

# Analiza turističke infrastrukture u prostoru grada - primjer turističkog naselja Verudela, Pula

---

**Kukrika, Luka**

**Graduate thesis / Diplomski rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Rijeka, Faculty of Civil Engineering / Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:157:784278>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-12**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Civil Engineering - FCERI Repository](#)



*image not found or type unknown*

**SVEUČILIŠTE U RIJECI  
GRAĐEVINSKI FAKULTET**

**Luka Kukrika**

**Analiza turističke infrastrukture u prostoru grada - primjer turističkog  
naselja Verudela, Pula**

**Diplomski rad**

**Rijeka, srpanj 2023.**

**SVEUČILIŠTE U RIJECI**  
**GRAĐEVINSKI FAKULTET**  
**Stručni specijalistički diplomski studij**  
**Građevinarstvo**  
**Graditeljstvo u turizmu**

**Luka Kukrika**  
**0114031786**

**Analiza turističke infrastrukture u prostoru grada - primjer turističkog  
naselja Verudela, Pula**

**Diplomski rad**

**Rijeka, srpanj 2023**

## **Izjava o samostalnoj izradi rada**

### **IZJAVA**

Završni/Diplomski rad izradio/izradila sam samostalno, u suradnji s mentorom/mentoricom i uz poštivanje pozitivnih građevinskih propisa i znanstvenih dostignuća iz područja građevinarstva. Građevinski fakultet u Rijeci je nositelj prava intelektualnog vlasništva u odnosu na ovaj rad.

---

—  
Luka Kukrika

U Rijeci, 06.07.2023.



## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se izv. prof. dr. sc. Ivi Mrak, mag. arh. na mentorstvu i doc. dr. sc. Denisu Ambrušu, dipl. ing. arh. na komentorstvu, izdvojenom vremenu i trudu te pomoći pri izradi diplomskog rada.

Također se zahvaljujem Arena Hospitality grupaciji na ustupljenim projektima i informacijama u svrhu izrade ovog rada.

Najveća zahvala pripada mojoj obitelji, prijateljima i kolegama na pruženoj potpori tijekom studiranja.

## SAŽETAK

Ovaj diplomski rad istražuje turističku infrastrukturu Grada Pule, s naglaskom na Verudelu. Kroz detaljnu analizu i proučavanje relevantne literature dobiveno je stanje turističke infrastrukture Grada Pule i poluotoka Verudele. Za Grad Pulu i za poluotok Verudelu izrađene su detaljne SWOT analize i proučeni su prostorni planovi županije i grada te je promatrana dodatna potrebna literatura za realizaciju diplomskog rada. Za poluotok Verudela dodatno je analiziran smještajni kapacitet, sportsko – rekreativni sadržaj i ostali turistički sadržaji koje nudi poluotok. Analiza pokazuje da su najveći problemi Grada Pule ljetne gužve u prometu i napušteni objekti. Na kraju rada dana su moguća unaprjeđenja turističke infrastrukture Grada Pule po uzoru na poluotok Verudela te su navedeni efekti prouzrokovani mogućom promjenom infrastrukture grada.

**Ključne riječi:** Grad Pula, Verudela, turizam, infrastruktura, SWOT analiza, prostorni planovi, sportsko – rekreativni sadržaj

## SUMMARY

This master's thesis researchs tourism infrastructure of the City of Pula and the Verudela peninsula. Through a detailed analysis and study of relevant literature, the condition of the tourism infrastructure of the City of Pula and the Verudela peninsula was obtained. Detailed SWOT analyses were conducted for the City of Pula and the Verudela peninsula, along with an study of a zoning plan of the country and the city. Additional necessary literature for the implementation of the tesis was also considered. For the Verudela peninsula, the accommodation capacity, sports and recreational facilities, and other tourist contents offered by the peninsula were further analyzed. The analysis reveals that the main problems of the City of Pula are summer traffic jams and abandoned buildings. Finally, potential improvements to the tourism infrastructure of the City of Pula, based on the example of the Verudela peninsula, are presented, along with the effects that possible changes to the city's infrastructure could happen.

**Key words:** City of Pula, Verudela, tourism, infrastructure, SWOT analysis, spatial plans, sports and recreation

## Sadržaj:

<b>1. UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PULA .....</b>	<b>2</b>
2.1. Povijest grada .....	2
2.2. Povijest turizma.....	3
2.3. Turistička ponuda .....	5
2.4. Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP).....	7
2.5. SWOT analiza.....	14
<b>3. VERUDELA .....</b>	<b>25</b>
3.1. SWOT analiza- Verudela .....	26
3.1.1. Urbanistički čimbenici poluotoka Verudela.....	31
3.2. Turističko naselje Verudela.....	40
3.3. Hotel Grand Brioni.....	48
3.4. Park Plaza Arena.....	57
3.5. Park Plaza Histria .....	64
3.6. Poveznice grada i poluotoka.....	74
3.7. Prijedlog potencijalnog unaprjeđenja .....	75
<b>4. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>80</b>
<b>5. LITERATURA.....</b>	<b>81</b>

## Popis slika:

Slika 1 Smještajni kapacitet Pule [9].....	5
Slika 2 Gastronomska ponuda grada [10] .....	6
Slika 3 Sportsko - rekreativni sadržaji Grada Pule (Izradio Autor) .....	7
Slika 4 Prostorni plan Istarske županije [13] .....	10
Slika 5 PP Istarske županije- korištenje i namjena prostora [13].....	11
Slika 6 PP Istarske županije- zaštićena područja prirode [13].....	12
Slika 7 PP Istarske županije- Natura 2000 [13] .....	13
Slika 8 PP Istarske županije- zaštita kulturne baštine [13] .....	13
Slika 9 PP Istarske županije- primjena posebnih mjera uređenja i zaštite [13] .....	14
Slika 10 Lokacija Pule i Verudele [10] .....	16
Slika 11 Amfiteatar [16].....	16
Slika 12 Istarski Ipsilon [10] .....	17
Slika 13 Lokacija zračne luke Pula [10].....	18
Slika 14 Stadion Aldo Drosina [18] .....	18
Slika 15 Napušteni trgovački objekt [20].....	19
Slika 16 Gužve na zaobilaznici Pule [22] .....	20
Slika 17 Zračna luka Pula [25] .....	21
Slika 18 Poluotok Muzil [10] .....	22
Slika 19 Prvomajska ulica [28] .....	23
Slika 20 Lokacija Verudele [10] .....	25
Slika 21 Plaža Ambrela (Izradio Autor).....	26
Slika 22 Marina Veruda [31].....	27
Slika 23 Prometnica Verudela (Izradio Autor) .....	28
Slika 24 Radovi na sanaciji u ulici Verudela [33].....	29
Slika 25 Suženje prometnih trakova [10] .....	30
Slika 26 Generalni urbanistički plan Grada Pule [36].....	32
Slika 27GUP Grada Pule- gospodarske i društvene djelatnosti [36] .....	33
Slika 28 GUP Grada Pule- prometne površine [36] .....	34
Slika 29 GUP Grada Pule-uvjeti korištenja površina [36] .....	35
Slika 30 GUP Grada Pule- područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite [36] .....	36
Slika 31 UPU- Ribarska koliba [36] .....	37
Slika 32 UPU- Lučica Delfin [36].....	38
Slika 33 GUP Grada Pule- način gradnje [36] .....	39
Slika 34 GUP Grada Pule- oblici korištenja [36].....	40
Slika 35 Raspored unutar Verudele (Fotografirao Autor).....	41
Slika 36 Ulazna rampa (Fotografirao Autor) .....	43
Slika 37 Kafić i malonogometno igralište (Fotografirao Autor).....	43
Slika 38 Teniski tereni (Fotografirao Autor).....	44
Slika 39 Košarkaški teren (Fotografirao Autor).....	44
Slika 40 Odbojkaški teren (Fotografirao Autor) .....	45
Slika 41 Aquagan (Fotografirao Autor) .....	46
Slika 42 Akvarij Pula [38].....	47
Slika 43 Pozicija hotela Grand Brioni (Fotografirao Autor).....	49
Slika 44 Soba hotela Brioni [40] .....	50
Slika 45 Hotel Grand Brioni [37] .....	51
Slika 46 Hotel Brioni- nisko prizemlje [37].....	52
Slika 47 Srednje prizemlje [37].....	53
Slika 48 Treći kat [37].....	55

