

1-2 ako se radi o šumi ili šumskom zemljištu (one katastarke čestice koje su uključene u šumskogospodarsko područje sukladno Zakonu o šumama) njime upravlja društvo "Hrvatske šume" d.o.o. U slučaju da se to zemljište prenosi u vlasništvo druge osobe ili se na istome osniva služnost u korist druge osobe tada se to obavlja u postupku izdavanja iz šumskogospodarskog područja sukladno Zakonu o šumama i to od strane Vlade RH ili tijela kojega ona ovlašti;

1-3 ako se radi o nekretninama koje se nalaze u "portfelju" Ministarstva obrane tada istima upravlja to Ministarstvo. Ukoliko Ministarstvo procijeni da nekretnine nisu više potrebne za funkciju obrane RH, tada se one "isključuju iz portfelja" Ministarstva tako da nakon toga prelaze na upravljanje Središnjem državnom uredu (koji je sada faktično pripojen Hrvatskom fondu za privatizaciju).

Situacija sa raspolaganjem nekretninama koje su u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju je takva da istima pravno raspolaze Hrvatski fond za privatizaciju, s obzirom da ima status pravne osobe.

2. Grad/Općina (pretežito šumsko zemljište)

Pretpostavljamo da se radi o situaciji kada je u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine upisan neki Grad/Općina, a da je kao kultura zemljišta (u posjedovnom ili vlasničkom listu) upisana šuma ili šumsko zemljište. Ukoliko takva nekretnina nije uključena u šumskogospodarsko područje sukladno odredbama Zakona o šumama (bez obzira što je kao kultura u posjedovnom ili vlasničkom listu upisana šuma ili šumsko zemljište) tada tom nekretninom faktično upravlja i pravno raspolaze upisani Grad/Općina. Ukoliko je takva nekretnina uključena u šumskogospodarsko područje, onda se njome faktično upravlja na način uređen Zakonom o šumama. Što se tiče pravnog raspolaganja takvom nekretninom sudovi u Hrvatskoj zauzimaju različite stavove, tj. neki sudovi zauzimaju stav da te nekretnine ne bi mogle biti u vlasništvu Grada/Općine, već da bi trebale biti u vlasništvu društva "Hrvatske šume" d.o.o., a neki sudovi zauzimaju stav da se te nekretnine u vlasništvu Grada/Općine, a ne u vlasništvu društva "Hrvatske šume" d.o.o. (takav stav zauzeo je i Županijski sud u Puli).

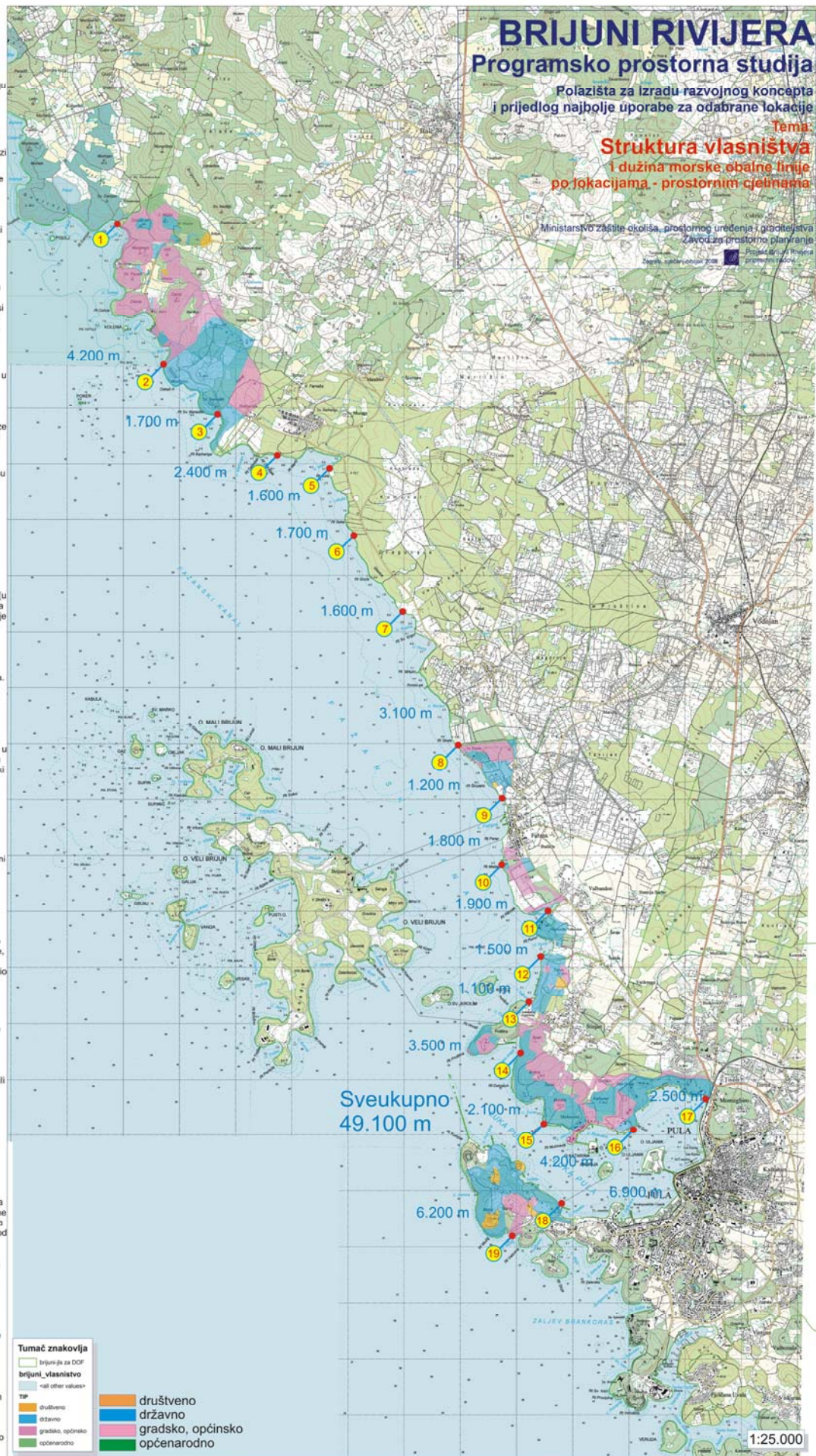
3. Općenarodna imovina

Općenarodna imovina je pravni pojam koji je nastao 1951. godine i ona je na neki način pravni sljednik dotadašnje imovine u državnom vlasništvu (s obzirom da je tada u bivšoj FNRJ započeo proces deštalizacije tj. osnivanje radničkih savjeta i slično). To je trajalo sve do donošenja Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu, kada je općenarodna imovina prešla u društveno vlasništvo s time da je korisnik te imovine bila ili općina ili društveno poduzeće, ili neki republički/savezni organ. To je, pak, stanje trajalo do donošenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji je stupio na snagu 01.01.1997. Tim je Zakonom izvršena pretvorba društvenog vlasništva u pravo vlasništva poznate osobe.

Ukoliko za određene nekretnine u zemljišnoj knjizi još uvijek postoji upis općenarodne imovine znači da se radi o neažurnom stanju, kojega treba ažurirati na način da se utvrdi kakav je status nekretnina bio na dan 23.07.1991. odnosno 16.10.1990. tako da se ovisno o tome općenarodna imovina pretvara u vlasništvo RH ili Grada/Općine (ako ista ima status poljoprivrednog ili šumskog zemljišta tada se pretvara u vlasništvo RH, a ako ima status građevinskog zemljišta pretvara se u vlasništvo Grada/Općine).

4. Društveno vlasništvo (kartirano kopneno pomorsko dobro)

Ako u zemljišnoj knjizi na određenoj nekretnini još uvijek postoji upisano društveno vlasništvo također se radi o neažurnom upisu, kojega treba ažurirati na isti način kao i u slučaju općenarodne imovine. Ovdje postoji jedna razlika u odnosu na slučaju općenarodne imovine s obzirom da je kod društvenog vlasništva postojalo još i pravo korištenja općine, ili društvenog poduzeća, ili nekog republičkog/saveznog organa. S obzirom na navedeno, ako je na nekoj nekretnini bio upisan kao korisnik društveno poduzeće koje tu nekretninu nije unio u pretvorbu (a to je bio dužan učiniti po odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća) tada se ta nekretnina pretvara u vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju (što u slučaju općenarodne imovine nije moguće). Međutim, ako je riječ o nekretninama koje su pomorsko dobro, tada nema pretvorbe društvenog vlasništva u vlasništvo poznate osobe (RH, Grad/Općina, Hrvatski fond za privatizaciju) jer je pomorsko dobro "res extra commercium" tj. nije u vlasničkom režimu. U ovom slučaju također se radi o neažurnom zemljišnom stanju kojega je potrebno ažurirati na način da se na tim nekretninama upiše "pomorsko dobro" nakon što se provede postupak propisanom Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama.



BRIJUNI RIVIJERA

Programsko prostorna studija

Polazišta za izradu razvojnog koncepta
i prijedlog najbolje uporabe za odabrane lokacije

BRIJUNI RIVIJERA

Prostorno programski koncept

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva - Ministarstvo
Zavod za prostorno planiranje
Prostorni planeri: Ratko Cimerman, dipl.ing.arh., Antun Punošević, dipl.ing.arh., Matije Salaj, dipl.ing.arh.
Študijski suradnici: Željko Veseli, dipl.ing.arh., Damir Bakula, dipl.ing.arh., Miroslav Kitić, dipl.ing.arh., i Sunčana Vrbos, dipl.ing.arh.
Konzultantske institucije i suradnici: Zavod za prostorno uređenje Istarske županije - (Prostorni plan Istarske županije) - (Prostorni plan uređenja općine Bišćane) - (Prostorni plan uređenja grada Pule) - (Generelni urbanistički plan grada Pule) - "AD" d.o.o. Pula - (Prostorni plan uređenja grada Vadenjane) - Urbis d.o.o. Zagreb - (Prostorni plan uređenja grada Rovinja)
Izborna studija:
Horwath Consulting Zagreb - (Koncepti najbolje uporabe za odabrane lokacije za projekt Brijuni)
Suradnja: Institut za prostorno uređenje i razvoj - (Prostorni plan uređenja grada Pule) - Državna geodetska uprava, Zagreb - Hrvatske šume, Zagreb - Geofoto, d.o.o. Zagreb
Zagreb - Pula rujna 2005. - ožujak 2007.

Studija:

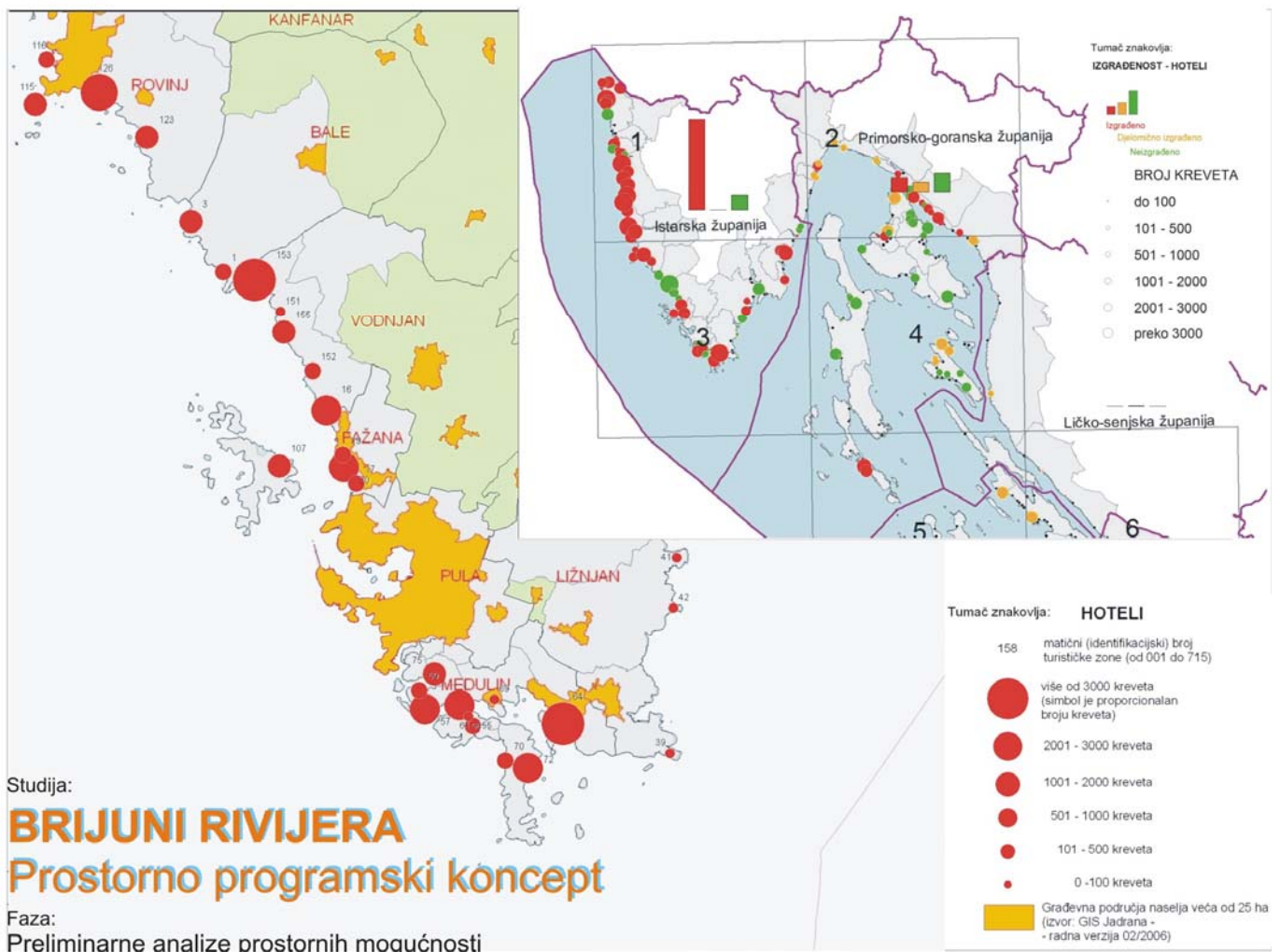
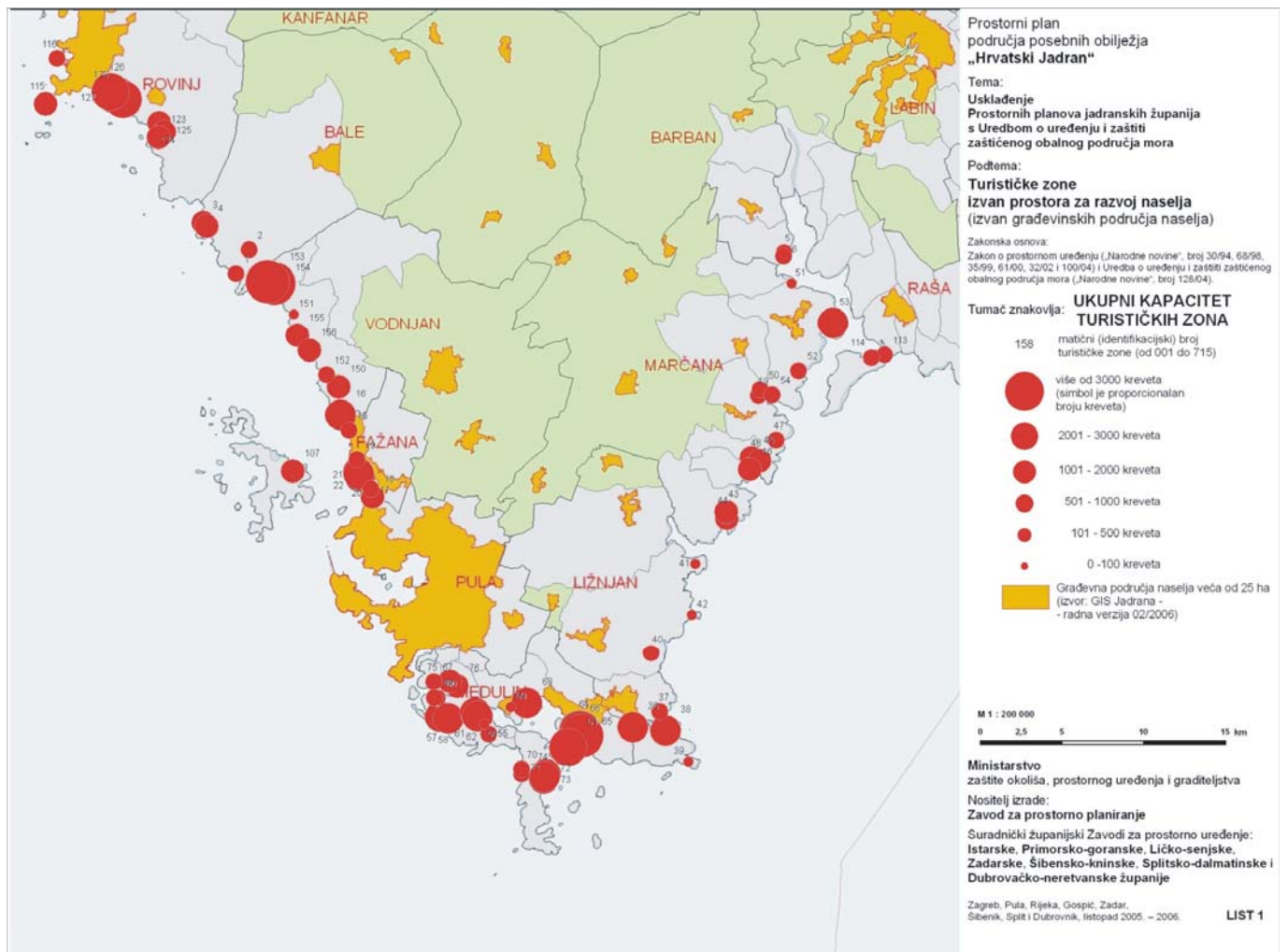
BRIJUNI RIVIJERA

Prostorno programski koncept

Faza:

Preliminarne analize prostornih mogućnosti

Id	area	naziv	pov_ha
0	179237	Proština	17,92
0	2727431	Sjeverna luka	272,74
0	29572		2,96
0	16732	Hidrobaza	1,67
0	20680	Hidrobaza	2,07
0	267703	Hidrobaza	26,70



Područje zapadne Istre

(JLS: gradovi i općine, od Buja do Pule)

Ukupno stanovnika (2001.g.) 129.700

Ukupno svih vrsta ugostiteljskih smještajnih kapaciteta (kreveta s privatnim smještajem) 208.000 (2005.g.)