Slika 49 Grand Brioni- Nisko prizemlje [37].....	56
Slika 50 Grand Brioni (Fotografirao Autor) .....	57
Slika 51 Lokacija hotela Park Plaza Arena (Fotografirao Autor) .....	58
Slika 52 Hotel Park Plaza Arena (Fotografirao Autor) .....	59
Slika 53 Soba hotela Arena [40] .....	59
Slika 54 Arena- 2. i 3. kat [37] .....	61
Slika 55 Arena- 4. kat [37] .....	61
Slika 56 Arena- podrum [37] .....	62
Slika 57 Lolita- prizemlje [37] .....	62
Slika 58 Melita- prizemlje [37] .....	63
Slika 59 Melita- kat [37] .....	64
Slika 60 Park Plaza Histria (Fotografirao Autor).....	64
Slika 61 Soba hotela Histria [40] .....	65
Slika 62 Lokacija hotela Park Plaza Histria (Fotografirao Autor).....	66
Slika 63 Histria- 3. kat [37].....	68
Slika 64 Histria- međukat [37] .....	69
Slika 65 Histria- suteran [37] .....	70
Slika 66 Marina Wing (Fotografirao Autor) .....	71
Slika 67 Marina Wing- tlocrt [37].....	71
Slika 68 Yacht Club restoran [37] .....	72
Slika 69 Apartments – Svjetlana (Fotografirao Autor) .....	73
Slika 70 APP Verudela beach- tlocrt [37].....	73
Slika 71 Hoteli, napušteni objekti i sadržaji grada (Izradio Autor).....	74
Slika 72 Suženi dio ceste Veruda [10] .....	77

**Popis tablica:**

Tablica 1 SWOT analiza Grada Pule (Izradio Autor) .....	24
Tablica 2 SWOT analiza poluotoka Verudela (Izradio Autor) .....	31
Tablica 3 Sadržaji na poluotoku Verudela (Izradio Autor).....	42
Tablica 4 Vrste smještaja na poluotoku (Izradio Autor).....	48

# 1. UVOD

U Republici Hrvatskoj jedna od najznačajnijih gospodarskih djelatnosti je turizam. Turistička djelatnost posebno je važna na obalnom području uz Jadransko more, točnije u županijama Istra, Dubrovačko – neretvanska, Splitsko – dalmatinska, Primorsko – goranska i u Gradu Zagrebu. Većina turista dolazi u Republiku Hrvatsku u ljetnom periodu na odmor i kupanje. Uz odmor i rekreaciju u obliku kupanja na plažama Jadranskog mora turistima se nude razne vrste smještaja, bogata gastronomska ponuda, sportsko – rekreacijski i zabavni sadržaji. Svi prethodno navedeni sadržaji samo su neki od ukupne turističke infrastrukture koja je neophodna za cjelokupni proces turizma u koji spadaju putovanje, smještaj i sav ostali potreban sadržaj. Za izgradnju, unaprjeđenje i održavanje turističke infrastrukture, uz turističku i ekonomsku, jedna od najbitnijih djelatnosti je građevinska djelatnost.

Primjer turističke infrastrukture na obali Republike Hrvatske koji će se analizirati u ovom diplomskom radu je poluotok Verudela koji pripada Gradu Puli. Pula je smještena na jugozapadu Istarskog poluotoka te je najveći grad Istarske županije. Pula se ističe bogatom kulturom i poviješću koja je stara preko tri tisućljeća. Najkoncentriraniji smještajni kapaciteti i sportsko – rekreacijski sadržaji, od kojih su najbitnije brojne plaže, grada Pule nalaze se na poluotoku Verudela koji je smješten na jugozapadu grada.

Cilj ovog diplomskog rada s primarnog stajališta tehničke, odnosno građevinske struke je analiza postojeće turističke infrastrukture poluotoka Verudela i Grada Pule s ciljem analize sadašnjeg stanja i prostora unaprjeđenja infrastrukture u svrhu turizma. Rad je koncipiran tako da će se u uvodnom dijelu općenito opisati Grad Pula, a zatim će se detaljno analizirati područje grada pomoću SWOT analize, prostornih planova i relevantne literature. U drugom dijelu rada detaljnije će se analizirati poluotok Verudela te smještajni objekti i sadržaji koji se nalaze na poluotoku. Na kraju rada analizirat će se moguća područja unaprjeđenja turističke infrastrukture Grada Pule i efekti koje imaju poveznice poluotoka Verudele sa Gradom Pula.

## **2. PULA**

Grad Pula se nalazi na jugozapadu Istarske županije. Najveći je grad u Istri te šesti najveći grad u Republici Hrvatskoj po broju stanovnika. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine u gradu je naseljeno preko 52 tisuće stanovnika. [1] Površina grada na kopnu iznosi 4150 hektara na kopnu i 1015 hektara na moru. [2]

### **2.1. Povijest grada**

Prvi zapisi o Gradu Puli datiraju prije više od 3000 godina. Grad je nastao na brijegu Kaštel, gdje je izgrađena utvrda Histria. Od utvrde su sačuvane dvije glavne gradske ulice kružnog oblika. Gradska povijest započela je tijekom Rimskog Carstva. Naziv grada je bio Colonia Pietas Iulia Pola po kojemu je Grad Pula kasnije dobila ime. Grad je imao sve građevine i funkcije tipične za Rimsko Carstvo. U sedmom stoljeću, doba seobe naroda, u širu okolicu grada doselili su Slaveni. Nakon 1331. godine vlast grada preuzima Mletačka Republika. Mlečanima je grad bio potreban zbog morske luke, koja je služila kao tranzitna točka između Venecije i Levanta, odnosno teritorija istočnog Mediterana na kojem se danas nalaze Turska, Grčka, Sirija, Izrael i Egipat. Na kraju 17. stoljeća u Puli je živjelo samo šestotinjak ljudi. Razlog tome je epidemija kuge, te slabo ulaganje Mletačke Republike u gospodarstvo grada. Pred kraj vladavine Mletačke Republike grad je doživio preporod jer su ga posjećivali mnogi umjetnici i graditelji zbog rimskih znamenitosti poput Arene, Augustovog hrama, slavoluka Sergijevaca i ostalih građevina koje su bile uzor mnogim europskim građevinama. [3]

Nakon propasti Mletačke Republike gradom je vladala Austrija. Od 1815. godine do Prvog svjetskog rata Pula je bila dio Austrijskog Primorja, te je glavna baza austrijske ratne mornarice Arsenal otvorena u Puli 1856. godine. Time je započeo suvremeni razvoj grada i okolice. Dvadeset godina kasnije grad je povezan željezničkom prugom s Trstom i Bečom. Zbog povezanosti s jakim gradovima otok Brijuni počinje s prvim turističkim djelatnostima. U dvadesetom stoljeću Grad je imao višestruke promjene vlasti, te migracije stanovništva, nacionalnih i društvenih skupina. Pula je nakon Drugog svjetskog rata ponovno procvatala. Razlog tome su djelatnosti industrije i turizma, dok je danas turizam najvažnija djelatnost grada. [3]



## 2.2. Povijest turizma

Turizam postoji tisućljećima. Moguće ga je svrstati u pet osnovnih faza uzimajući u obzir vrijeme nastanka, odnosno trajanja svake faze. Osnovne faze turizma su:

- Rano doba – antika
- Srednji vijek – od V. do XIV. stoljeća
- Renesansa – od XIV. do XVII. stoljeća
- Industrijska revolucija – od 1750. do 1850. godine
- Moderni turizam – današnji oblik turizma. [4]

Prvi oblici turizma bila su hodočašća i putovanja najčešće zbog vjerskih razloga, istraživanja, rekreacije, sudjelovanja u raznim festivalima i igrama u antici. Putovanjima su se proporcionalno razvijale trgovina, prometnice i karte koje su služile za orijentaciju prilikom putovanja kopnom i morem. [4]

Turizam se u srednjem vijeku ne razlikuje mnogo od ranog doba. U srednjem vijeku odvijala su se grupna putovanja u svrhu obrazovanja i istraživanja te vjerskih razloga. Putovanja su se odvijala u obliku hodočašća. U tom periodu uz prometnice se pojavljuju odmorišta i prenoćišta za putnike.

U renesansnom periodu se razvijaju znanost, filozofija i umjetnost. Time, uz religiozna, su sve češća i putovanja u svrhu umjetnosti i znanosti. Razvitkom trgovine nastaju putovanja u svrhu posjete raznim sajmovima. Krajem renesansnog perioda pojavljuje se vrsta putovanja nazvana Grand Tour koja je slična današnjem turizmu. Grand Tour je detaljno planiran put za mlado plemstvo u pratnji mentora i posluge koje je trajalo nekoliko godina. Ciljevi putovanja su bili društveni kontakti s drugim plemstvom i edukacija. Takvim načinom putovanja javlja se ideja organiziranog putovanja. [5]

Tijekom industrijske revolucije razvija se način bržeg, ekonomičnijeg i duljeg putovanja. Početkom perioda turizma u industrijskoj revoluciji srednja i viša klasa putuju na putovanja slična Grand Touru. Dok se kasnije počinju razvijati izleti za srednju klasu i poslovna putovanja. Izletima su se posjećivali bliži gradovi, spomenici, ruralna područja, muzeji, koncerti i predstave.

Nakon Prvog svjetskog rata javlja se moderni turizam. Ciljevi modernog turizma su odmor, rekreacija, zabava, kupanje, liječenje i edukacija. U modernom turizmu se javljaju pojmovi masovnog turizma te luksuza u svim dijelovima putovanja od prijevoza do smještaja i

gastronomije. Pojavljuju se sve češća organizirana putovanja za različitu klijentelu s raznim tematikama. Grade se hoteli i unaprjeđuju se načini putovanja kopnom, morem i zrakom. [6]

Turizam se na prostorima Republike Hrvatske pojavljuje sredinom 19. stoljeća u obliku zdravstvenog turizma. Lokacije koje turisti posjećuju su toplice, plaže i zelene površine. U tom periodu počinju se graditi prvi hoteli na obali. Najistaknutiji grad u smislu turizma bila je Opatija. Sredinom 20. stoljeća obavljaju se hoteli oštećeni u ratu, grade kampovi i ulaže se u turističku infrastrukturu. Između 1960ih i 1970ih godina dolazi do vrhunca turizma koji se razvija duž cijele obale. Nakon Domovinskog rata obnavlja se cijela infrastruktura Republike Hrvatske, uključujući i turističku. U 21. stoljeću županije s najvećim prihodima od turizma u Republici Hrvatskoj su:

- Istarska županija
- Dubrovačko – neretvanska županija
- Splitsko – dalmatinska županija
- Grad Zagreb
- Primorsko – goranska Županija. [6]

Najbitniji turistički gradovi, nabrojani od sjevera prema jugu, u Istarskoj županiji su Umag, Buje, Novigrad, Poreč, Vrsar, Labin, Rabac, Rovinj, Pula i Medulin. [7]

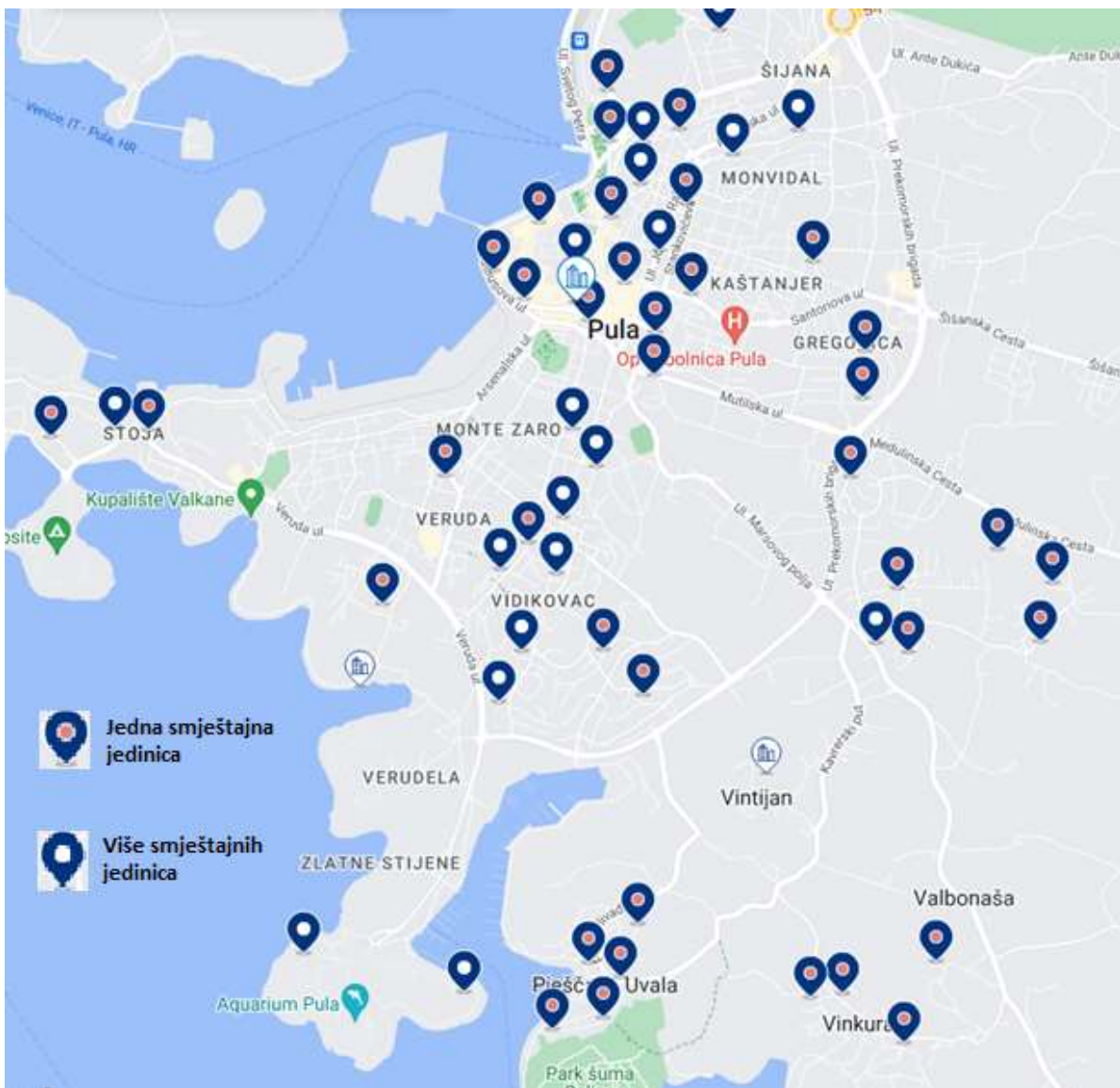
Turizam u Gradu Puli započinje izgradnjom i uređenjem gradskih plaža i kupališta krajem 19. i početkom 20. stoljeća. Prvi hotel u Puli, Hotel Riviera, otvorio se 1908. godine zbog velikog broja turista, izletnika i poslovnih putnika. Kasnije se otvaraju hoteli Miramare, Bologna, Milano, Centrale, te nekoliko turističkih agencija. Nakon Drugog svjetskog rata počinje moderni turizam u Gradu Puli. Obnavlja se turistička infrastruktura oštećena u ratu i otvaraju se novi turistički objekti: - Zlatne stijene

- Ribarska koliba
- Verudela
- Punta Verudela.

1973. godine integracijom više tvrtki turističkih djelatnosti osnovana je tvrtka Arenaturist. Tvrtka je vlasnik svih turističkih objekata koji se nalaze na poluotoku Verudela te 8 objekata koji su smješteni u Puli i Medulinu, uključujući i prvi hotel Riviera. [8]

### 2.3. Turistička ponuda

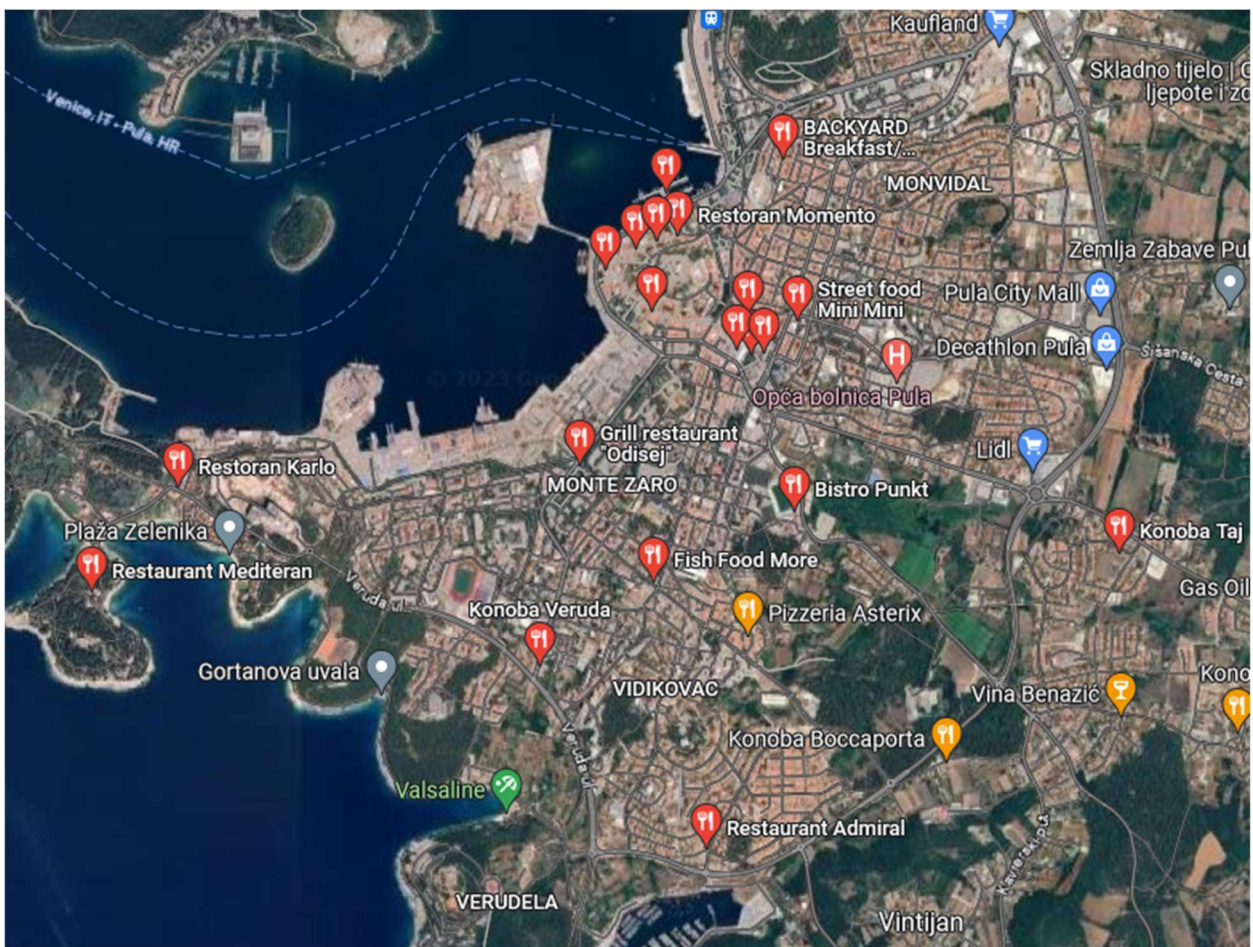
Grad Pula nudi pet različitih vrsta smještaja, a to su hosteli, kuće za odmor, apartmani, hoteli i kamp. Na Slici 1, na kojoj se nalaze smještajni objekti u Puli dostupni na web stranici Booking.com, vidljivo je da su najbrojnije smještajne jedinice apartmani i kuće za odmor. U gradu s okolicom se nalazi preko 1300 apartmana i kuća za odmor. Grad Pula, s okolicom, ima ukupno 11 hotela. Od toga se 5 hotela nalazi u gradu, 3 na poluotoku Verudela i ostatak u okolnim mjestima. Pula ima samo jedan kamp koji se nalazi zapadno od centra grada na poluotoku Stoja. [9]