Ukupno svih vrsta stanova za povremeno stanovanje (vikendice 2001.g.) 20.200 (s oko 82.000 mogućih kreveta).

Sveukupno oko 430.000 teoretskih korisnika
u "špici" ljetne turističke sezone

Studija:

BRIJUNI RIVIJERA Prostorno programski koncept

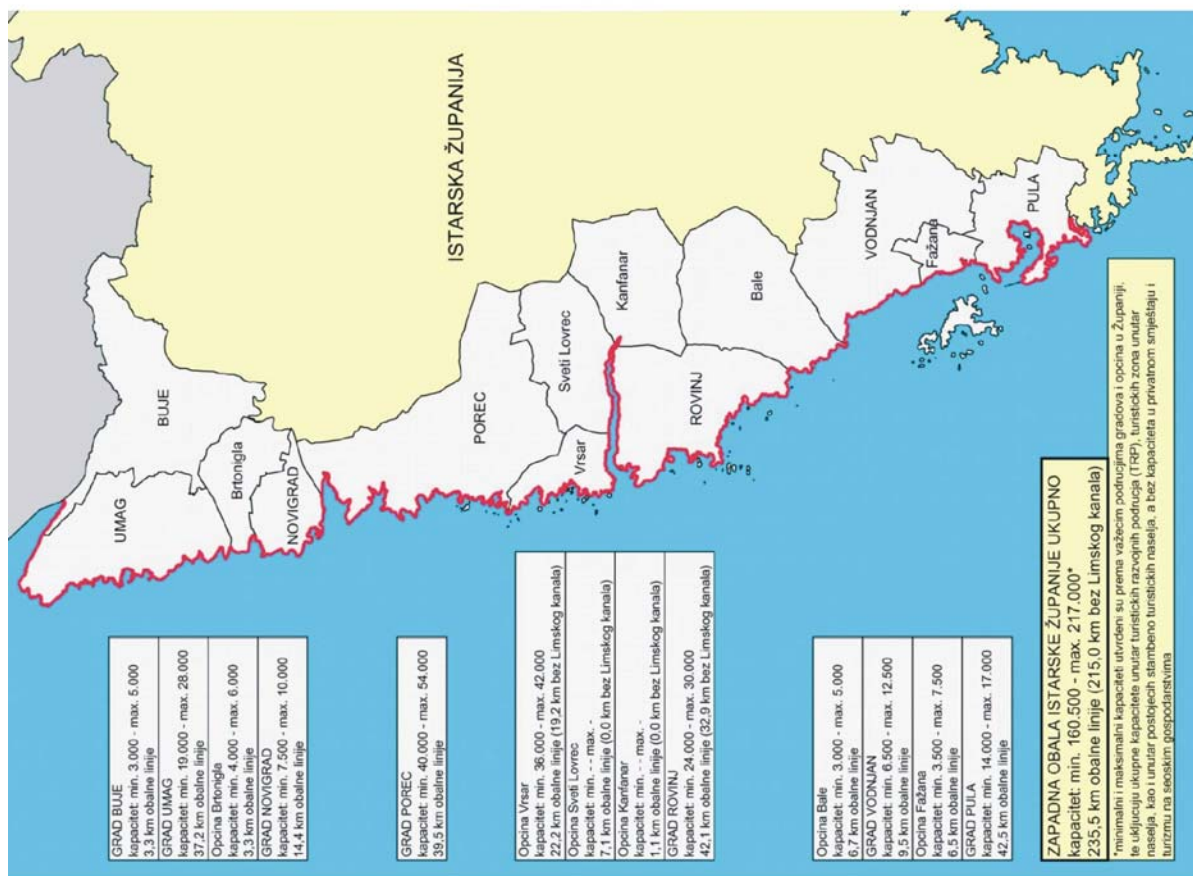
Faza:

Preliminarne analize prostornih mogućnosti

UKUPNI PREDVIĐENI SMJEŠTAJNI KAPACITETI U TURISTICKIM OBJEKTIMA
(ZAPADNA OBALA ISTARSKE ŽUPANIJE)

Br.	GRAD/Općina	Minimalni kapacitet	Maksimalni kapacitet	Dužina obalne linije (km) [bez Limskog kanala]
1	POREC	40.000	54.000	39,5
2	Vrsar	36.000	42.000	22,2
3	ROVINJ	24.000	30.000	[19,2] 42,1
4	UMAG	19.000	28.000	[32,9] 37,2
5	PULA	14.000	17.000	42,5
6	NOVIGRAD	7.500	10.000	14,4
7	Brtonigla	4.000	6.000	3,3
8	Fažana	3.500	7.500	6,5
9	VODNAN	6.500	12.500	9,5
10	BUJE	3.000	5.000	3,3
11	Bale	3.000	5.000	6,7
11	UKUPNO	160.500	217.000	227,2 [215,0]

*minimalni i maksimalni kapaciteti utvrđeni su prema važećim područjima gradova i općina u Županiji, te uključuju ukupne kapacitete unutar turističkih razvojnih područja (TRP), turističkih zona unutar naselja, kao i unutar postojećih stambeno turističkih naselja, a bez kapaciteta u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima



Studija:

BRIJUNI RIVIJERA

Prostorno programski koncept

Faza:

Preliminarne analize prostornih mogućnosti



Naselje Fažana-Hidrobara-Puntižela

3.4. Tablični pregled osnovnih podataka po zonama

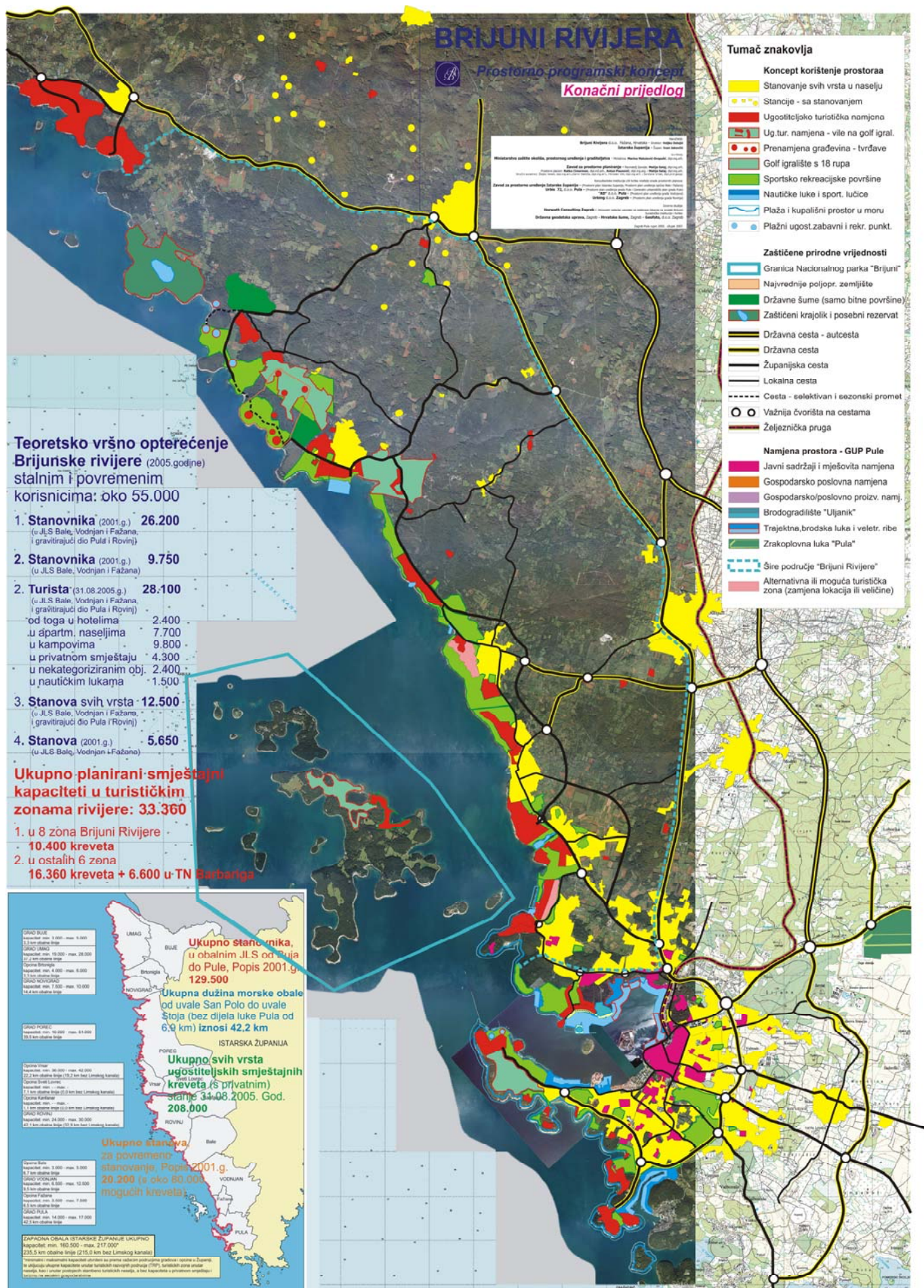
Brijuni rivijera - Programsko prostorni koncept

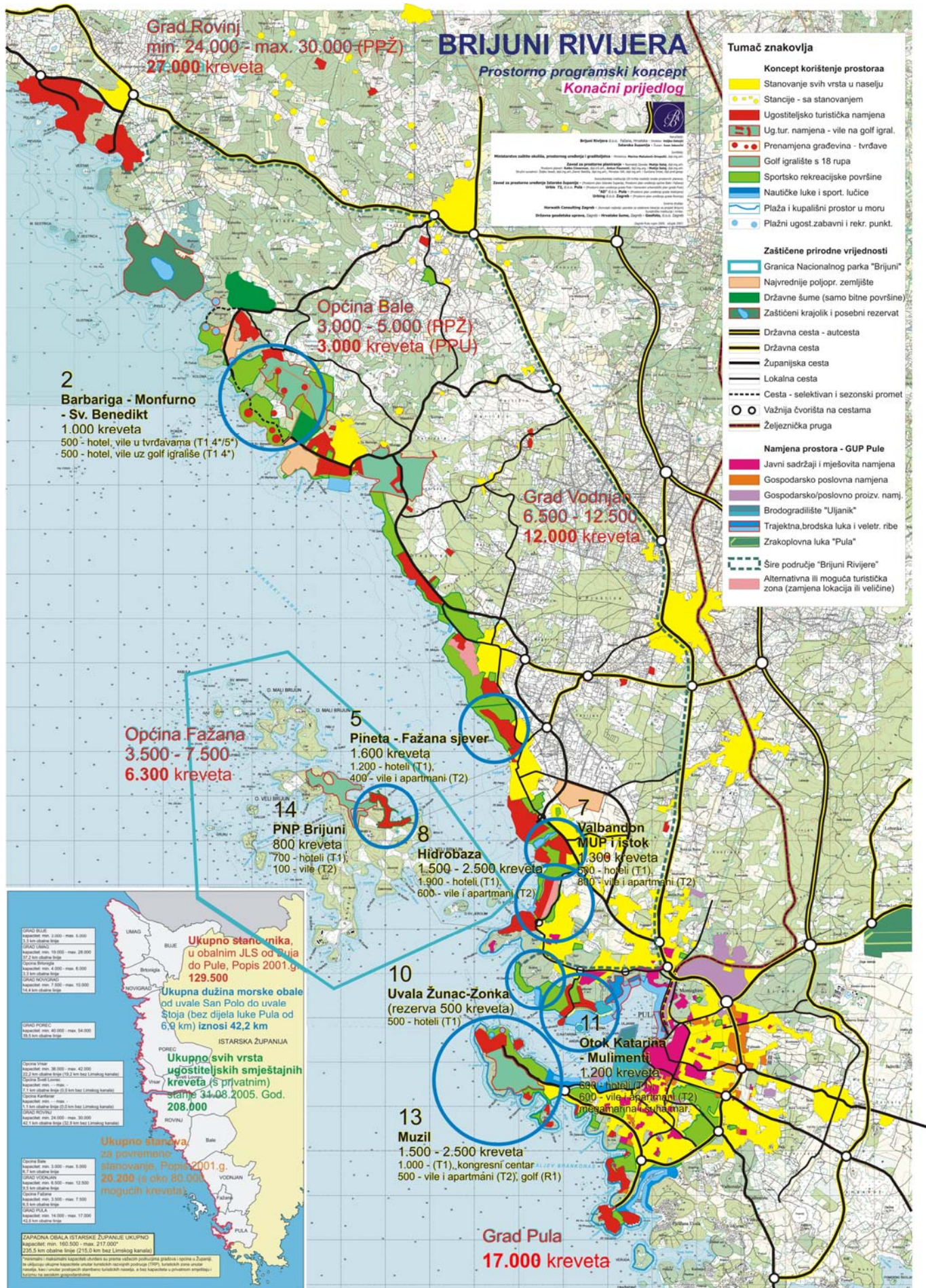
Zavod za prostorno planiranje - Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

Zavod za prostorno planiranje ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

		Prostorno programski koncept Zavoda - MZOPU		Prostorni plan uređenja Bale-Vodnjan-Fažana-Pula grada ili općine		Prostorni plan Istarske županije - Usklađenje s Uredbom	
Broj zone	Naziv zone-lokaliteta	Površina zone u ha	Smještajni kapaciteti broj kreveta	Površina zone u ha	Smještajni kapaciteti broj kreveta	Površina zone u ha	Smještajni kapaciteti broj kreveta
1	Sv. Pavao - Kolone <i>San Polo - Colone*</i>	20,0	1.050	20,0	1.050	20,0	1.050
2	Utvrdre Barbariga - Monfurno - Sv. Benedikt <i>Formio - Sv. Benedikt i Golf "Kolone" (Paravija)+B29</i>	postojeće utvrde 9,4	500 500	postojeće utvrde 9,4	500 500	10,0	500
3	TN Barbariga - uvala Marić - Dragunera Barbariga zapad - Dragunera (bez TN Barbariga 56,2 ha i 6.600 kreveta)	71,0 36,0	Alternativa da se 980 krev. premjesti u Peroj 6.260 1.800	68,6 36,0	6.260 1.800	148,5 36,0	7.500 1.800
4	Naselje Peroj <i>Uvala Peroj i Peroj jug</i>	6,7 13,1	500 850	6,7 13,1	500 850	6,7 14,9	500 850
5	Pineta - (Fažana sjever) <i>Fažana-Pineta i Fažana sjever</i>	12,0 20,0	1.200 400	12,0 6,0	650 300	22,0 8,0	1.200 400
6	Fažana sjever (tvornice) - vila San Lorenzo - BI Village	4,0 6,0 40,4	400 450 3.500	6,0 40,4	300 3.500	6,0 45,0	450 3.500
7	Valbandon MUP - Valbandon jug	10,0 20,0	500 800	7,2 14,6	500 800	8,0 16,0	500 800
8	Hidrobaza - Štinjan	20,0	1.500	Hidrobaza + Puntizela		Bivše HV zone	Ukupno Grad Pula 14.000 - 17.000 postojeće i planirane zone
9	Puntizela - Štinjanska draga	19,0	1.000	39,0	2.390		
10	Uvala Žunac (HV zona Zonka)	Moguće hotel s 500 kreveta		GP naselja Pula***			
11	Otok Katarina - Mulimenti (HV zone) 550** - vezovi marina	30,0	Moguće dio u funkciji stanovanja 1200	marina more+ kopno 30-54**	200 550+1.200**		
12	Vela draga (HV zone) - Pula (sjeverni dio luke)	oko 68,0	U funkciji grada - moguć gradski hotel	U građevinskom području naselja Pula*** 6.730			
13	Muzil (HV zona) - Pula (južni dio luke)	25,0	Golf igralište 2500	GP naselja Pula***			
14	Nacionalni park "Brijuni" - Veliki Brijun	21,2	800	21,2	800	21,2	800
	Sveukupno zone-lokacije "Brijuni rivijere"	155,6	10.400	109,4	(procjena od Pule 6.730) 13.370	85,2	(procjena od Pule 14.000) 18.200
	Sveukupno zone-lokacije ostalih vlasnika	(od toga Vela draga 68) 274,2	(s TN Barbariga oko 23.000) 16.360	252	17.450	298,3	(procjena od Pule 3.000) 19.450