Slika 1 Smještajni kapacitet Pule [9]

Svi hoteli u Gradu Puli i okolici su kategorizirani s 3 ili 4 zvjezdice. Ekonomičnije verzije smještaja u Puli su hosteli kategorizirani s 2 ili 3 zvjezdice. Većina ih je smještena u centru grada. Najluksuzniji i najskuplji oblik smještaja koji se nudi su najam vila ili luksuznih apartmana u okolici grada. Grad nema hotel s kategorizacijom od 5 zvjezdica za razliku od Rovinja, Poreča i Opatije. [9]

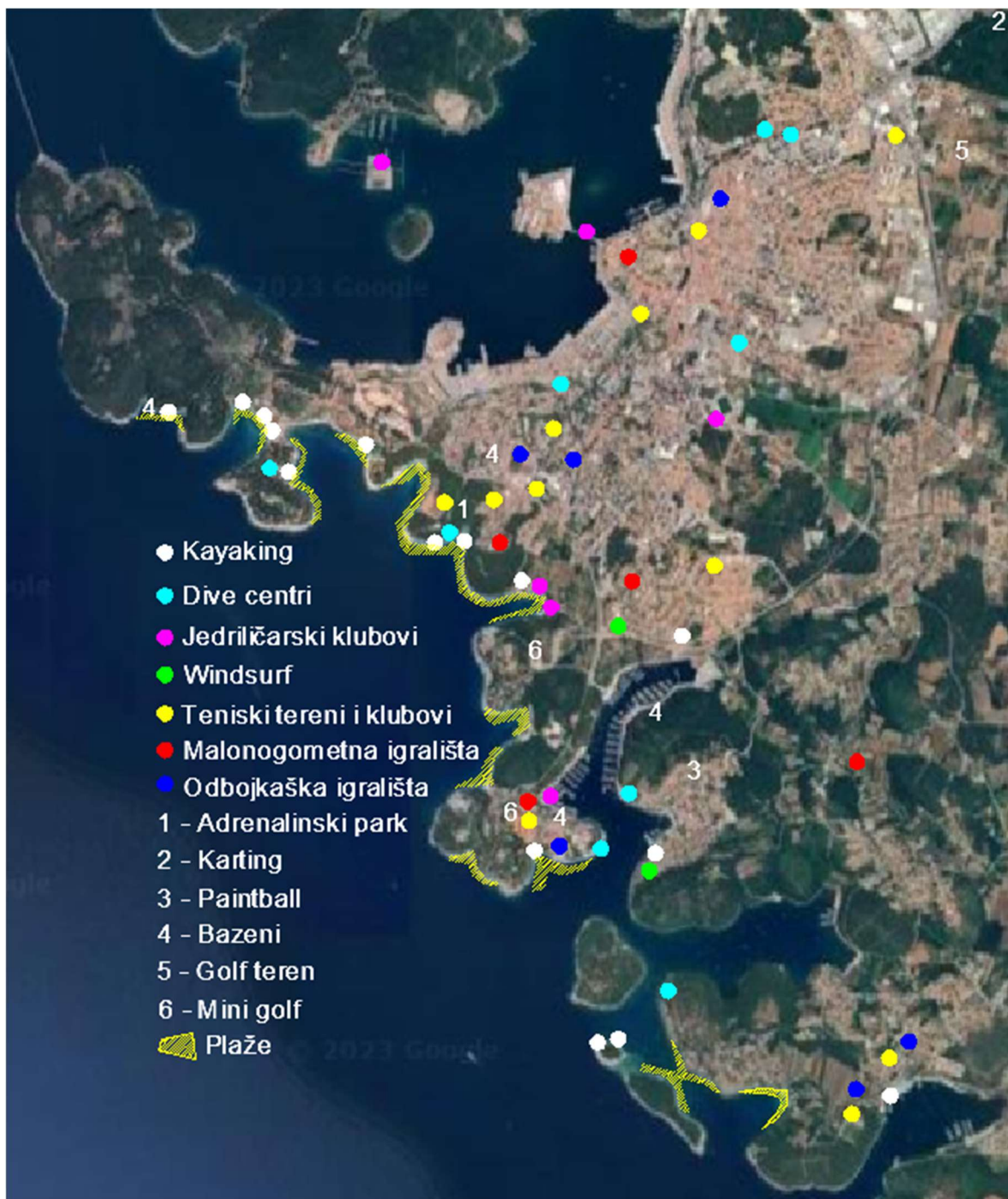
U gradu se nalazi veliki broj restorana, konoba i objekata brze prehrane. Gastronomska ponuda je raznolika te se u ponudi najčešće nalaze riblja jela, meso, pizza i domaća kuhinja. Istarska županija je poznata po vinu, pršutima, maslinovom ulju i tartufima. Svi navedeni proizvodi se mogu konzumirati u restoranima i kupiti u trgovinama. Prehrambeni objekti sa Slike 2 vidljivi su na Google kartama. [10]



Slika 2 Gastronomska ponuda grada [10]

Osim različitih smještajnih kapaciteta, velike gastronomske ponude, mnogih znamenitosti i zabave Pula ima razvijenu sportsko rekreacijsku infrastrukturu. Na karti niže označeni su objekti raznih sportskih objekata i sadržaja koji se nalaze u Gradu Puli. Svi označeni sadržaji dostupni su za sve korisnike, ali neke je potrebno rezervirati i platiti termin. Kao na primjer najam teniskih terena, vožnja kartingom ili kajakom. [11]





Slika 3 Sportsko - rekreativni sadržaji Grada Pule (Izradio Autor)

#### 2.4. Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP)

Prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) "prostornim planovima se u svrhu ostvarivanja ciljeva prostornog uređenja, sukladno s načelima prostornog uređenja uređuje svrhovita organizacija, korištenje i namjena prostora te uvjeti za uređenje, unaprjeđenje i zaštitu prostora Države, županija, gradova i općina. Prostornim planovima propisuju se uvjeti za građenje građevina i provedbu drugih zahvata u prostoru na određenoj razini i/ili lokaciji u

skladu s kojima se izdaje akt za provedbu prostornog plana, smjernice za izradu prostornih planova uži područja kada je to propisano Zakonom i mjere za urbanu sanaciju ako su potrebne. Uvjeti provedbe zahvata u prostoru propisuju se odredbama za provedbu prostornog plana i/ili njegovim grafičkim dijelom.” [12]

Ciljevi prostornih planova uređenja su:

- Ravnomjieran prostorni razvoj usklađen gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima
- Prostorna održivost u odnosu na racionalno korištenje i očuvanje kapaciteta prostora na kopnu, moru i u podmorju u svrhu učinkovite zaštite prostora
- Povezivanje teritorija Države s europskim sustavima prostornog uređenja
- Njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobitosti
- Međusobno usklađen i dopunjujući razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru radi funkcionalnog i skladnog razvoja zajednice uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora
- Razumno korištenje i zaštita prirodnih dobara, očuvanje prirode, zaštita okoliša i prevencija rizika onečišćenja
- Zaštita kulturnih dobara i vrijednosti
- Dobro organizirana raspodjela i uređenje građevinskog zemljišta
- Kvalitetan i human razvoj gradskih i ruralnih naselja, razvoj zelene infrastrukture te siguran, zdrav, društveno funkcionalan životni i radni okoliš
- Cjelovitost vrijednih obalnih ekosustava i kakvoća mora za kupanje i rekreaciju
- Odgovarajući prometni sustav, osobito javni prijevoz
- Opskrba, funkcionalna pristupačnost i uporaba usluga i građevina za potrebe različitih skupina stanovništva, osobito djece, starijih ljudi i osoba smanjenih sposobnosti i pokretljivosti
- Kvaliteta, kultura i ljepota prostornog i arhitektonskog oblikovanja
- Stvaranje visokovrijednog izgrađenog prostora s uvažavanjem specifičnosti pojedinih cjelina te razvijanjem zelene infrastrukture uz poštivanje prirodnog i urbanog krajobraza i kulturnog nasljeđa, a posebice uređenja ugostiteljsko – turističkih područja na obalnom i kopnenom području uz zaštitu užeg obalnog pojasa od građenja
- Prostorni uvjeti za razvoj gospodarstva
- Nacionalna sigurnost i obrana Države te zaštita od prirodnih i drugih nesreća.

“Prostorni planovi se izrađuju i donose u elektroničkom obliku, a mogu se, po potrebi, ispisati na papir. Analogni oblik prostornog plana je ispis elektroničkog oblika na papir. Prostorni plan obvezno sadrži odredbe za provedbu prostornog plana, grafički dio i obrazloženje. Odredbe za provedbu prostornog plana sadrže u obliku pravne norme odvojeno odredbe kojima se propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru od smjernica za izradu prostornih planova užih područja u slučajevima propisanim Zakonom i od mjera za urbanu sanaciju, ako su takve mjere potrebne. Grafički dio prostornog plana sastoji se od kartografskih prikaza na koje upućuju odredbe za provedbu prostornog plana. Obrazloženje prostornog plana sadrži polazišta, ciljeve prostornog uređenja i obrazloženje planskih rješenja.” [12]

Prostorni planovi se donose na državnoj, područnoj, odnosno regionalnoj i lokalnoj razini.

Prostorni planovi državne razine su:

- Državni plan prostornog razvoja
- Prostorni plan ZERP-a
- Prostorni plan epikontinentalnog pojasa Republike Hrvatske
- Prostorni plan nacionalnog parka
- Prostorni plan parka prirode
- Prostorni plan područja posebnih obilježja

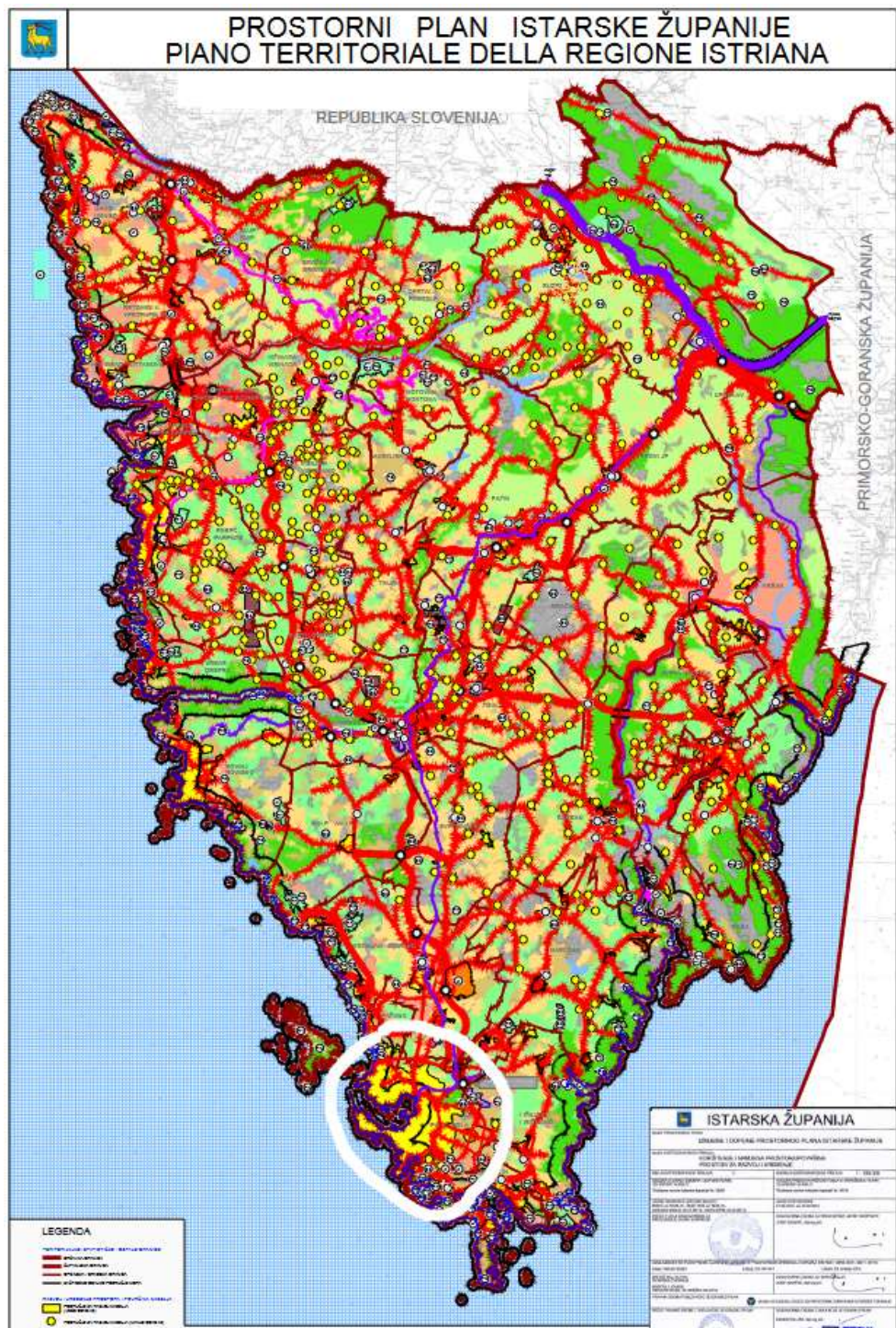
Prostorni planovi područne razine su:

- Prostorni plan županije
- Prostorni plan Grada Zagreba
- Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja županijskog značaja

Prostorni planovi lokalne razine su:

- Prostorni plan uređenja grada
- Prostorni plan uređenja općine
- Generalni urbanistički plan
- Urbanistički plan uređenja [12]



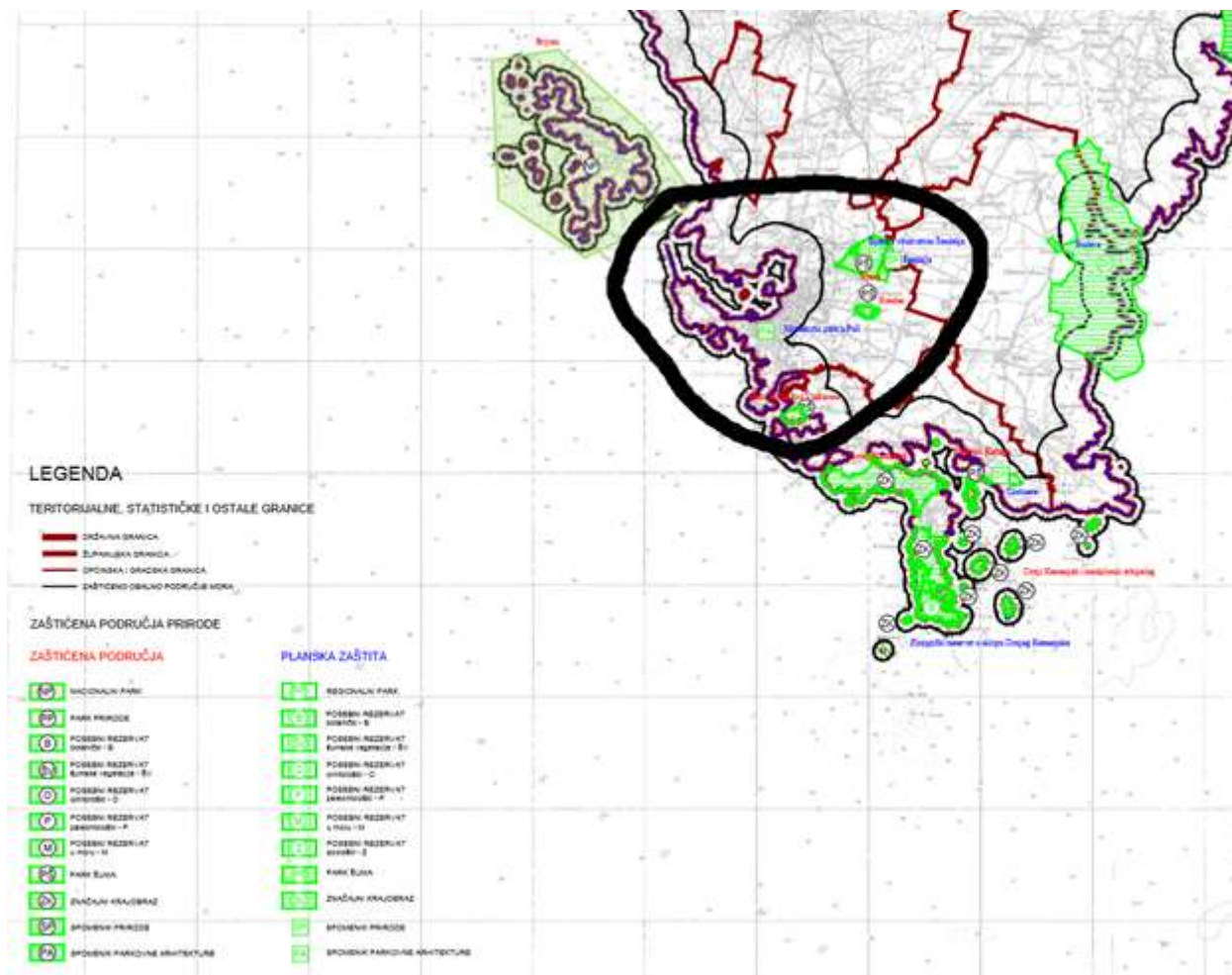


Slika 4 Prostorni plan Istarske županije [13]

U svrhu teme diplomskog rada obradit će se područje Grada Pule i poluotoka Verudela pomoću Prostornog plana Istarske županije i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule. Na prethodnoj slici, odnosno Prostornom planu Istarske županije bijelom bojom je označeno područje Grada Pule i okolice koje se analizira. Područje koje se analizira šire je od područja obrađenog Generalnim urbanističkim planom Grada Pule kojim će se naknadno analizirati područje poluotoka Verudela.