Napomena: Nazivi zona pisani italic slovima prema PPŽ Istarske
Iskazane su površine za smještajne kapacitete u golf igralištima (GP) bez ukupne površine golf igrališta





Brijuni rivijera - Programsko prostorna studija

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zavod za prostorno planiranje (RC) Zagreb-Pula siječanj - svibanj 2006.										
Polazišta za izradu razvojnog koncepta i prijedlog najbolje uporabe za odabrane kolacije										
Podatak-pokazatelj	Bale			Vodnjan	Fažana	Ukupno (kolone 1+2+3)	Pula		Rovinj	Sveukupno (kolone 4+9)
	1	2	3				(procjena: 25% utjecaja na Rivijeru)	(procjena: 12% utjecaja na Rivijeru)		
Turistički smještajni kapaciteti 2005.	(ukupno kreveta 31.08.)					17128	24095	6024	39377	28074
Hoteli s **** (4)										
27 Broj smještajnih jedinica (apartmana i soba)		59							330	41
28 Broj postelja		94				94			733	92
Hoteli s ** i *** (2 i 3) i hotelsko naselje										186
29 Broj smještajnih jedinica			21				1126	282	2751	625
30 Broj postelja			40			40	2645	661	7926	1692
Hoteli s * (1)										
31 Broj smještajnih jedinica			21				536	134	168	155
32 Broj postelja			40			40	1689	422	362	508
Apartmansko naselje * (1) *** i **** (Rovinj)										
33 Broj smještajnih jedinica (apartmana i soba)		1648					753	188	55	195
34 Broj postelja		7000				7000	2580	645	141	7663
Sobe za iznajmljivanje s *** (3)										
35 Broj smještajnih jedinica (soba)		7							32	4
36 Broj postelja		16				16			66	24
Kampovi s *** (3) i **** (4 Rovinj))										
37 Broj smještajnih jedinica (apartmana i soba)			256						416	52
38 Broj mjesta za kampiranje			1283				1000	250	5143	893
39 Broj postelja-gostiju ukupno			5502			5502	3000	750	16114	8266
Kampovi s * (1)										
40 Broj mjesta za kampiranje	266						1220	305	98	317
41 Broj postelja-gostiju ukupno	918					918	2420	605	189	1547
Kućanstva (apart., sobe), kuće za odmor										
42 Broj smještajnih jedinica (apartmana i soba)	82	196	373				1715	429	4006	930
43 Broj postelja-gostiju ukupno	250	554	1268			1268	6370	1593	11726	4326
44 Broj kućanstava koja se bave iznajmljivanjem	70	118	214				1132	283	1773	505
Nekategorizirani objekti										
45 Broj smještajnih jedinica (apartmana i soba)			131				118	30		30
46 Broj mjesta za kampiranje			600							
47 Broj postelja-gostiju ukupno			2290			2290	395	99		2389
Luke nautičkog turizma										
48 Broj vezova							1395	349	530	415
49 Broj postelja-gostiju ukupno							4996	1249	2120	1514

Studija

Brijuni rivijera

Prostorno programski koncept

Prilog:

Preliminarne analize prostornih mogućnosti

Svrha priloženih kartograma i fotografija je da se stekne kvalitetan uvid u postojeće prirodne, vlasničke i prostorne vrijednosti i mogućnosti pojedine zone, prostorno planska određenja i/ili ograničenja u budućem korištenju prostora, a priložene su i urbano-funkcijske sheme mogućeg planskog korištenja zona.

Za svaku pojedinu zonu (14 mikrolokacija) u pravilu je prikazano:

1. Ortofoto snimak, topografska karta 1:25.000 i vlasnička struktura zemljišta,
2. Programsko-funkcijska shema zone s mogućim kapacitetima (Horwat Consulting), površine državnih šuma i urbano područje prema PP Istarske županije iz 2005.g.
3. Korištenje površina 1997. (Crotis-baza) i obilježja zone (Horwat Consulting),
4. Izvodi iz Prostornog plana Istarske županije, Prostornog plana uređenja grada ili općine i shematski prikaz mogućeg prostornog uređenja zone (Zavod).
5. Prostorno-funkcijska shema moguće organizacije prostora (Zavod MZOPU)
6. Fotografije postojećih graditeljskih sklopova i ambijenata
7. Prikazi urbanističkih rješenja pojedinih zona (kada postoje UPU-ovi ili DUP-ovi)

Zagreb, prosinac 2005. – **ožujak 2007.**

Prostorni plan Istarske županije - Izvadak

("Službene novine Istarske županije" br. 02/02, 01/05 i 04/05)

3.3. Ugostiteljstvo i turizam

Članak 47.

Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam je osim u građevinskim područjima naselja i postojećim stambeno turističkim naseljima, predviđena i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja - turističkim razvojnim područjima (u daljnjem tekstu: TRP), na seoskim gospodarstvima, te u lukama nautičkog turizma.

Turistička rekreacija, kao prateća djelatnost ugostiteljstva i turizma ovim se Planom, osim unutar područja naselja i postojećih stambeno turističkih naselja, predviđa u TRP-ima te na ovim Planom predviđenim prostorima.

Kriterije za raspored, vrstu, kapacitet i veličinu i ostale pokazatelje ugostiteljsko-turističkih područja mora se provoditi u skladu s kvalitativnim značajkama prostora a osobito:

- ponudu na turističkom tržištu nužno je prilagoditi Strategiji razvoja Županije, posebno uvažavajući demografska ograničenja,
- izgradnju novih kapaciteta u turizmu usmjeriti u većem dijelu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude,
- kod investiranja u postojeće ili nove objekte poticati izgradnju viših i visokih kategorija,
- prednost dati poboljšanju unutarnje i vanjske infrastrukture i zaštiti okoliša,
- gradnju novih građevina ostvariti na prirodno manje vrijednim područjima, i uklopiti ih u oblike gradnje lokalnog ambijenta, a izgradnju u dosad neizgrađenim dijelovima obalnog područja (posebno istočna obala Istre) usmjeravati u dubinu prostora,
- osigurati prethodnu sanaciju bespravnih oblika izgradnje i korištenja u obalnom području kroz prenamjenu prostora u stanovanje (građevine sa stečenim pravima) ili uklanjanjem bespravno izgrađenih građevina s povratom u prijašnje stanje,
- osigurati prostore za nove i atraktivne sadržaje, kao npr. golf igrališta, reprezentativni turističko-rekreacijski sadržaj za visoki turizam (ronjenje, jedrenje, rafting, jahanje) i sl.

Planirana strategija razvoja turizma i ugostiteljskih djelatnosti Županije je ostvarivanje veće kvalitete usluga sa znatno bogatijom ponudom raznovrsnih kulturnih, rekreacijskih, izletničkih i drugih sadržaja.

Članak 48.

Ovim se Planom predviđaju kapaciteti smještaja u turističkim objektima kako slijedi:

Ukupni smještajni kapaciteti u gradovima i općinama (JLS)

- | | |
|------------|--|
| 1. Rovinj | minimalni kapaciteti 24.000 kreveta - maksimalni kapaciteti 30.000 kreveta |
| 2. Vodnjan | min. 6.500 - max. 12.500 kreveta |
| 3. Fažana | min. 3.500 - max. 7.500 kreveta |
| 4. Pula | min. 14.000 - max. 17.000 kreveta |

Gore prikazani kapaciteti ne obuhvaćaju kapacitete u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Utvrđuju se položaj, veličina te vrsta i kapacitet izdvojenih građevinskih područja (izvan središnjeg GP statističkog mjesta) ugostiteljsko-turističke namjene, koji su ovim Planom smješteni unutar turističko-razvojnih područja i postojećih stambeno-turističkih naselja unutar zaštićenog obalnog područja (u daljnjem tekstu: ZOP-a), kako slijedi po JLS:

1. Grad **Rovinj**

1.1. Valalta

(postojeće, 97,0 ha, 7.000 kreveta, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - autokamp),

1.2. Monsena, Valdaliso

(postojeće, 62,0 ha, 5.000 kreveta, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - autokamp),

1.3. Sv.Katarina

(postojeće, 1,7 ha, 400 kreveta, T1 - hoteli),

1.4. Crveni otok (Sv.Andrija)

(postojeće, 3,5 ha, 800 kreveta, T1 - hoteli),

1.5. Villas Rubin, Polari

(postojeće, 128,0 ha, 9.000 kreveta, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - autokamp),

1.6. Veštar

(postojeće, 50,0 ha, 3.000 kreveta, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - autokamp),

2. Grad **Vodnjan**

2.4. Uvala Peroj

(neizgrađeno, 6,7 ha, 500 kreveta, T1 - hoteli),

2.5. Peroj Jug

(neizgrađeno, 14,9 ha, 850 kreveta, T2 - turističko naselje),

3. Općina **Fažana**

3.1. Fažana - Pineta

(postojeće, 22,0 ha, 1.200 kreveta, T1 - hoteli),

3.2. Fažana Sjever

(neizgrađeno, 8,0 ha, 400 kreveta, T2 - turističko naselje),

3.3. Vila San Lorenzo

(postojeće, 6,0 ha, 450 kreveta, T1 - hoteli),

3.4. Bi Village

(postojeće, 45,0 ha, 3.500 kreveta, T1 - hoteli, T2 - turističko naselje, T3 - autokamp),

3.5. MUP Valbandon

(postojeće, 8,0 ha, 500 kreveta, T1 - hoteli),

3.6. Valbandon Jug

(neizgrađeno, 16,0 ha, 800 kreveta, T2 - turističko naselje),

4. Grad **Pula**

4.1. Grad Pula - cijelo područje

(postojeće-planirane, 14.000 - 17.000 kreveta),

Izvori – literatura:

Prostorni i urbanistički planovi:

1. **Prostorni plan Istarske županije**
(donesen - "Službene novine Istarske županije", broj 02/2002.
izmjene i dopune donesen 06.04.2005. - "Službene novine Istarske županije", 01/05. i 04/2005.)
2. **Prostorni plan uređenja grada Vodnjana**
(konačni prijedlog plana, travanj 2006. – 31.01.2007 tražena dopuna od MZOPU)
3. **Prostorni plan uređenja općine Fažana**
(donesen 31.07.2006. - „Službene novine Istarske županije“, broj 10/2006.)
4. **Prostorni plan uređenja grada Pule**
(donesen 12.12.2006. - „Službene novine grada Pule, broj 12/ 2006.)
5. **Generalni urbanistički plan grada Pule**
(Konačni prijedlog plana, travanj 2006. – u tijeku završni radovi prije donošenja)

Suradničke institucije i tvrtke:

Državna geodetska uprava, Zagreb

(baza podataka – CROTIS 2006., stanje na terenu 1997.)

Hrvatske šume, Zagreb

(baza podataka - državne šume, stanje 2006.)

Geofoto, d.o.o. Zagreb

(Aerosnimke obalnog područja, 2001., 2004. i 2005. god.)

Studija (H&H):

Horwath Consulting Zagreb,

Koncepti najbolje uporabe

za odabrane lokacije za projekt Brijuni rivijera

– Konačna radna verzija, Zagreb, 22.07.2005.

Planeri: dr.sc. Miroslav Dragičević, dr.sc. Sanja Čizmar i Rubinka Vlahov-Petrović, dip.ing.

Povod analizi, ocjeni i istraživanjima (vezanim uz studiju H&H):

1. Mišljenje Savjeta za prostorno uređenje Države o Projektu „Brijuni Rivijera“ (od 30.03.2005.)
2. Mišljenje Zavoda Kabinetu ministrice o Projektu „Brijuni Rivijera“ od (21.07.2005.)
3. Mišljenje Savjeta za prostorno uređenje Države (od 10.08.2005.)
4. Zaključak kolegija ministrice o započinjanju radova u Zavodu na Studiji (od 05.12.2005.)

Osnovna određenja, smjernice i prioriteti po zonama utvrđeni u:

Prostornom planu Istarske županije 2005.

Općinsko sjedište Fažana je područno središnje naselje drugog ranga s gradskim osobinama. Na cijelom teritoriju JLS planirano je 3.500 – 7.500 kreveta-postelja u turističkim objektima Fažana - Pineta (postojeće, 22,0 ha, 1.200 kreveta, T1 - hoteli), Fažana Sjever (neizgrađeno, 8,0 ha, 400 kreveta, T2 - turističko naselje),

Prostornom planu uređenja općine Fažana 2006.

Na cijelom teritoriju općine planirano je najviše 6.300 kreveta-postelja u turističkim objektima. Fažanska Pineta 650 kreveta (na 12,5 ha), hotel 5*, Fažana naselje sjever 300 kreveta (na 6 ha), turističko naselje 3*-4*.

Programskom konceptu Horwath Consulting, Zagreb

Hotelski kompleks Pineta će nuditi gostima slijedeće sadržaje: 300 smještajnih jedinica s ukupno oko 600 postelja, 6 sadržaja hrane i pića s ukupno 525 sjedišta, wellness centar, bazeni i tenis tereni, promenade sa središnjim trgom. Ukupna bruto površina zatvorenih prostora oko 25.000 m². Smještajne jedinice biti će raspoređene u hotelu sa 150 soba i u 5 vila istarske tradicijske arhitekture.

Smjernice osnovnog koncepta (Zavoda Ministarstva - 2007.g.)

Šire okružje zone

Od sjeverne granica općine Fažana do poluotoka Proština na području grada Pule. (uključivši lokalitet Puntizela) po dubini oko 300-500 m. Pretežito izgrađen prostor urbanih obilježja, s ograničenjem mogućeg razvoja u dubinu prostora. zbog naselja i poljoprivrednih površina djelom devastiran. Potencijal prostora za novu gradnju je ograničen na interpolacije novih sklopova na neizgrađenom prostoru, dovršenje poteza i rekonstrukcija postojećih sklopova, podizanje urbaniteta s posebnim naglaskom na obalno lice urbanih i rubnih zona, poboljšanje prometa, očuvanje preostalih postojećih i formiranje novih prodora –veza naselja s obalom-između zaobalja i obale.

Planska zona

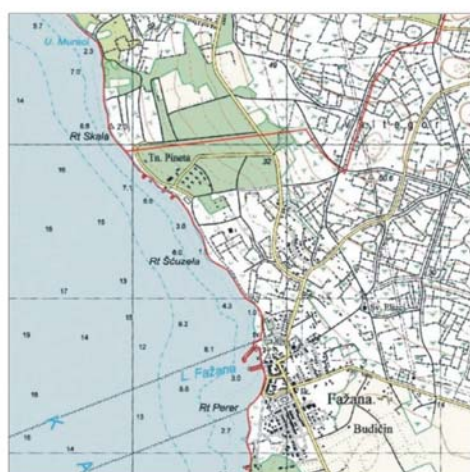
Na ukupnih oko 30 ha treba što više očuvati šumu. Poželjno je zadržati-urediti plažu na cijelom obalnom potezu. Uz pažljiv smještaj novih turističkih kapaciteta na prostoru sadašnjih bungalova u šumi cijeni se poželjnim uključiti i južni dio prema Fažani i stvoriti turistički atraktivan potez-produžetak Fažane u kojoj bi se na lokaciji tvornice trebao realizirati značajniji i reprezentativan hotel s otvorenim sadržajima prema obali. Cijeli potez trebalo bi oblikovati kao šetnicu-s atraktivnim urbanim obalnim licem. Prijedlog PPUO Fažana omogućava takav koncept, zadržava samo postojeće i manji dio novih turističkih površina a veći dio namjenjuje rekreaciji.

Širi obuhvat oko 60 ha trebao bi uskladiti površine za rekreaciju, obalni pojas s kupalištem i šetnicom, kompleks šume i turističke sadržaje zone Pineta i zone Fažana sjever te krajnje lokacije naselja Fažana s hotelom na mjestu bivše tvornice.

Zone prvenstvenog planiranja i uređivanja.

S gledišta stvorenih planskih i drugih relevantnih pretpostavki opravdano je **prioritetno pristupiti realizaciji lokacije Pineta**. Ona se ubraja u grupu intervencija transformacije i sanacije postojećeg stanja, stvaranje nove, kvalitetnije strukture i proširenja obalnog urbanog poteza s motivima obalne šume, kultiviranog krajobraza, obalne šetnice i rekreacije. Zona je dio šireg sjevernog područja Fažane određenog za izradu UPU-a.