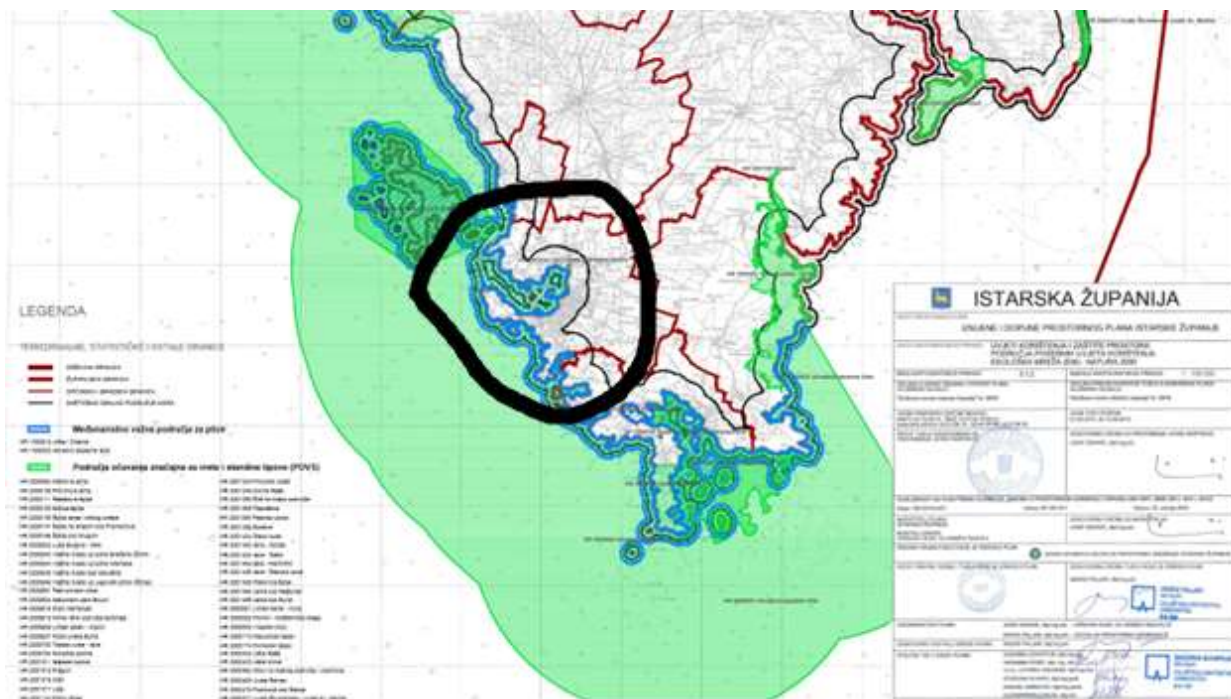






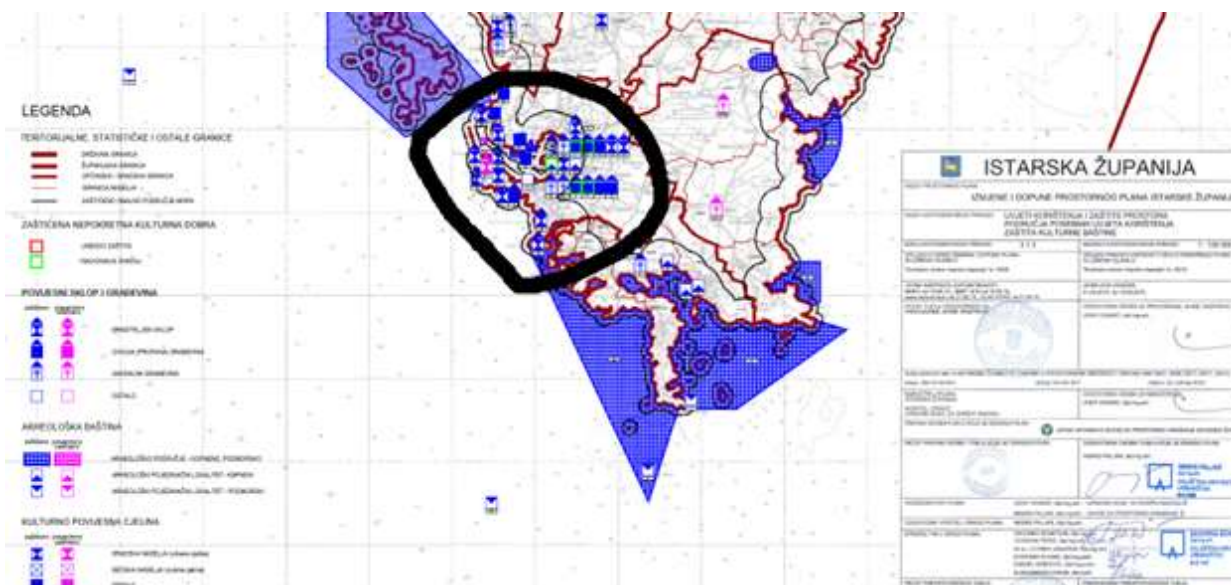
Slika 6 PP Istarske županije- zaštićena područja prirode [13]

Prostorni plan Istarske županije ima nekoliko različitih grafika koje se odnose na zaštitu područja, najčešće zaštita okoliša i kulturne baštine. Od zaštićenih područja prirode prema Prostornom planu Istarske županije grad ima dva zaštićena područja, te tri područja koja spadaju pod plansku zaštitu. Zaštićena područja su Šijana, odnosno Šijanska šuma i Busoler. Planska zaštita je predviđena za Šijanu s obuhvatom Šandalja, Šandalju koja je značajna zbog arheoloških nalazišta, te mornarički park u Puli.



Slika 7 PP Istarske županije- Natura 2000 [13]

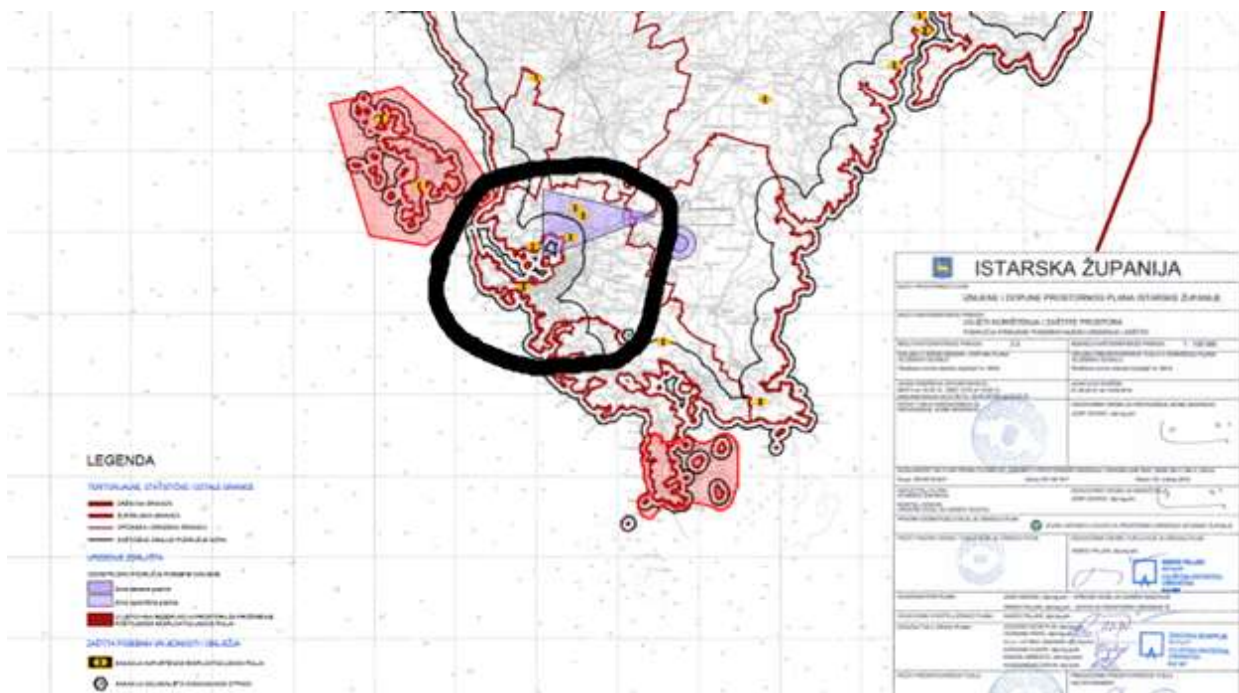
Istarska županija, kao i ostatak Republike Hrvatske zaštićena je ekološkom mrežom Natura 2000. Cilj Nature 2000 je očuvanje flore i faune na području Europe. Alat koji koristi ekološka mreža je GIS u kojem se nalaze informacije o područjima na kojima su ugrožene vrste flore i faune. Prema Naturi 2000 gotovo cijela zapadna obala Istarskog poluotoka, uključujući i grad Pulu, spada u međunarodno važno područje za ptice. Dok se u Gradu Puli nalazi i izvor špilja pod Velim Vrhom. More na zapadnom i južnom dijelu Istre se nalazi u području očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove. More Grada Pule također se nalazi u navedenom području.



Slika 8 PP Istarske županije- zaštita kulturne baštine [13]



U uvodu je sažeto interpretirana bogata povijest i kulturna baština Grada Pule koji je star preko 2000 godina. Stoga je logično da grad ima mnoge objekte i prostore zaštićene Prostornim planom Istarske županije za zaštitu kulturne baštine. U gradu se nalaze zaštićena nepokretna kulturna dobra pod državnom zaštitom, povijesni sklop građevina koje su zaštićene i preventivno zaštićene. U povijesne sklopove građevina spadaju graditeljski sklopovi, civilne građevine, sakralne građevine i ostalo. Zaštićena je i kulturno povijesna cjelina, odnosno stari gradski centar. Iako nema veliku površinu, značajna je i zaštićena arheološka kopnena baština.



Slika 9 PP Istarske županije- primjena posebnih mjera uređenja i zaštite [13]

Prema Prostornom planu Istarske županije za područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite u dijelu grada nalazi se zona ograničenije gradnje, te pet pozicija na kojima je sanacija napuštenog eksploatacijskog polja.

## 2.5. SWOT analiza

SWOT analiza je analitički alat koji bi se trebao koristiti za kategorizaciju značajnih čimbenika okoline neke organizacije, i to jednako unutarnjih i vanjskih. SWOT analiza se koristi kao dinamički dio procesa upravljanja, predviđanja i poslovnog razvoja.

SWOT analiza uključuje prikupljanje i prikaz informacija o unutarnjim i vanjskim čimbenicima koji su utjecali, utječu, ili bi mogli utjecati na evoluciju neke organizacije ili posla. Ona obično pruža popis dobrih strana te organizacije, njenih slabosti proizašlih iz analize njenih resursa i sposobnosti, te popis povoljnih prilika i prijetećih opasnosti koje su prepoznate kroz analizu

njene okoline. Strateška logika zahtijeva da budući obrazac akcija koje treba poduzeti uskladi snage povoljnim prilikama, da otkloni prijeteće opasnosti i potraži načine za prevladavanje slabosti.

SWOT analiza se često prikazuje kao matrica 2 x 2 koja, pomoću tablica, karata, grafikona daje jedan lako čitljiv pregled glavnih pitanja koja se mogu uzeti u obzir kad se naknadno izrađuju strateški planovi neke organizacije. Razrada matrice Snage, Slabosti, Prilike i Opasnosti potiče procjenu vjerojatnosti i mogućih utjecaja što ih bilo koji čimbenik može imati na neku organizaciju, odnosno posao. Može se primijeniti i sustav bodovanja kako bi se procijenila važnost tih čimbenika. Onaj čimbenik koji dobije najviše bodova u obje kategorije "vjerojatnost nastanka" i "vjerojatnosti utjecaja na organizaciju ili posao" bit će vrijedan posebne pozornosti i igrat će značajnu ulogu u razradi strateškog plana. Snage i slabosti se na sličan način mogu procjenjivati prema sustavu bodovanja koji će omogućiti da se čimbenici poistovjete u skladu s njihovim značenjem i razinom važnosti. [14]

U ovom radu analiza se provodi tako da se analizira lokacija, njena okolica, te makrolokacija. SWOT analiza bit će detaljno obrađena, ali bez primjene sustava bodovanja čimbenika. Nakon detaljne analize, za što jasniju predodžbu analiziranih lokacija, snage, slabosti, prijetnje i prilike sažeto će biti prikazane u tablici. Za turistička mjesta i objekte neke od najbitnijih stavki za provođenje analize su turistička ponuda, smještaj i prometna infrastruktura.

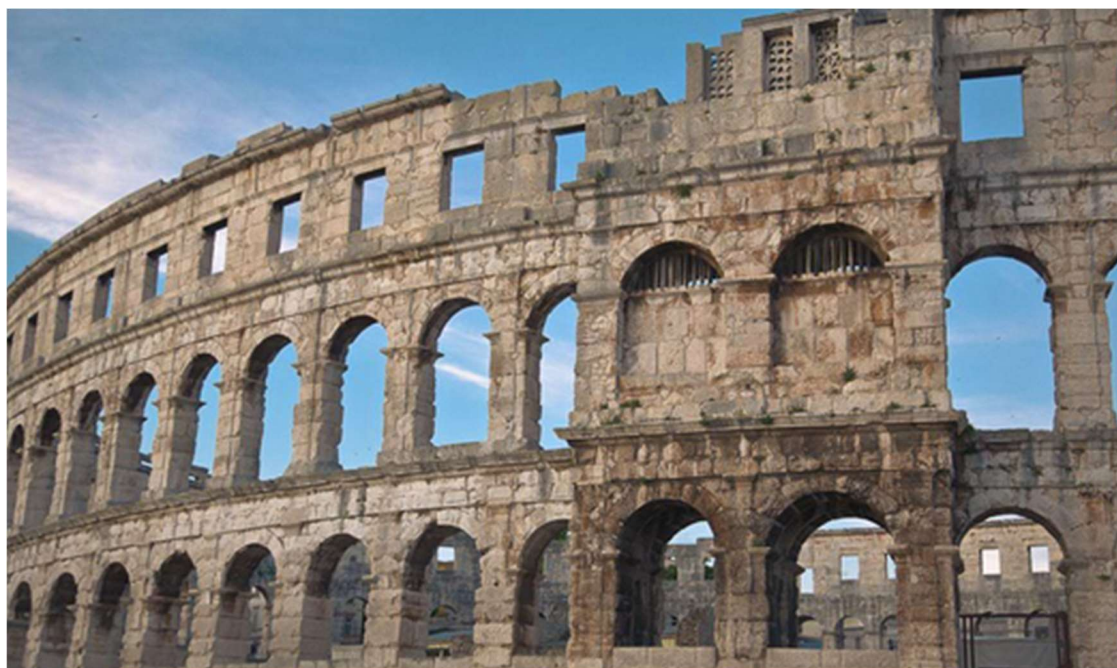
Grad Pula je geografska makrolokacija poluotoka Verudela. Stoga je neophodno odraditi SWOT analizu za Pulu prije same analize poluotoka Verudela. Makrolokacija poluotoka, osim geografske, može biti i Istarska županija ili cijela turistička regija Republike Hrvatske, ali i Europske Unije.



Slika 10 Lokacija Pule i Verudele [10]

## Snage

Pula ima bogatu povijest i kulturu staru preko dvije tisuće godina. Stoga sadrži mnoge spomenike i objekte kulturne i povijesne baštine. Najznačajniji su rimski amfiteatar, dvojna vrata, Augustov hram, zlatna vrata i mnoga arheološka nalazišta. [15]



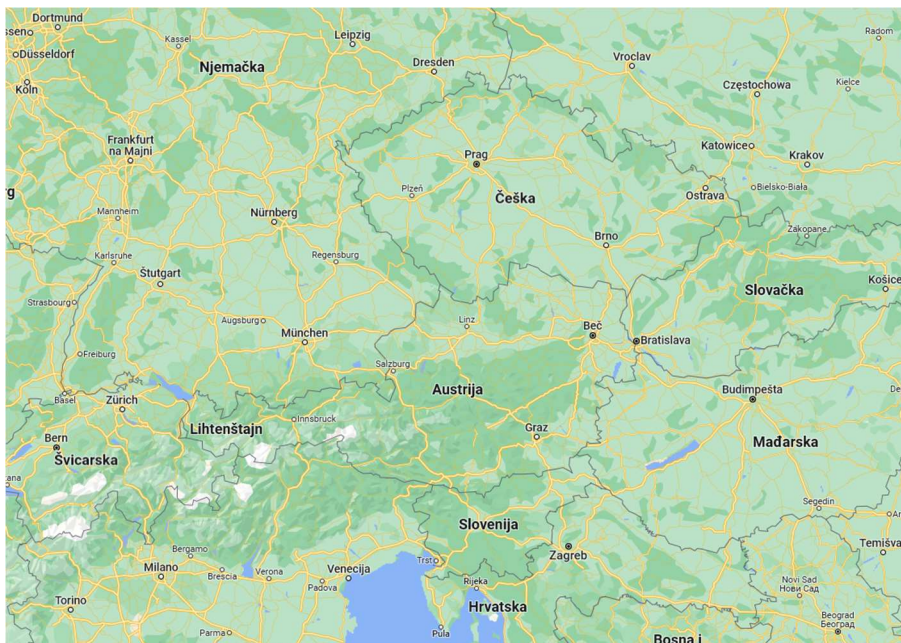
Slika 11 Amfiteatar [16]