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"

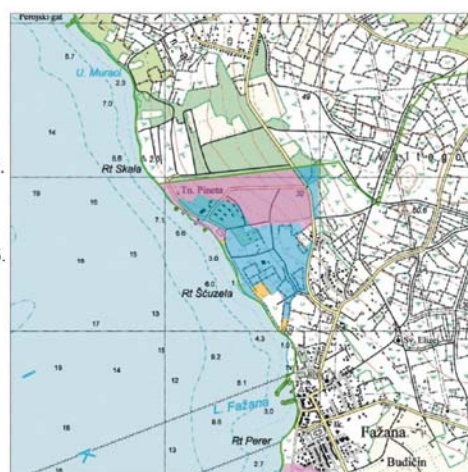


Lokacija 05: Kartogram 501
**Pineta
(Fažana sjever)**

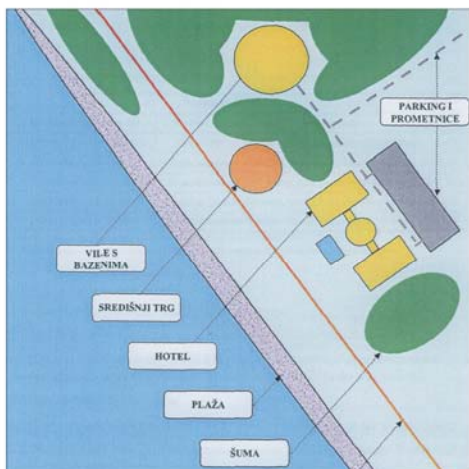
Lijevo:
Topografska karta
mjerilo 1:25.000, stanje 1997.

Desno:
Vlasnička struktura
mjerilo 1:25.000, stanje 2005.

brijuni_vlasnistvo
<all other values>
TIP
društveno
državno
gradsko, općinsko
općenarodno



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 05: Kartogram 502

Pineta (Fažana sjever)

Sažetak Hotelski kompleks Pineta će gostima nuditi sljedeće sadržaje:

- 300 smještajnih jedinica s ukupno 600 postelja;
- Šest sadržaja hrane i pića s ukupno 525 sjedišta;
- Wellness centar, bazeni i tenis tereni;
- Promenada sa središnjim trgovom.

Smještaj

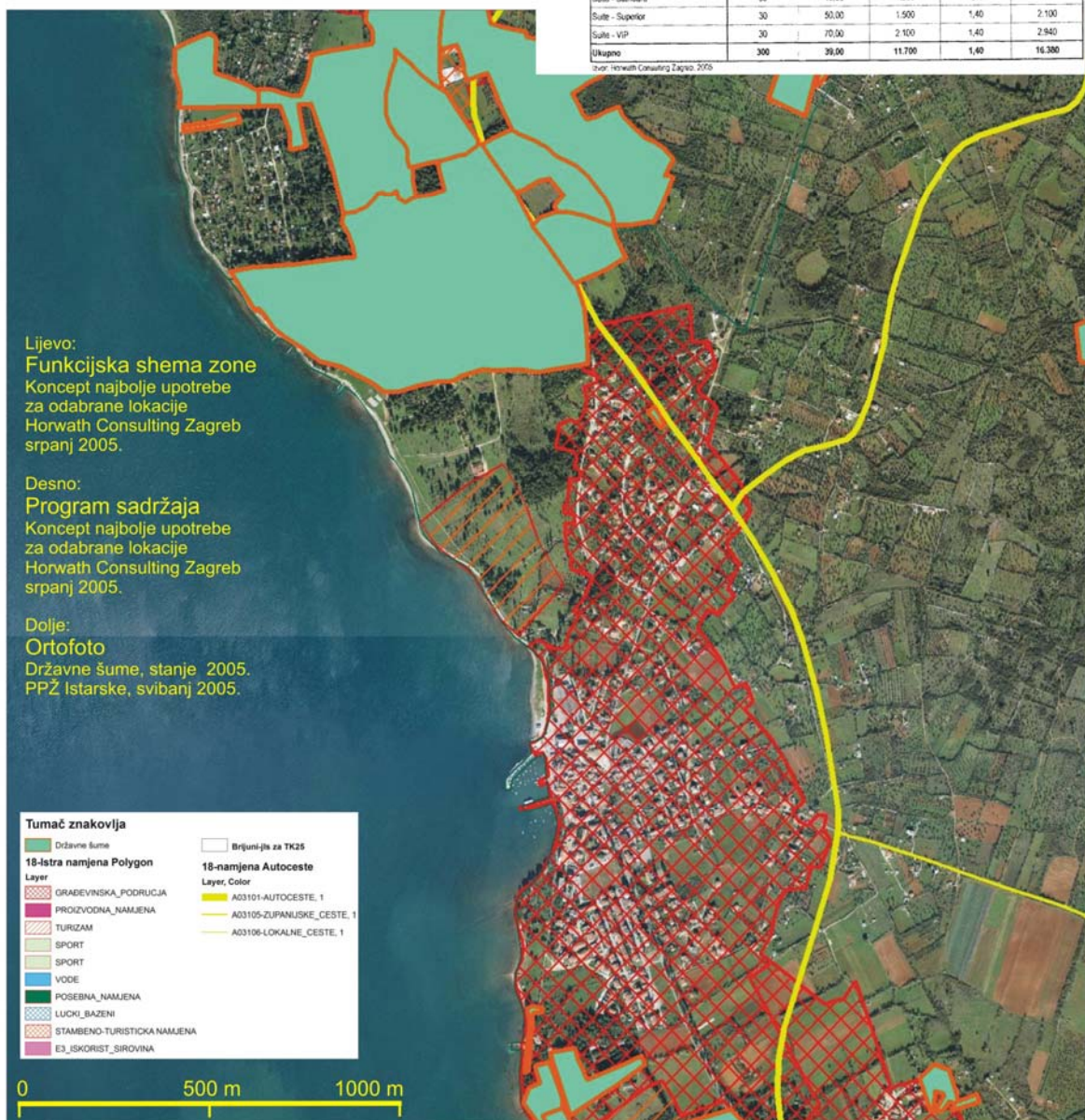
Ukupna bruto razvijena površina zatvorenih prostora će iznositi oko 25 tisuća m².

Ukupno 300 smještajnih jedinica će biti raspoređeno u hotelu sa 150 standardnih dvokrevetnih soba (32 m²) i pet vila čija će arhitektura odražavati povijesnu tradiciju Istre i susjedne Fažane.¹² Svaka vila će imati 30 smještajnih jedinica, od čega 12 superior dvokrevetnih soba (35 m²) i 18 suite-ova (od 40 m² do 70 m²), bit će druge boje (npr. pastelne boje) i tematizirana određenom temom, po mogućnosti utemeljenoj na stilu življenja ciljne skupine gostiju.¹³

Struktura smještajnih jedinica na lokaciji Pineta

Vrsta smještajne jedinice	Broj smještajnih jedinica	Neto površina po jedinici (m ²)	Ukupna neto površina (m ²)	Bruto faktor	Ukupna bruto površina (m ²)
Soba dvokrevetna - Standard	150	32,00	4.800	1,40	6.720
Soba dvokrevetna - Superior	60	35,00	2.100	1,40	2.940
Suite - Standard	30	40,00	1.200	1,40	1.680
Suite - Superior	30	50,00	1.500	1,40	2.100
Suite - VIP	30	70,00	2.100	1,40	2.940
Ukupno	300	39,00	11.700	1,40	16.380

Izvor: Horwath Consulting Zagreb 2005.



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 05: Kartogram 503

Pineta (Fažana sjever)

Desno:
Koncept najbolje
upotrebe
za odabrane lokacije
Horwath
Consulting Zagreb
srpanj 2005.

Dolje:
CROTIS
- korištenje
prostora
stanje 1997.

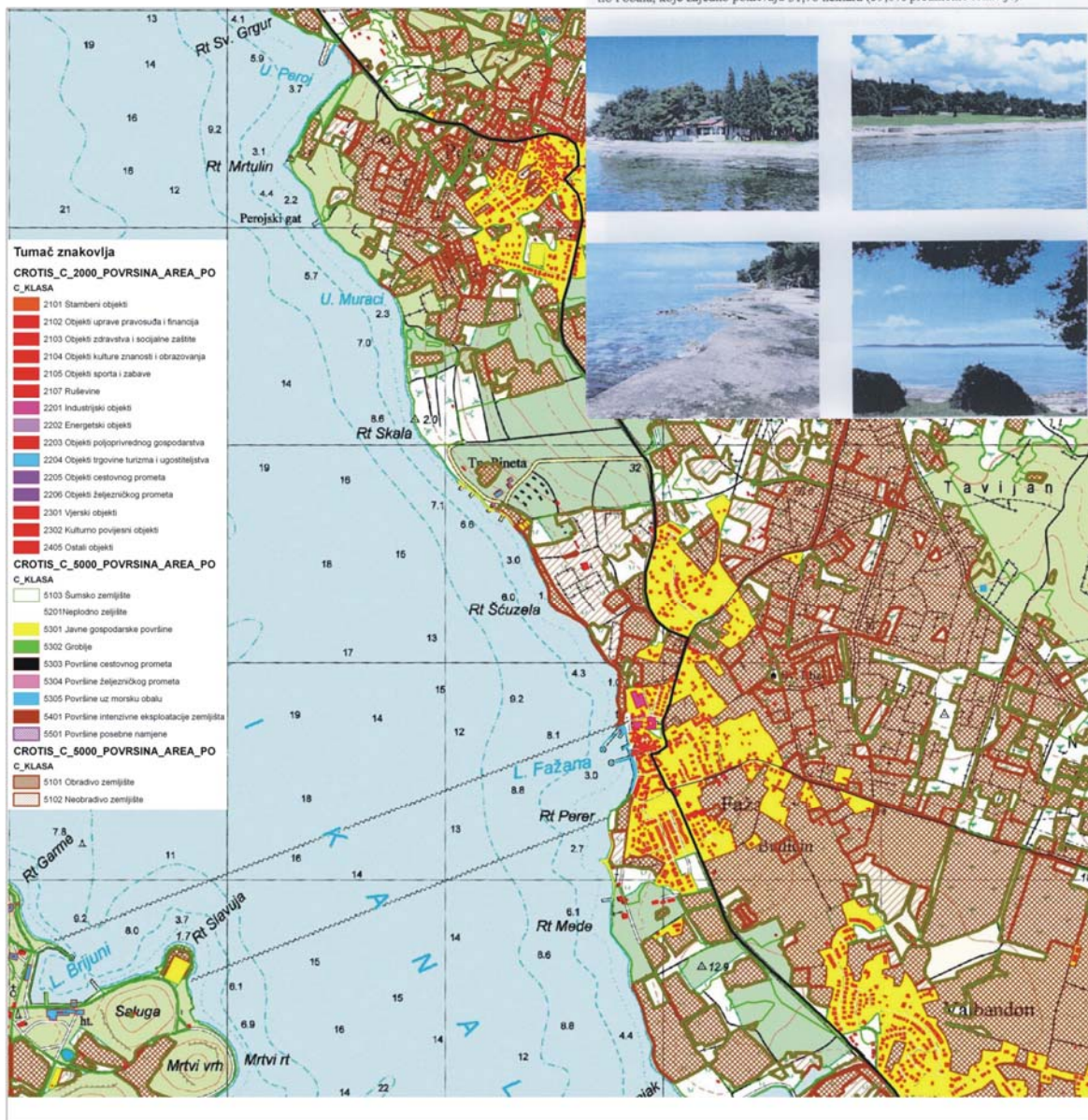
Položaj i dostupnost lokacije Pineta

	Administrativni	Geografski
Županija	Istarska	Jugozapadna obala Istre
Općina	Fažana	Sjeverno obalno područje Općine Fažana
Dostupnost	Lokalna cesta Fažana - Peroj	

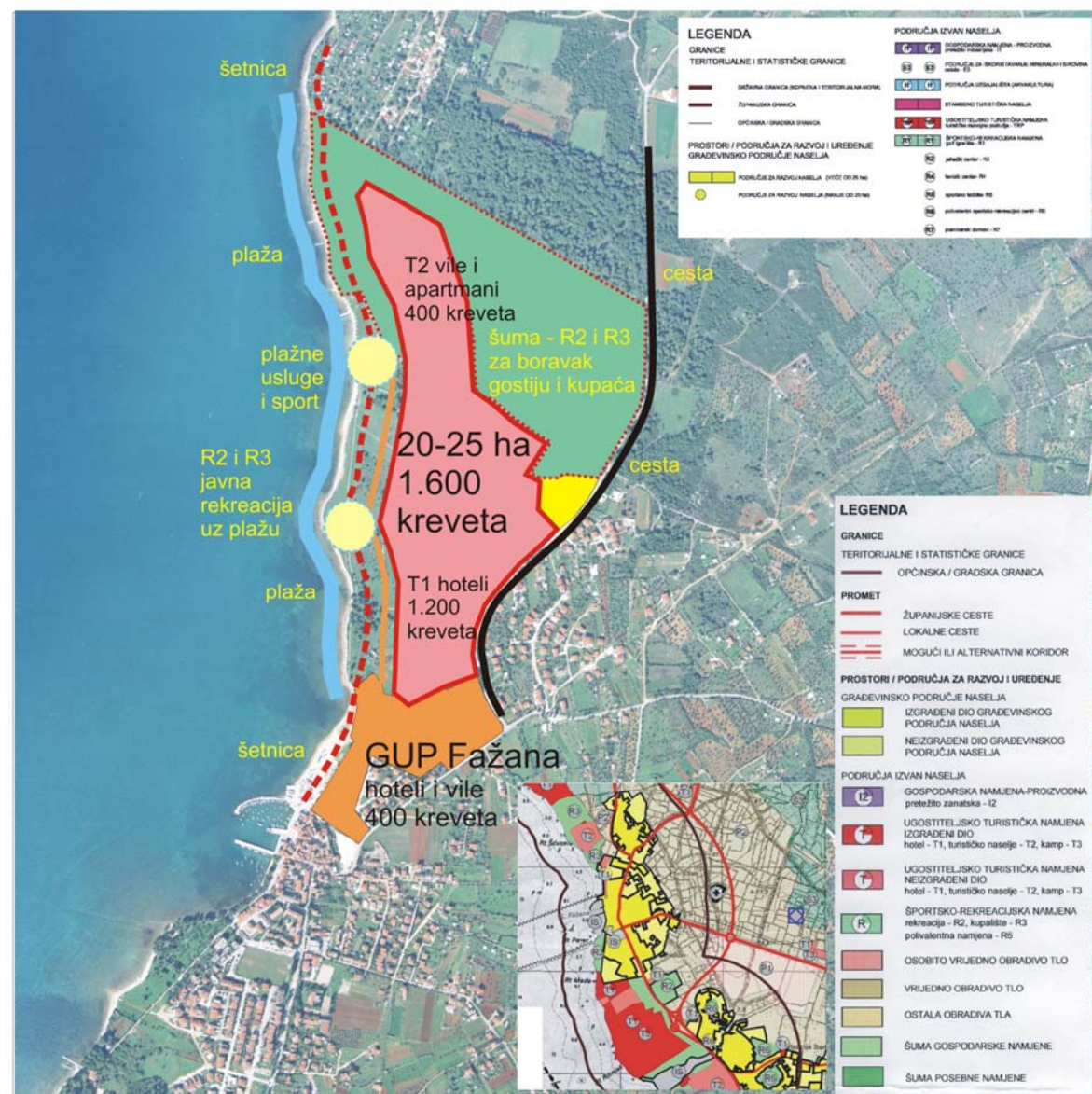
Opis lokacije Pineta

Kopno	536.998 m ²	Bungalovi, šuma (sjeverni dio) i ledina (južni dio)
Obala	500 m	Betonski plato i šljunčana plaža (krupno kamenje)
Posebosti	Borova šuma i pogled na Brijunsko otočje	

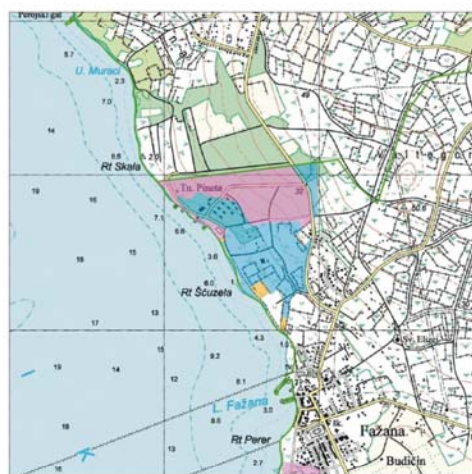
Prema prostornom planu Istarske županije, predmetna lokacija Pineta uključuje turističko razvojno područje (TRP) površine od 22 hektara (41,0% predmetne lokacije), namijenjeno gradnji hotela s najviše 1.200 postelja (54,5 postelja po hektaru). Ostale namjene površina predmetne lokacije su šume, šumsko zemljište, ostalo poljoprivredno tlo i obala, koje zajedno pokrivaju 31,70 hektara (59,0% predmetne lokacije).



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 05: Kartogram 505

Pineta (Fažana sjever)

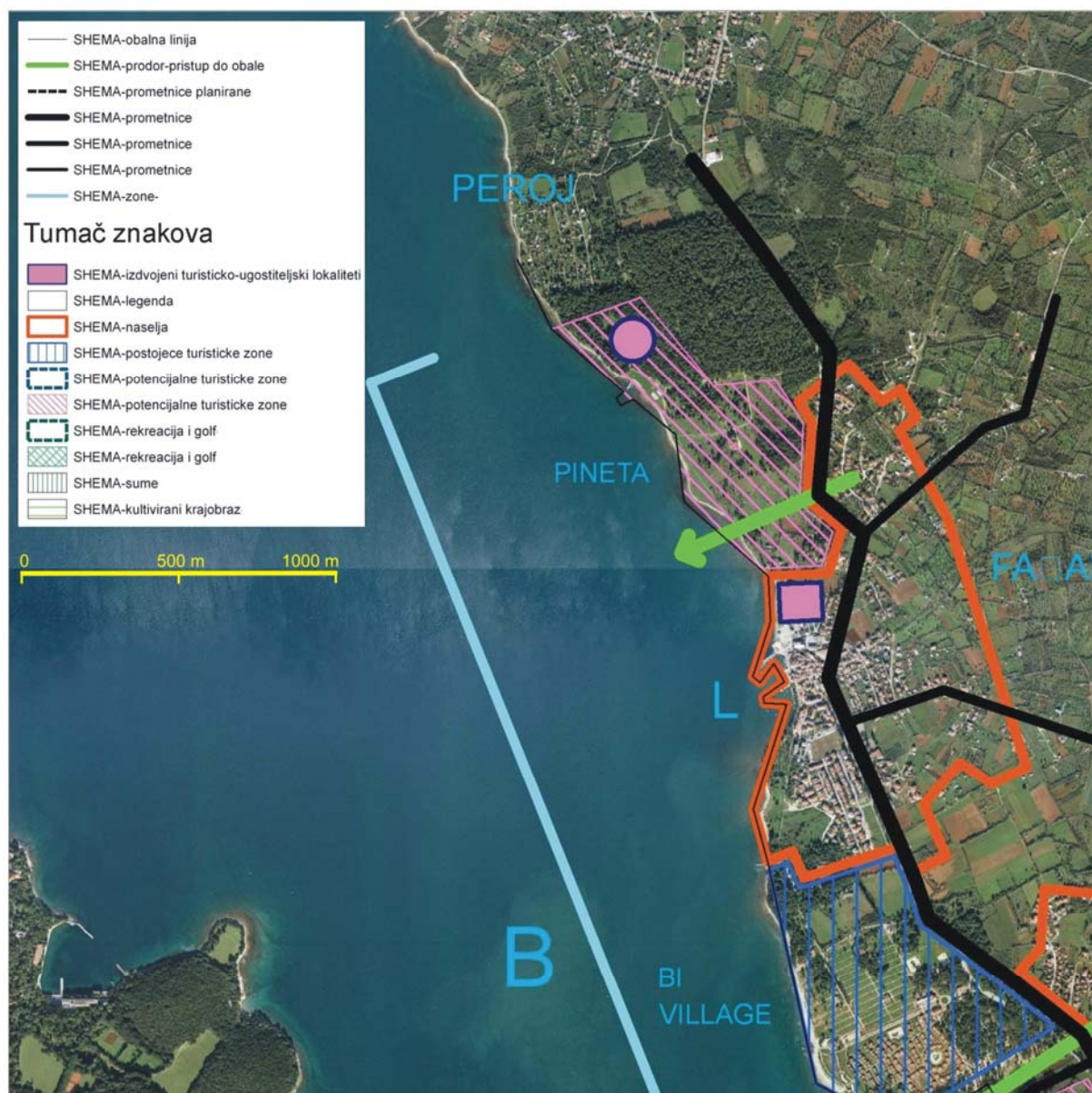
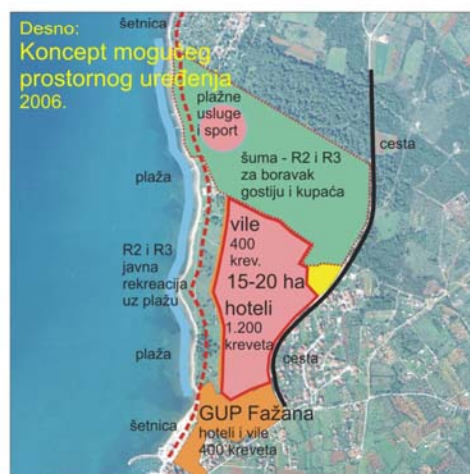
Lijevo:
Vlasnička struktura
(na topografskoj karti)
stanje 2005.

Dolje:
Funkcijska shema
2006.

brijuni_vlasnistvo

<all other values>

TIP	
društveno	
državno	
gradsko, općinsko	
općenarodno	



Fotografije - Fažanska rivijera:
Turističko naselje "Pineta", 2006.



Osnovna određenja, smjernice i prioriteti po zonama utvrđeni u:

Prostornom planu Istarske županije 2005.

Gradsko sjedište Pula je veće regionalno središte i urbana aglomeracija koja će 2010.-2015. godine imati 68.000-70.000 stanovnika i doseći urbano područje Fažana-Valbandon.

Na cijelom teritoriju JLS planirano je 14.000 – 17.000 kreveta-postelja u turističkim objektima

Grad Pula - cijelo područje

(postojeće-planirane, 14.000 - 17.000 kreveta),

Prostornom planu uređenja grada Pule 2006.

Na cijelom teritoriju grada Pule planirano je najviše 17.000 kreveta-postelja u turističkim objektima.

Zona Štinjan-Puntižela (obuhvaća Hidrobazu i postojeću turističku zonu Puntiželu) 2.390 kreveta (na 39 ha), hoteli, turističko naselje i kamp.

Generalnom urbanističkom planu grada Pule (konačni prijedlog plana 2006.)

GUP u procesu izrade – konačni prijedlog plana.

Programskom konceptu Horwath Consulting, Zagreb

Kompleks Hidrobaza će nuditi slijedeće sadržaje: 400 smještajnih jedinica s ukupno 1.120 stalnih postelja u 8 boutique aparthotela tradicijskom arhitektonskom stilu, 4 male marine-lučice s 50 plovila (ukupno 200 plovila), lučica za lokalno stanovništvo i prolazne nautičare, 11 sadržaja hrane i pića s ukupno 1.000 sjedišta, trgovine, fitnes centar, bazeni, tenis tereni. Aparthoteli će se pružati u 2 niza s bazenima i ambijentalnim parkovima. Uz obalu će biti 4 male lučice. U južnom dijelu će se nalaziti središnji trg s lučicom za lokalno stanovništvo.

Smjernice osnovnog koncepta (Zavoda Ministarstva - 2007.g.)

Planska zona

Zona je devastiran i napušten obalni plato s znatnim nekorištenim površinama u zaleđu. Ocjenjuje se kao izuzetno povoljna lokacija za značajni turistički sklop većih kapaciteta i različitih atraktivnih sadržaja od kojih bi dio mogao sezati do same obale. Međutim PPUG Pula predviđa širi pojas kupališta i javne obalne površine tako da za turističke sadržaje ostaje oko 10 ha. Uži obalni plato pogodan je za niz vodnih atraktivnosti i zabavu a. Zadržati-povećati i urediti postojeću lučicu.

Cjelovit konceptualni obuhvat je ukupna površina definirane i šire potencijalne zone turizma koja se može protezati znatno u dubinu prostora. S kupalištem i rekreacijom može se definirati s oko 45 ha. Turističku zonu treba promatrati u sprezi s obalnim sadržajima. Bočno treba definirati odnos prema susjednim zonama, osigurati javni prostor između zona i veze s zaleđem.

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 07: Kartogram 701

**Hidrobaza
(Puntizela)**

Lijevo:
Topografska karta
mjerilo 1:25.000, stanje 1997.

Desno:
Vlasnička struktura
mjerilo 1:25.000, stanje 2005.

brijuni_vlasnistvo

<all other values>

TIP

društveno

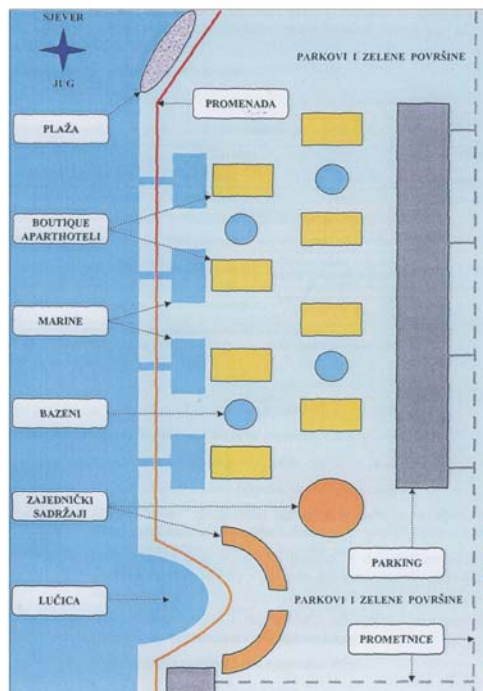
državno

gradsko, općinsko

općenarodno



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 07: Kartogram 702

Hidrobaza (Puntizela)

Sažetak

Kompleks Hidrobaza će gostima nuditi sljedeće sadržaje:

- 400 smještajnih jedinica s ukupno 1.120 stalnih postelja u osam boutique aparthotela;
- Četiri marine za 200 plovila (svaka za 50 plovila) za goste kompleksa i lučica za lokalno stanovništvo i nautičare u tranzitu;
- Jedanaest sadržaja hrane i pića s ukupno 1.100 sjedila;
- Trgovine, fitness centar, bazeni i tenis tereni.

Aparthoteli će se pružati u dva niza jedan pored drugoga od sjevernog do južnog dijela lokacije, s bazenima i ambijentalnim parkovima / vrtovima u međuprostoru. Niz od četiri aparthotela prema moru će imati male marine koje će kanalima biti povezane s morem. U južnom dijelu lokacije će se nalaziti središnji trg kao mjesto susreta i zajedničkih sadržaja za goste te uređena lučica za lokalno stanovništvo i nautičare u tranzitu.

Ukupna bruto razvijena površina zatvorenih prostora će iznositi oko 40 tisuća m².

Smještaj

Ukupno 400 smještajnih jedinica će biti raspoređeno u osam boutique aparthotela, čija će arhitektura odražavati povijesnu tradiciju Istre. Svaki objekt će imati 50 smještajnih jedinica, od čega 5 studio apartmana (43 m²), 25 jednosobnih apartmana (58 m²) i 20 dvosobnih apartmana (87 m²).

Struktura smještajnih jedinica na lokaciji Hidrobaza

Vrsta smještajne jedinice	Broj smještajnih jedinica	Neto površina po jedinici (m ²)	Ukupna neto površina (m ²)	Bruto faktor	Ukupna bruto površina (m ²)
Apartment studio	40	43,00	1.720	1,30	2.236
Apartment s jednom spavaćom sobom	200	58,00	11.600	1,30	15.080
Apartment s dvije spavaće sobe	160	87,00	13.920	1,30	18.096
Ukupno	400	68,18	27.240	1,30	35.412

Izvor: Horwath Consulting, Zagreb, 2005.

Struktura postelja na lokaciji Hidrobaza

Vrsta smještajne jedinice	Stalna postelja		Pomoćna postelja		Ukupni broj postelja
	Po jedinici	Ukupno	Po jedinici	Ukupno	
Apartment studio	2	80	0	0	80
Apartment s jednom spavaćom sobom	2	400	2	400	800
Apartment s dvije spavaće sobe	4	640	2	320	960
Ukupno	-	1.120	-	720	1.840

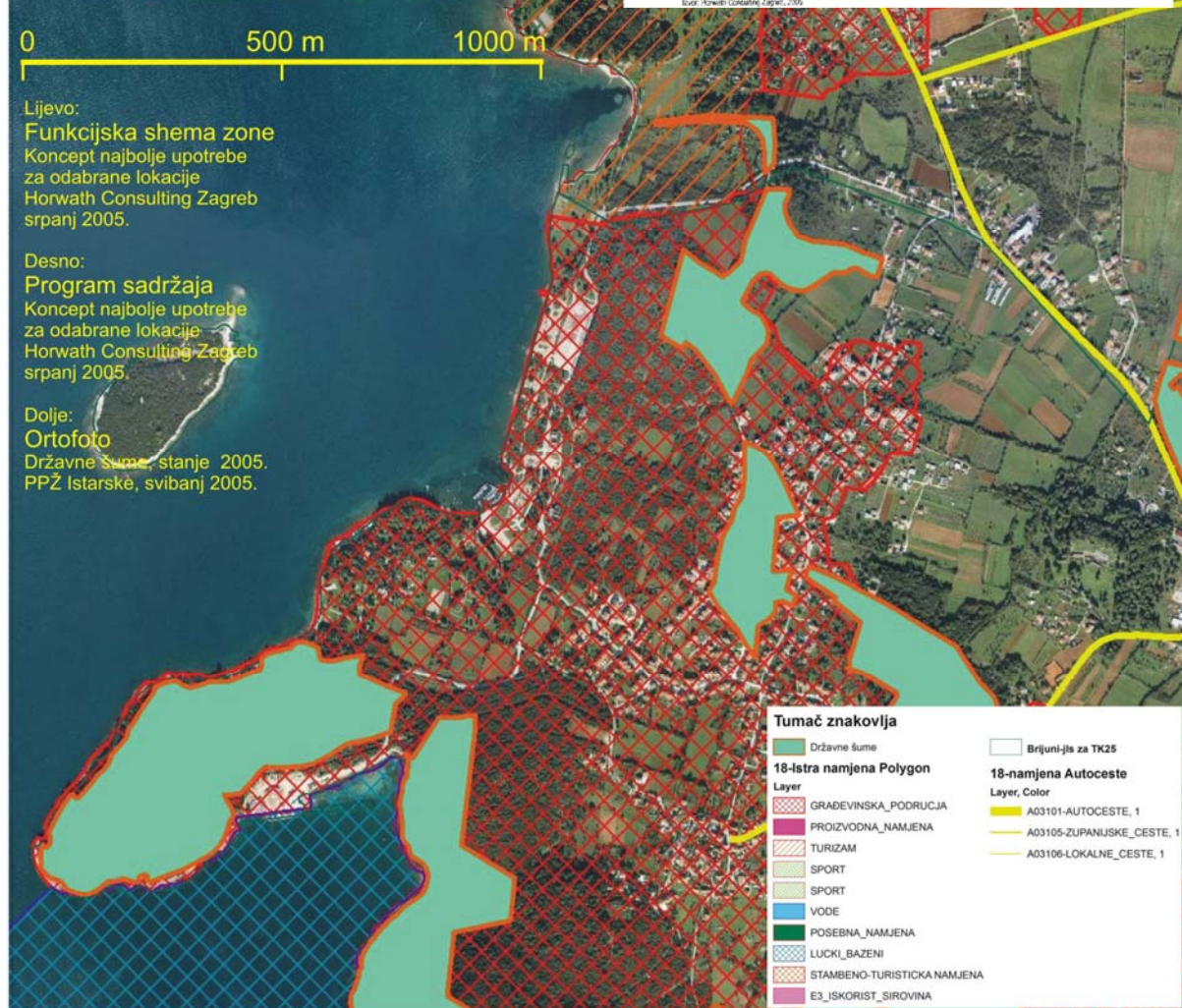
Napomena: Broj pomoćnih postelja u apartmanima je sukladno međunarodnom hotelijerskom standardu s dvije pomoćne postelje u trijnoj sobi.
Izvor: Horwath Consulting, Zagreb, 2005.

0 500 m 1000 m

Lijevo:
Funkcijska shema zone
Koncept najbolje upotrebe
za odabrane lokacije
Horwath Consulting Zagreb
srpanj 2005.

Desno:
Program sadržaja
Koncept najbolje upotrebe
za odabrane lokacije
Horwath Consulting Zagreb
srpanj 2005.

Dolje:
Ortofoto
Državne šume, stanje 2005.
PPŽ Istarske, svibanj 2005.



Tumač znakovlja

- Državne šume
- 18-Istra namjena Polygon
- Layer
- GRADEVINSKA_PODRUČJA
- PROIZVODNA_NAMJENA
- TURIZAM
- SPORT
- VOĐE
- POSEBNA_NAMJENA
- LUČKI_BAZENI
- STAMBENO-TURISTIČKA NAMJENA
- E3_ISKORIST_SIROVINA
- Brijuni-Ils za TK25
- 18-namjena Autoceste
- Layer, Color
- A03101-AUTOCESTE, 1
- A03105-ZUPANIJSKE_CESTE, 1
- A03106-LOKALNE_CESTE, 1

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"

Lokacija 07: Kartogram 703

Hidrobaza (Puntižela)

Položaj i dostupnost lokacije Hidrobaza

	Administrativni	Geografski
Županija	Istarska	Jugozapadna obala Istre
Grad	Pula	Štinjan / Sjeverozapadna obala Grada Pule
Dostupnost	Mjesna cesta kroz Štinjan iz pravca lokalne ceste Pula - Fažana	

Opis lokacije Hidrobaza

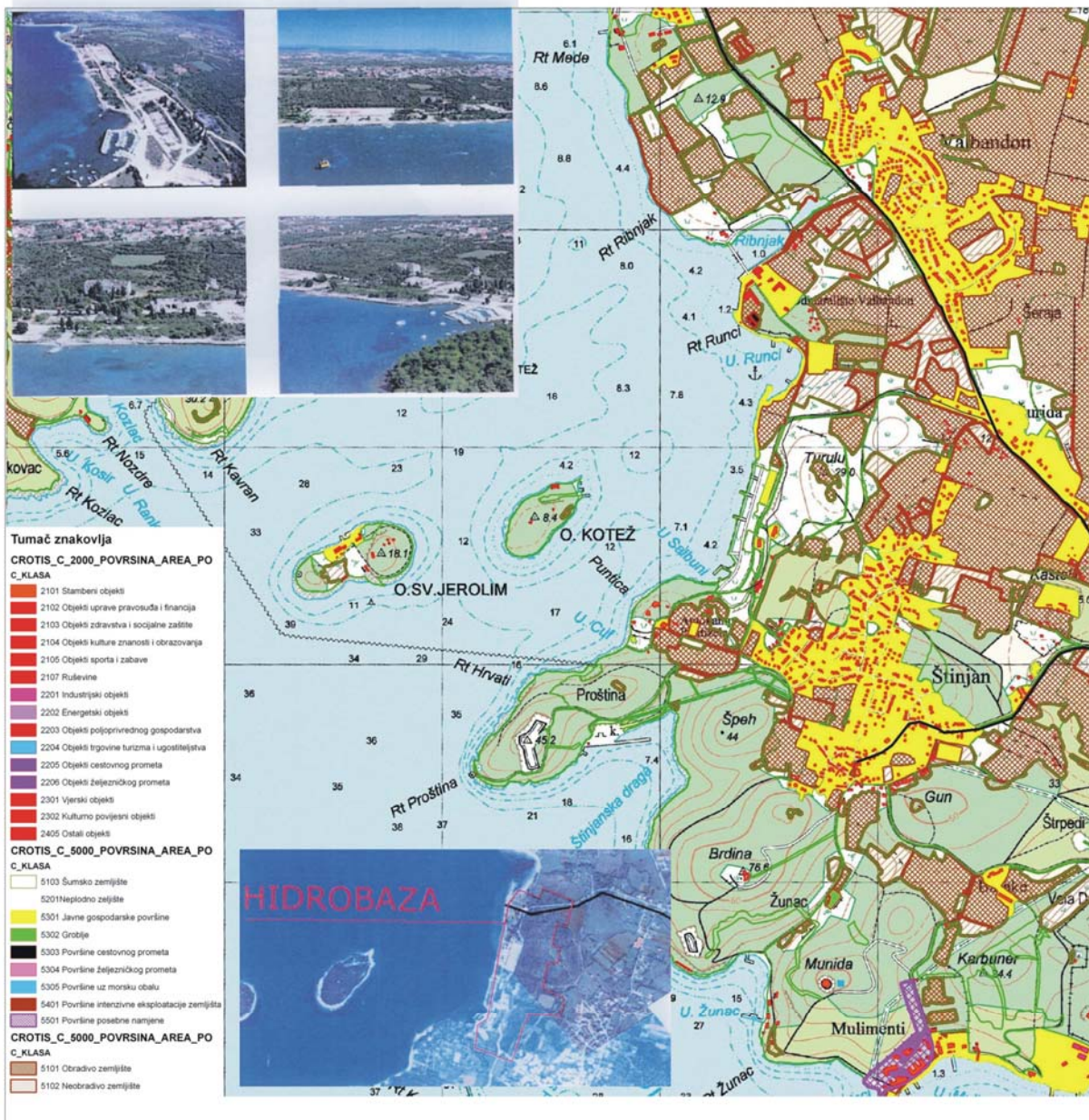
Kopno	308.825 m ²	Ravni zemljani i betonski platoi, stabla, derutni objekti
Obala	1.300 m	Neuređena šljunčana plaža (krupno kamenje)
Posebnosti		Pogled na Brijunsko otočje

Prema prostornom planu Istarske županije, u Gradu Puli je moguće izgraditi nove smještajne kapacitete s najviše 3.000 postelja. Prostorno-planski inputi za predmetne lokacije koje se nalaze u Gradu Puli nisu raspoloživi jer se isti razrađuju kroz Prostorni plan uređenja Grada Pule i Generalni urbanistički plan Grada Pule.

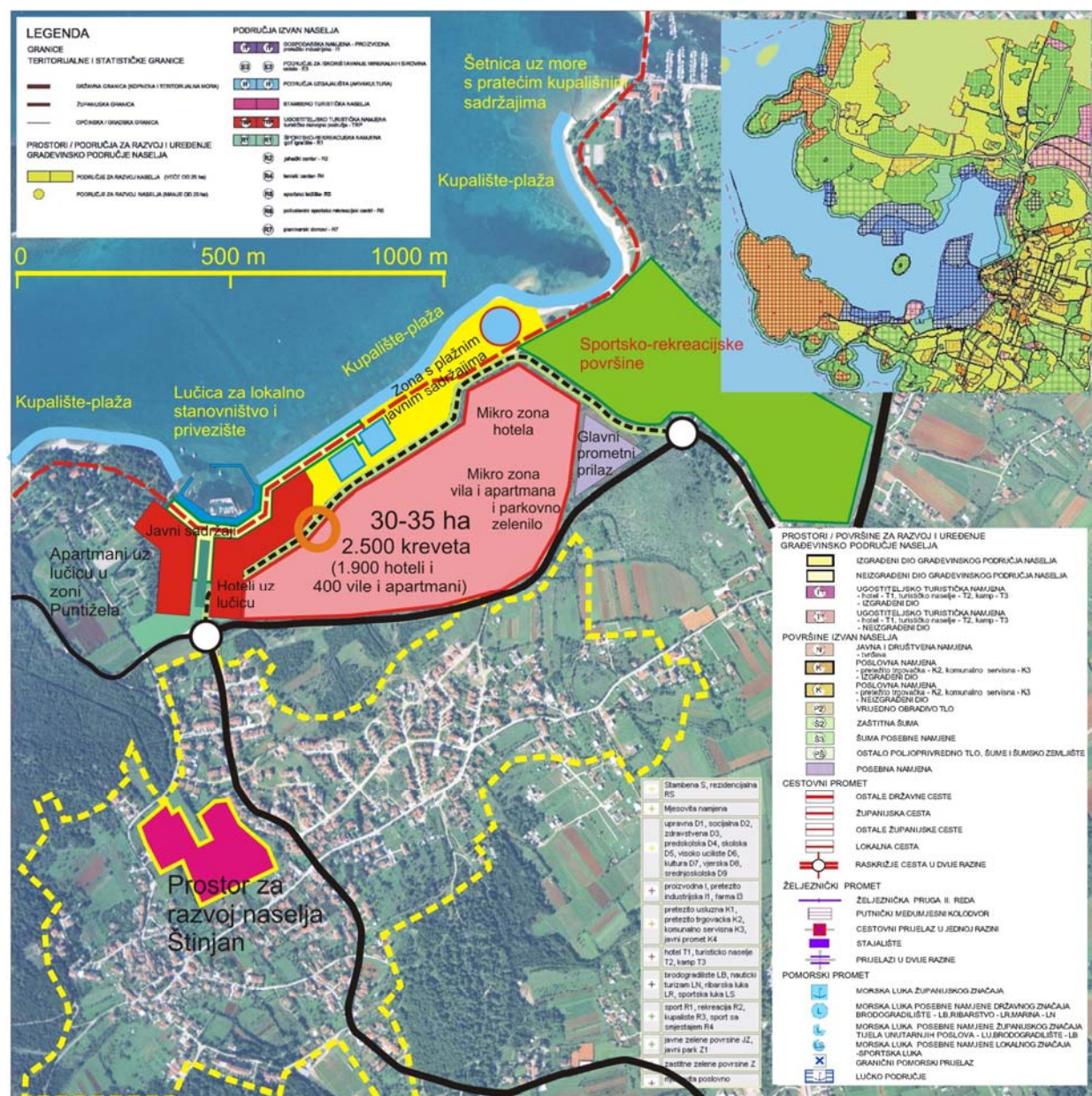
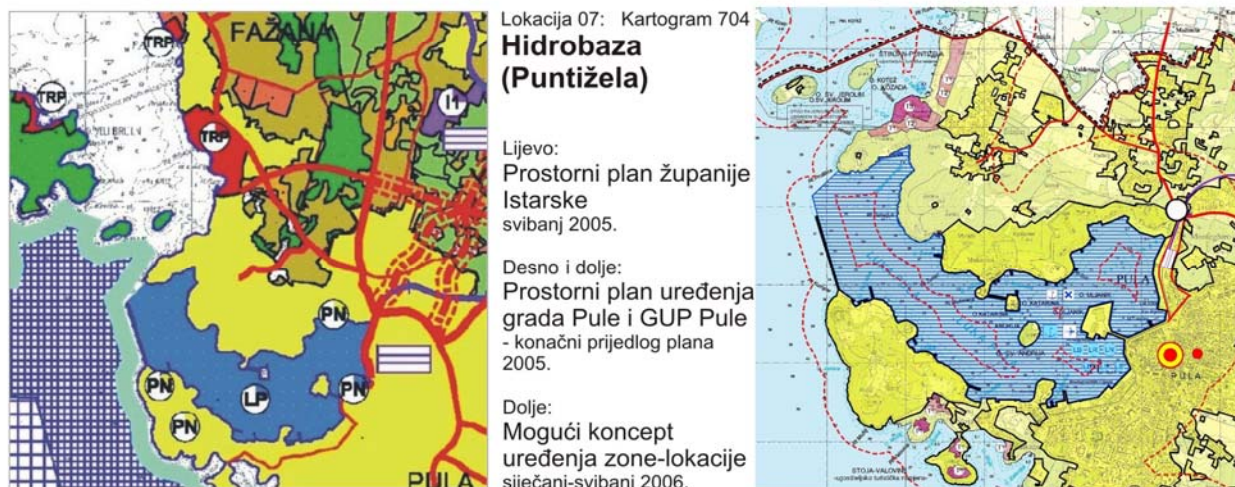
Lijevo:
Koncept najbolje upotrebe za odabrane lokacije
Horwath Consulting
Zagreb
srpanj 2005.

Desno:
Ortofoto
prosinac 2004.

Dolje:
CROTIS
- korištenje prostora
stanje 1997.



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



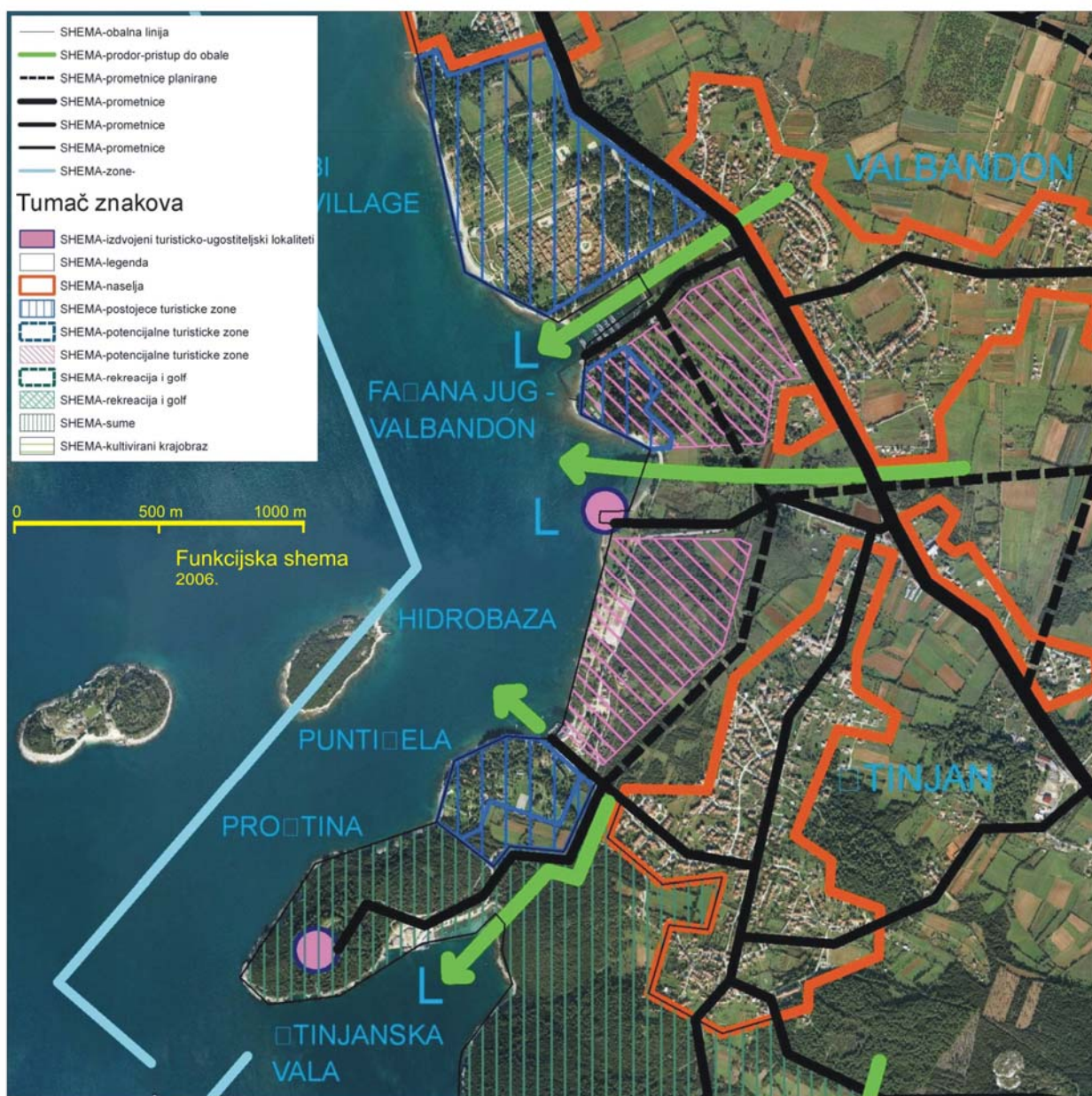
Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 07: Kartogram 706

Hidrobaza (Puntižela)

Lijevo:
Vlasnička struktura
(na topografskoj karti
mjerilo 1:25.000)
stanje 2005.



Fotografije - Fažanska rivijera:
Hidrobaza, uvale Salbuni i Runci, 2006.



Otok Katarina - Mulimenti

Osnovna određenja, smjernice i prioriteti po zonama utvrđeni u:

Prostornom planu Istarske županije 2005.

Gradsko sjedište Pula je veće regionalno središte i urbana aglomeracija koja će 2010.-2015. godine imati 68.000-70.000 stanovnika i doseći urbano područje Fažana-Valbandon.

Na cijelom teritoriju JLS planirano je 14.000 – 17.000 kreveta-postelja u turističkim objektima

Grad Pula - cijelo područje

(postojeće-planirane, 14.000 - 17.000 kreveta),

Planirani kapaciteti u lukama nautičkog turizma

Pula – luka I (marina), Pula – luka II (suha marina) i Pula – Sv.Katarina (marina)

od 950 vezova u moru + 1.000 vezova na suhom do 1.350 u moru + 1.500 na suhom

Prostornom planu uređenja grada Pule 2006.

Na cijelom teritoriju grada Pule planirano je najviše 17.000 kreveta-postelja u turističkim objektima.

U postojećim turističkim zonama (Puntizela, Stoja-Valovine, Stoja, Valkane, Zlatne stijene, Stara Saccorgiana, Verudela) kao i u novim turističkim zonama planira se sveukupno 9.770 kreveta, dok se u ostalim prostorima grada Pule (u građevinskom području naselja) planira ukupno oko 7.230 kreveta. Zone Zonka, Karatina-Mulimenti i Muzil uključene su u planirane kapacitete GP grada Pule.

Generalnom urbanističkom planu grada Pule (konačni prijedlog plana 2006.)

GUP u procesu izrade – konačni prijedlog plana.

Programskom konceptu Horwath Consulting, Zagreb

Na sjevernoj strani pulske luke treba smjestiti slijedeće sadržaje: 400 rezidencijalnih apartmana za lokalno stanovništvo, marinu s 1.000 vezova u moru i 300 mjesta na kopnu (suha marina), sportske klubove za jedrenje i veslanje, tematski park na površini od oko 10 ha, istarski gastronomski centar s raznovrsnim sadržajima hrane i pića s ukupno 2.000 sjedišta i trgovinama. Ukupna bruto površina zatvorenih prostora oko 50.000 m².

Smjernice osnovnog koncepta (Zavoda Ministarstva - 2007.g.)

Šire okružje zone

Od poluotoka Proštine, dalje -sjeverna luka do užeg dijela grada Pule, po dubini 0,6-1,0 km prostorna je dominantna na cijelom potezu promatranog područja. Izuzetan prostorni element je kompleks šume s dijelovima bivših vojarni i djelom austrougarskih građevina, po dubini ograničen s južnom ekspozicijom ali orijentiran prema pulskoj luci. Područje je od važnosti za grad Pulu a dio prema središtu planiran je za takve funkcije. Potencijal i vrijednost područja su izuzetno veliki ali s obvezom očuvanja kompaktnih šumskih površina. Poželjna je gradnja prvenstveno na mjestima zatečene izgradnje, a strukture ne razvijati duž uskog obalnog pojasa. Krajnje južno obuhvat se završava poluotokom Muzil koji je također izuzetan potencijal, izuzetno vrijedan prostor i također ga treba promatrati i s aspekta funkcija grada Pule.

Planska zona

Prostor predviđen za luku nautičkog turizma značajnijih kapaciteta, a jugoistočno u nastavku i suha marina u devastiranom prostoru. Uz marinu, dio bi se namjenio za klupske, zabavne i zajedničke sadržaje i hotel. Cijeli potez uz obalu trebao bi imati «turistički karakter» i atraktivnu ponudu. Prema unutrašnjosti, u djelu šumske prosjeke moguće je smjestiti značajnije smještajne kapacitete manjih volumena kao i značajne rekreacijske sadržaje. Nije pogodno za kupanje. Zona se nadovezuje na dio naselja Pule. Potrebno je očuvati šumu i obalu, voditi javni kolni prilaz do obale a pristup uz obalu može završiti atraktivnim punktom-vidikovcem.

Područje cjelovitog konceptualnog obuhvata je cijela Sjeverna luka, a neposredno u funkciji turizma i nautike lokalitet Molumenti –Sv Katarina s oko 60 ha (i potencijalno lokalitet Zonka). Potrebno vrednovati i ispitati mogućnost korištenja postojećih građevina, osobito na otoku i isturenoj poziciji na obali uz izrazitu pažnju prema nužnom očuvanju šumskih površina kao dominantne ambijentalne sastavnice prostora.

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 11:
Kartogram 1101
**Otok Katarina
i Mulimenti**

Lijevo:
Topografska karta
mjerilo 1:25.000, stanje 1997.

Desno:
Vlasnička struktura
mjerilo 1:25.000, stanje 2005.

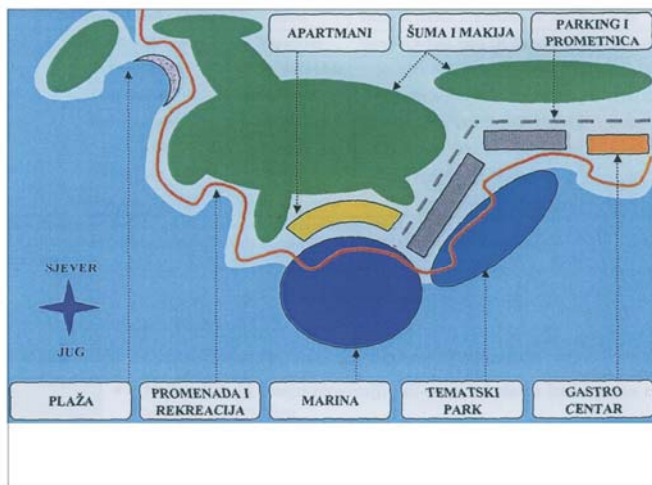
brijuni_vlasnistvo
 <all other values>
TIP
 društveno
 državno
 gradsko, općinsko
 općenarodno



Ortofoto
snimljeno, prosinac 2004.

0 500 m 1000 m

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 11: Kartogram 1102

Otok Katarina i Mulimenti

Sažetak

Na sjevernoj strani pulske luke će se nalaziti sljedeći sadržaji:

- 400 rezidencijalnih apartmana za lokalno stanovništvo;
- Marina s 1.000 vezova u moru i 300 mjesta na kopnu;
- Sportski klubovi za jedrenje i veslanje;
- Tematski park na površini od oko 10 hektara;
- Istarski gastronomski centar s raznovrsnim sadržajima hrane i pića s ukupno 2. sjedila i trgovinama.

Svi gore spomenuti sadržaji će biti izgrađeni u istočnom dijelu lokacije - na obali izm. otoka Katarina i strogog centra Grada Pule, dok će zapadni dio područja pružiti mogućnosti rekreacije i opuštanja u prirodi (npr. trčanje, šetnje i kupanje).

Ukupna bruto razvijena površina zatvorenih prostora će iznositi oko 50 tisuća m².

Apartmani

U sjevernom dijelu područja će se nalaziti ukupno 400 rezidencijalnih apartmana, čega 40 studio apartmana (43 m²), 200 jednosobnih apartmana (58 m²) i 160 dvosobnih apartmana (87 m²). Apartmani su namijenjeni najamnicima stanovnicima Grada Pule

Struktura smještajnih jedinica na lokaciji Sjeverna strana pulske luke

Vrsta smještajne jedinice	Broj smještajnih jedinica	Neto površina po jedinici (m ²)	Ukupna neto površina (m ²)	Bruto faktor	Ukupna bruto površina (m ²)
Apartmani studio	40	43,00	1.720	1,30	2.236
Apartmani s jednom spavaćom sobom	200	58,00	11.600	1,30	15.080
Apartmani s dvije spavaće sobe	160	87,00	13.920	1,30	18.096
Ukupno	400	68,18	27.240	1,30	35.412

Izvor: Horwath Consulting Zagreb, 2005.

Marina

Marina će biti najveća istarska marina, čiji će 1.000 vezova u moru i 300 mjesta na kopnu biti uglavnom namijenjeno podizanju stacionarnih plovila u vlasništvu pojedinih iz središnjoeuropskih zemalja i nautičkih charter agencija, služeći time kao polazište nautičkih putovanja Jadranom. Marina bi trebala biti prve kategorije te će biti smještena u središnjem dijelu lokacije (nasuprot i oko otoka Katarina), gdje zauzima površinu od oko 25 hektara i kopneni prostor od šest do osam hektara.



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Lokacija 11:
Kartogram 1103

Otok Katarina i Mulimenti

Desno:
Koncept najbolje upotrebe
za odabrane lokacije
Horwath
Consulting Zagreb
srpanj 2005.

Lijevo:
Ortofoto
prosinac 2004.

Dolje:
CROTIS
- korištenje
prostora
stanje 1997.

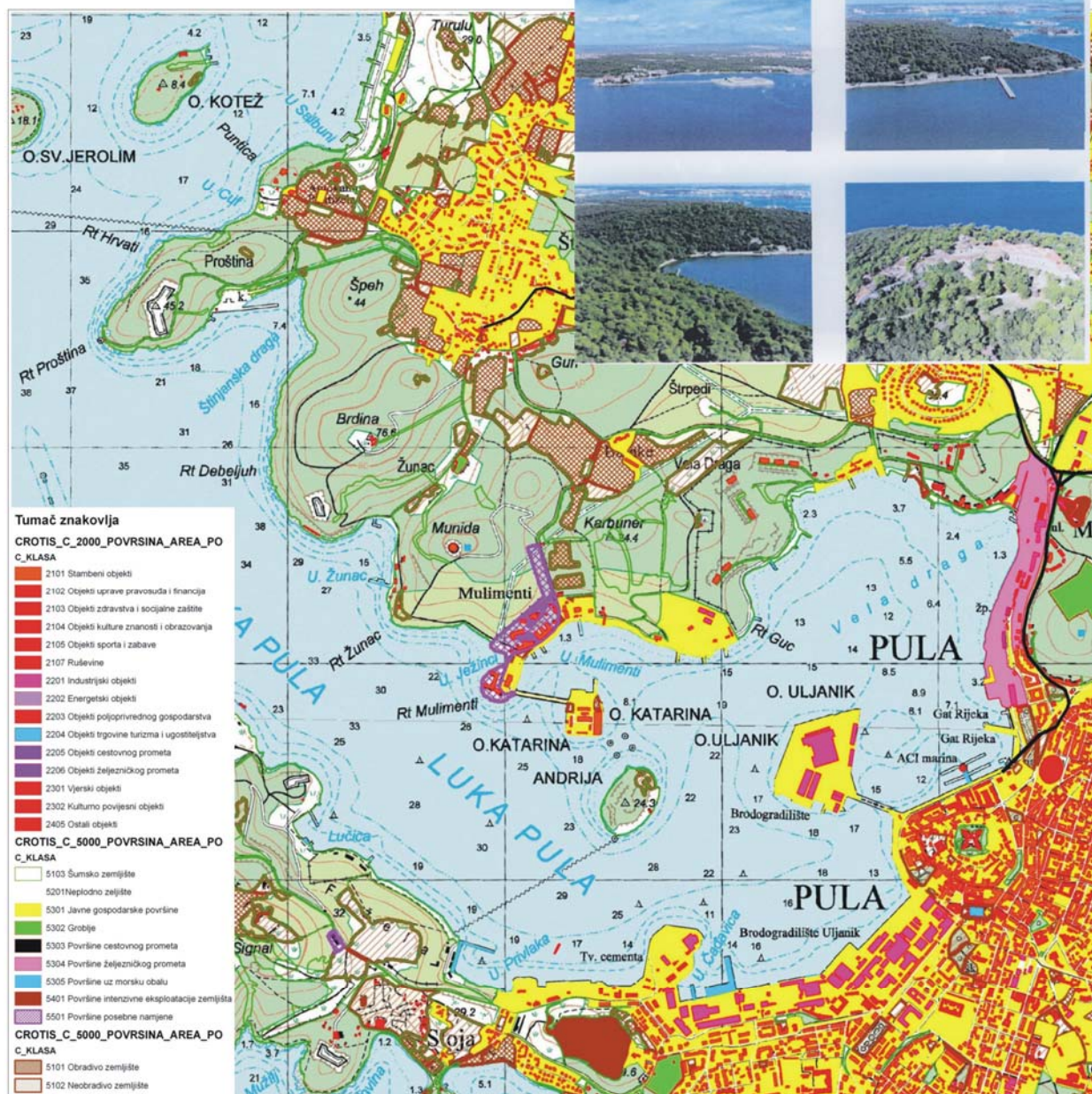
Položaj i dostupnost lokacije Sjeverna strana pulske luke

	Administrativni	Geografski
Županija	Istarska	Jugozapadna obala Istre
Grad	Pula	Sjeverna strana uvala / luke Grada Pule
Dostupnost	Regionalna cesta na ulazu u Pulu i lokalna cesta Pula - Fažana	

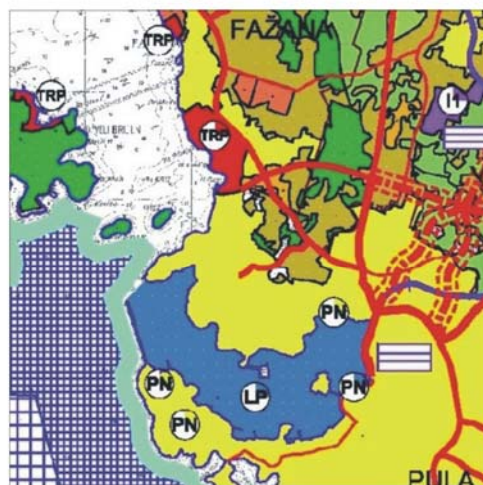
Opis lokacije Sjeverna strana pulske luke

Kopno	2.304.586 m ²	Šuma i makija (više) te derutni objekti i MORH (istok)
Obala	8.500 m	Sjenovita (prema zapadu) i betonirana (prema istoku)
Posebnosti	Razvedena obala, fort Monte Kristo i brodogradilište Uljanik	

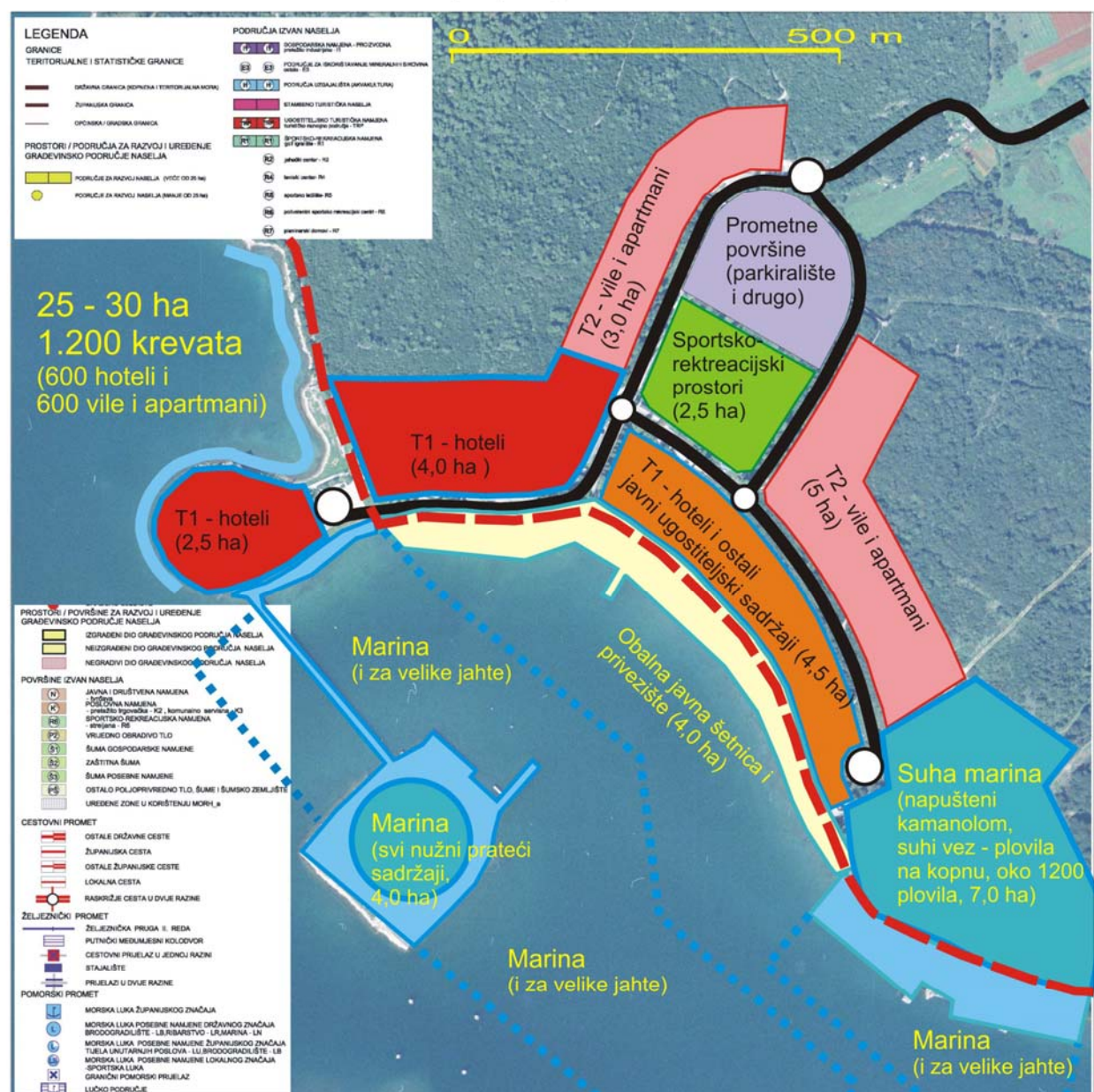
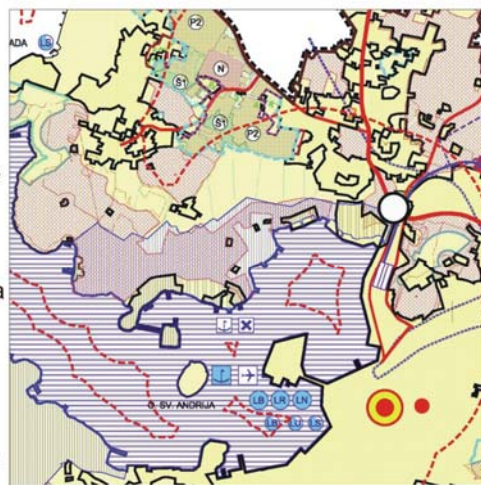
Prema prostornom planu Istarske županije, u Gradu Puli je moguće izgraditi nove smještajne kapacitete s najviše 3.000 postelja. Prostorno-planski inputi za predmetne lokacije koje se nalaze u Gradu Puli nisu raspoloživi jer se isti razrađuju kroz Prostorni plan uređenja Grada Pule i Generalni urbanistički plan Grada Pule.



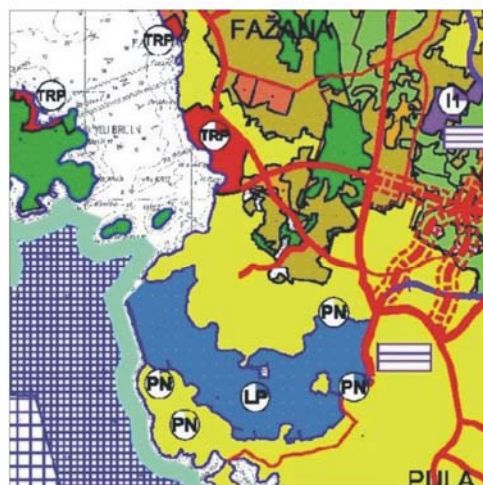
Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



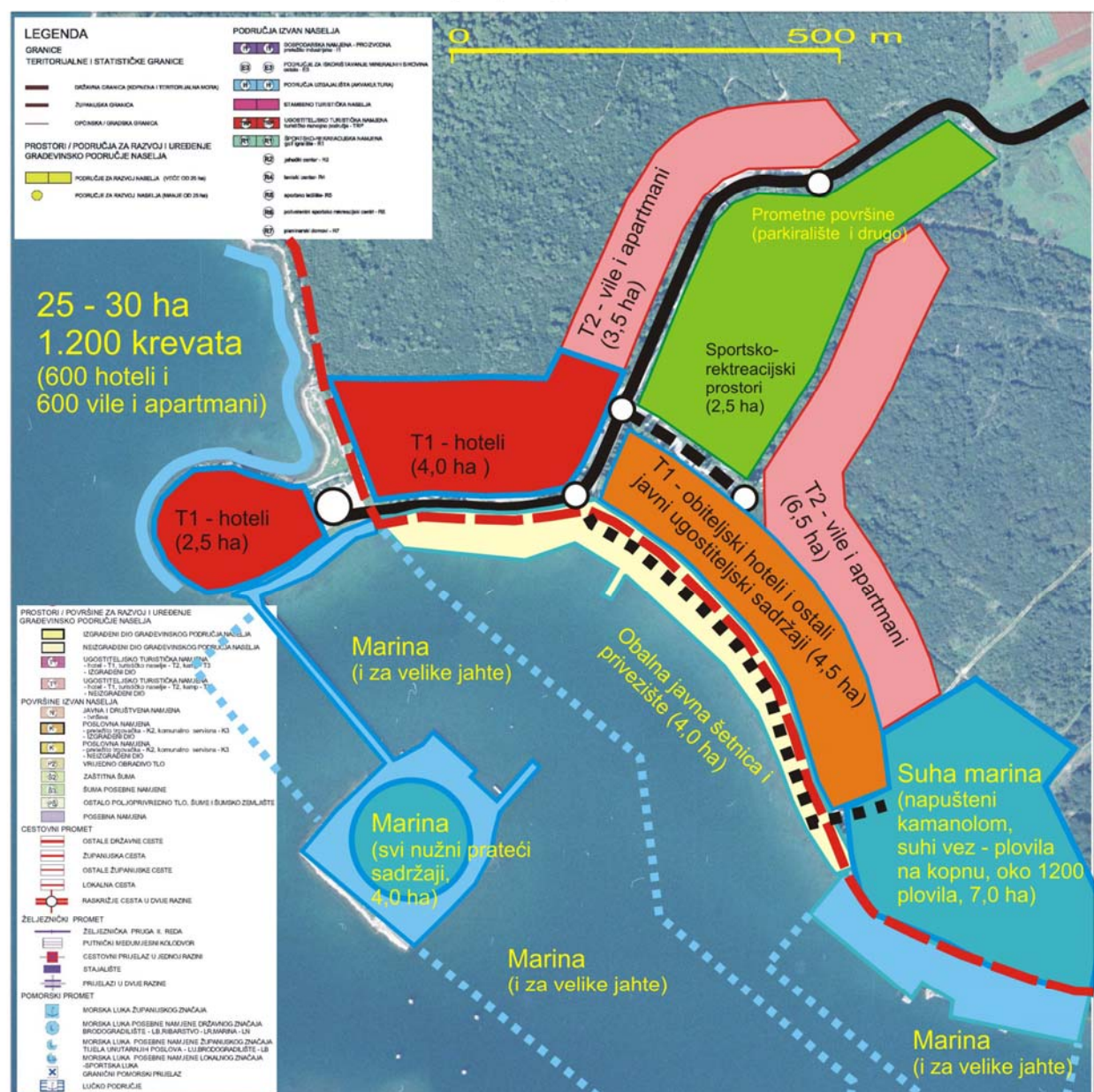
Dolje:
Mogući koncept
uređenja zone-lokacije
siječani-svibanj 2006.



Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području "Brijunske rivijere"



Dolje:
Mogući koncept
uređenja zone-lokacije
siječani-svibani 2006.



Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva - Zavod za prostorno planiranje
Prilog: RC Zagreb-Pula, prosinac 2005. - svibanj 2006.

Prostorno programski koncept razvoja odabranih lokacija na području “Brijunske rivijere”



Lokacija 11:
Kartogram 1106
**Otok Katarina -
Mulimenti**

Lijevo:
Vlasnička struktura
(na topografskoj karti
mjerilo 1:25.000)
stanje 2005.

brijuni_vlasnistvo

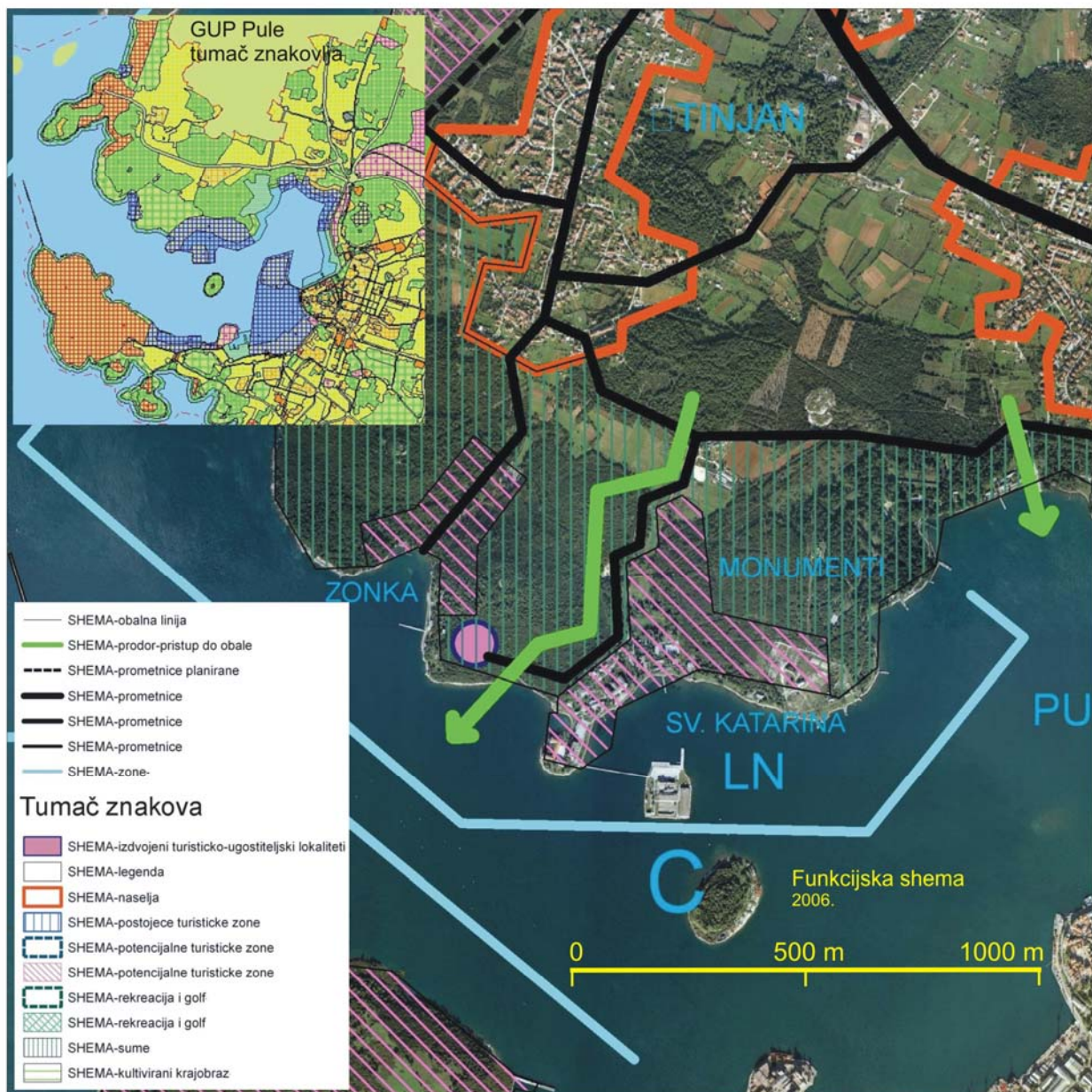
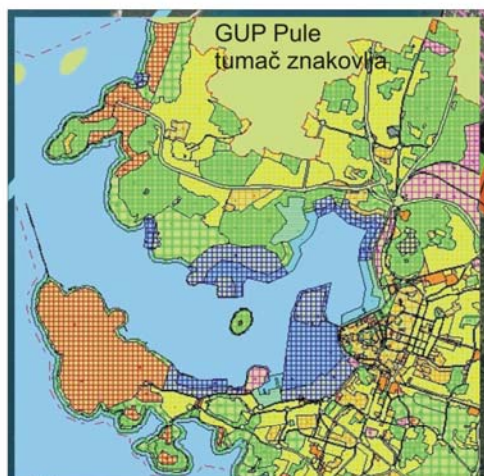
	<all other values>
--	--------------------

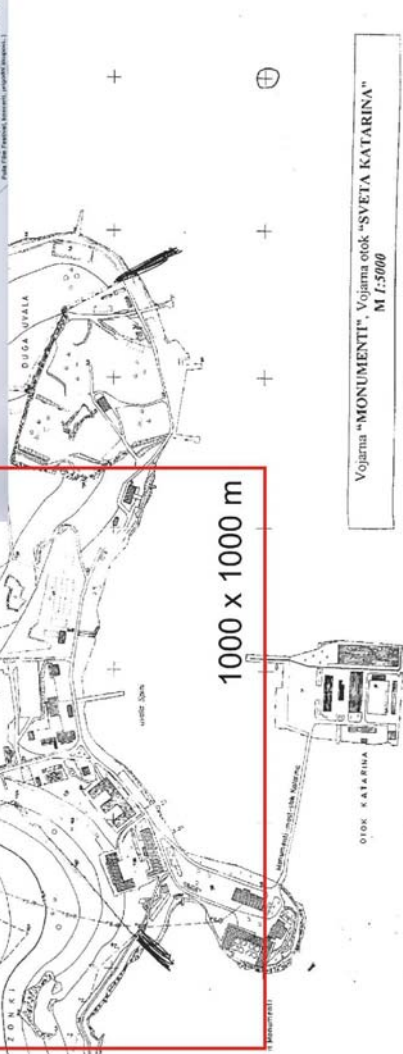
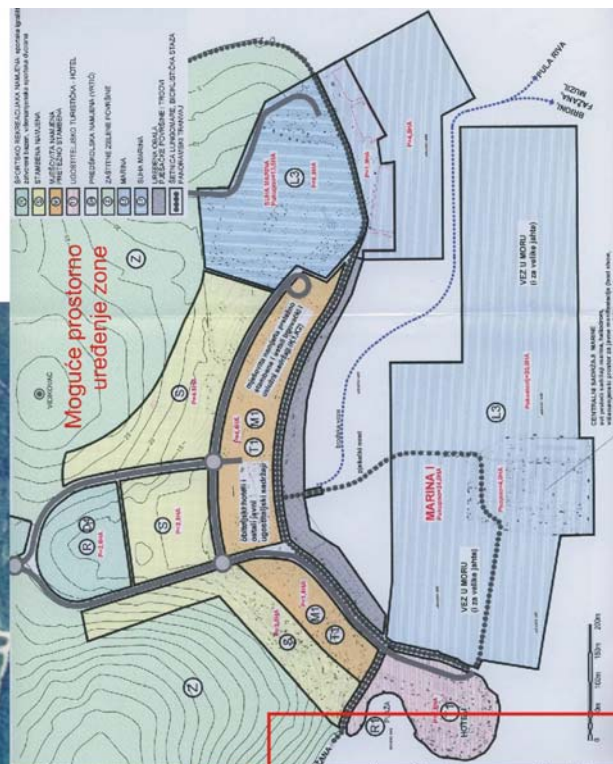
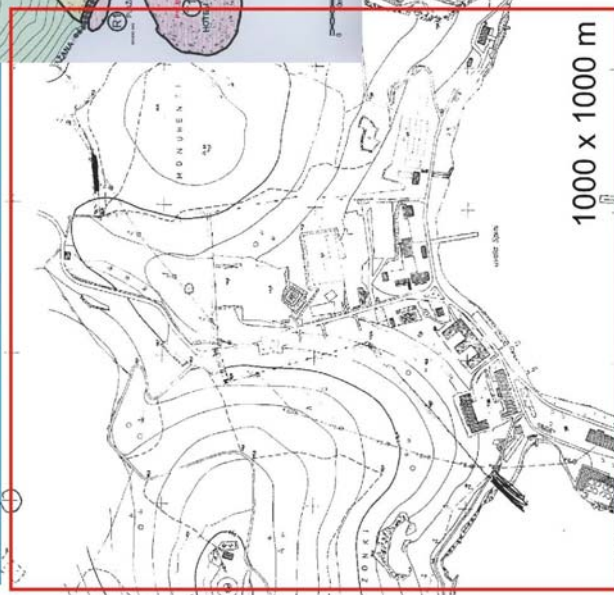
TIP

 društveno

državno

■ gradsko, opć





Vojarna "MONUMENTI", Vojarna otok "SVEJA KATARINA"
M 1:5000

Fotografije - Pula luka sjever:
Otok Katarina - Mulimenti, 2006.



Fotografije - Pula luka sjever:
Otok Katarina - Mulimenti, 2006.



Fotografije - Pula luka sjever:
Otok Katarina - Mulimenti, 2006.



Fotografije - Pula luka sjever:
Otok Katarina - Mulimenti, 2006.



Zone prvenstvenog planiranja i uređivanja.

Zona **Mulimenti sa Sv. Katarinom** kao velika marina s hotelskim kapacitetima, a jugo-istočnije u napuštenom kamenolomu suha marina, mogući je prioritet na pulskom području. Ta namjena je određena PPUG iako se i za to područje tim planom zahtijeva UPU za cijelo područje sjeverne luke a vezano je i za dodatne definicije kroz obveze izrade GUP-a.

Prostorno-planski poslovi detaljnije razrade

Osim poslovno-programskih poslova pripreme investicija za ove zone potrebno je računati na određene prostorno planske poslove detaljnije razrade kroz UPU, u okvirima osnovnih planskih dokumenata. Osnovni planski dokument je Prostorni plan Istarske županije (PPŽ) usklađen s Uredbom o ZOP-u. Izrađeni su svi prostorni planovi uređenja JLS, a doneseni su za Fažanu, Bale i Pulu dok je za Vodnjan pred donošenjem. Prema tim dokumentima određene su točne površine-građevinska područja zona turističke namjene izvan naselja i golf igrališta te marine (podaci u pregledu po zonama). Prostornim planom Grada Pule određene su samo dvije zone turističke namjene i to Hidrobaza i Puntizela te luka nautičkog turizma Sv.Katarina s obalnim dijelom u kom je predviđen i hotel. Druge nove zone te namjene nisu određene, a budući da se ostale zone nalaze u građevinskom području grada Pule one nisu predmet PPUG-a već GUP-a. Potencijalna namjena površina za turizam u zoni Sjeverna luka i Muzil mogu biti kao takvi definirani u GUP-u ali one još nisu namijenjene za te sadržaje. Nužna je (već i utvrđena potreba) izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Pule između ostalog i zbog toga da odredbe o planiranim turističkim zonama i prenamjeni vojnih objekata budu na odgovarajući način definirane već tim planom ili da omoguće planiranje takvih sadržaja kroz GUP.

Prva sljedeća planska razina

Opći uvjeti određeni propisima su izrada UPU kao slijedeća planska razina. Za područja i zone od interesa za Projekt Brijuni rivijera pravilo je obuhvat UPU-a u prostornim planovima određen za veću površinu od samih zona turističke namjene (priobalje Bala, Fažana, Pula-Sjeverna luka i druge). Prostornim planovima uređenja određene su i druge studijske i planske obveze koje treba provesti radi konačnog utvrđivanja dostatnih prostornih elemenata za daljnje planiranje i aktivnosti u realizaciji turističkih sadržaja. Grad Pula: izrada GUP-a paralelno s izmjenom i dopunom PUG, izrada UPU nije obvezna ali je utvrđena PPUG-om za cijelu sjevernu luku i druge zone. Ako se PPUG-om odredi takva mogućnost, izrada UPU-a moguća je i prije donošenja GUP-a.

Daljnja razrada zona za realizaciju s širim pripadajućim prostorom

- **izrada analiza koje prethode izradi konkretnih detaljnijih planova i aktivnostima na realizaciji** Projekta Brijuni rivijera, a s ciljem utvrđivanja svih relevantnih činjenica koje utječu na izradu konačnih programskih i prostorno planskih rješenja
- **analize mogućnosti, ograničenja i dinamike razvoja komunalne infrastrukture** šireg područja i zona
- **sudjelovanje u provedba obveza i aktivnosti izrade studija utvrđenih u prostornim planovima** PPŽ i PPUOG (vrednovanja obalnog i zaobalnog područja, krajobrazni i gospodarski aspekti).
- **preciznije programsko-sadržajno definiranje prioritetnih zona** i zaokruženje poslovno-programskih elemenata koji prethode investicijskim poslovima.
- **izrada UPU za prioritete –prvenstveno zone Pineta u Fažani** te u skladu s dinamikom i drugim elementima određenim Programom aktivnosti Brijuni rivijera, usklađeno s Programom mjera JLS,
- **izrada SUO** kada je to obvezno po posebnom propisu.

Preporuke

- **izrada preliminarne studija i preliminarne idejne rješenja pojedinih većih zona** kao pripremni radovi za konačno prostorno i programsko definiranje (Sjeverno područje, Sjeverna luka, poluotok Muzil u Puli),
- **praćenje i aktivno sudjelovanje u izradi i izmjeni i dopuni prostornih planova i programa** kako na razini županije tako i lokalnih jedinica, (izmjena o dopuna PPUG, izrada i donošenje GUP-a Grada Pule),
- **iniciranje koncepta korištenja prostora između ceste i obalne prometnice, naselja** (kultivirana krajobrazna cjelina, maslinici, vinogradi, zaštitne šume, tradicijske djelatnosti, stancije)-eventualno izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja,
- **studijska obrada šireg prostora turističkih zona kao cjelina promatranja**, krajobrazna valorizacija razmatranje poveznica s funkcijama u okruženju (kultura, zabava, ugostiteljstvo, rekreacija-širi prostor zona,
- osigurati razmatranje i potrebna usklađenja prijedloga i rješenja pojedinih zona u fazi pripreme izrade planova kroz **preliminarna idejna, programska i prostorna rješenja-koncepcije**.
- **Izrada plana aktivnosti** (operativni plan)