Prilika je važna turistička destinacija s velikim smještajnim kapacitetom različitih kategorija i cjenovnih rangova. U gradu i okolici nalaze se razni hoteli, apartmani i kampovi. Navedeni smještaji su najčešće kategorizirani od tri do pet zvjezdica. Neprestano se ulaže u turizam u obliku gradnje i renovacije postojećih objekata. [9]

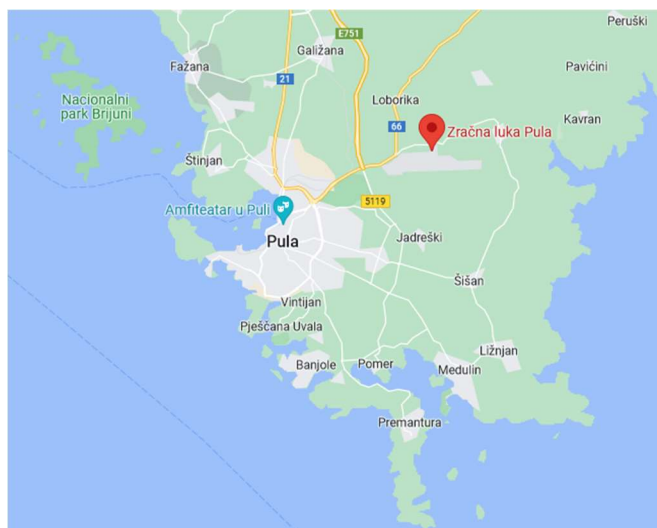
Velika je i gastro ponuda u obliku domaćih proizvoda poput maslinovog ulja, istarskog pršuta i vina. Grad ima mnoge restorane i kafiće s različitim ponudama. U zadnjih nekoliko godina ponuda se proširuje na jela iz različitih dijelova svijeta poput meksičke, indijske, kineske i japanske kuhinje. Cjelokupna ponuda nije namijenjena isključivo za turiste, mnogi objekti otvoreni su cijelu godinu i posjećivani su od strane stanovnika Pule i Istre. [10]

Pula ima razvijenu prometnu infrastrukturu koja se neprestano širi i obnavlja. Promet se odvija kopnom, morem i zrakom. Grad je direktno spojen na autocestu "Istarski Ipsilon" koja spaja jug Istre s najvećim okolnim gradovima Rijekom, Koprom u Sloveniji i Trstom u Italiji te većim gradovima Europe poput Berna, Zuricha, Frankfurta, Münchena, Praga, Beča, Bratislave, Budimpešte i Beograda. [10]



Slika 12 Istarski Ipsilon [10]

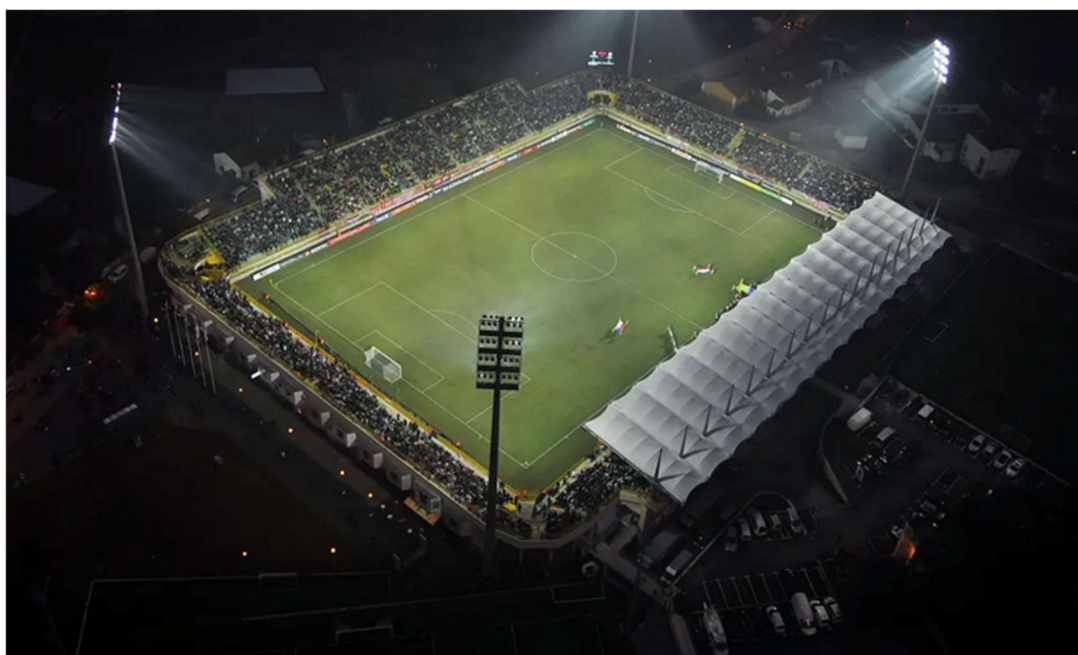
Morski promet je omogućen s lukama, marinama i lučicama u okolici grada. Tri najvažnije marine u gradu Puli su ACI marina Pula, marina Verudela i novoizgrađena marina Polesana. U marine Pula i Polesana najveća plovila koja mogu biti na dnevnom vezu su plovila duljine do 55 metara. U marinama se najčešće nalaze ribarski brodovi na cjelogodišnjem vezu i jahte u ljetnom periodu. Marine u sklopu svog sadržaja imaju restoran i kafić. Stoga za bilo kakve dodatne sadržaje posjetitelji većinom odlaze u centar grada. Zračna luka je u funkciji, ali je mala i većinom se bazira na komercijalne letovima unutar Republike Hrvatske. [10]



Slika 13 Lokacija zračne luke Pula [10]

Grad ima mnoge događaje poput Pula film festivala i koncerata koji se održavaju u amfiteatru na otvorenom, visualia festival, karneval, sajam knjige u Istri, dan grada. Iako se većina događaja održava u ljetnim mjesecima ostatak događaja je raspoređen tijekom cijele godine. Događajima prisustvuju i stanovnici i turisti. [17]

Razvijena je sportsko-rekreacijska infrastruktura. Grad ima mnogo nogometnih terena za lokalne klubove, od kojih je najpoznatiji nogometni teren kluba Istra 1961 Aldo Drosina koji je renoviran 2010. godine. Grad ima mnoge sportske parkove, šetnice i slične rekreacijske lokacije na otvorenom. 2018. godine izgrađen je gradski bazen koji se nalazi u neposrednoj blizini najpoznatije sportske dvorane Mate Parlov. Grad sadrži i prostore za morske sportove poput veslanja i daljinskog plivanja. [11]



Slika 14 Stadion Aldo Drosina [18]



## Slabosti

Mnogi objekti su zastarjeli i napušteni, poput bivšeg brodogradilišta Uljanik, mnogih stambenih zgrada i kuća u samom centru grada. Najveći problem kod objekata koji propadaju je neuređeno vlasništvo. Primjer su objekti s mnogo vlasnika koji su naslijedili dio vlasništva. Drugi primjer su vojni objekti iz Austro-Ugarske. [19]



Slika 15 Napušteni trgovački objekt [20]

Problem je infrastruktura poput zastarjelog vodovoda i elektroinstalacija. Zbog malih ulaganja u održavanje postojeće infrastrukture događaju se konstantni kvarovi koji se moraju urgentno rješavati. Najčešći primjer su puknuća cijevi vodovoda koja je potrebno sanirati iskopom koji je najčešće u prometnici, popravkom cjevovoda, te vraćanjem prometnica ili drugih javnih površina u prvobitno stanje. Time je promet otežan i stvaraju se gužve. Problemi s infrastrukturom su aktualni i danas te se radi na poboljšanju infrastrukture.[21]

Prometna infrastruktura nije prilagođena velikim oscilacijama i ljetnim gužvama. Najveće gužve u prometu uzrokovane su osobnim automobilima. [22]



Slika 16 Gužve na zaobilaznici Pule [22]

Nedostatak parkirnih mjesta u ljetnim mjesecima dovodi do povećanja gužvi i otežava cestovni promet. Nedostaju parkirna mjesta izvan grada koja su povezana javnim prijevozom.

Zbog prevelike posjećenosti u ljetnim mjesecima i slabom kontrolom uništava se flora i fauna u gradu i okolici. Najugroženije su morske kornjače koje stradavaju zbog plastičnog otpada u moru. [23]



## Prilike

Prilika je razvijanje održivog turizma u urbanom i ruralnom području. Cilj održivog turizma je očuvanje okoliša i uvažavanje društvene i kulturne vrijednosti.[24]

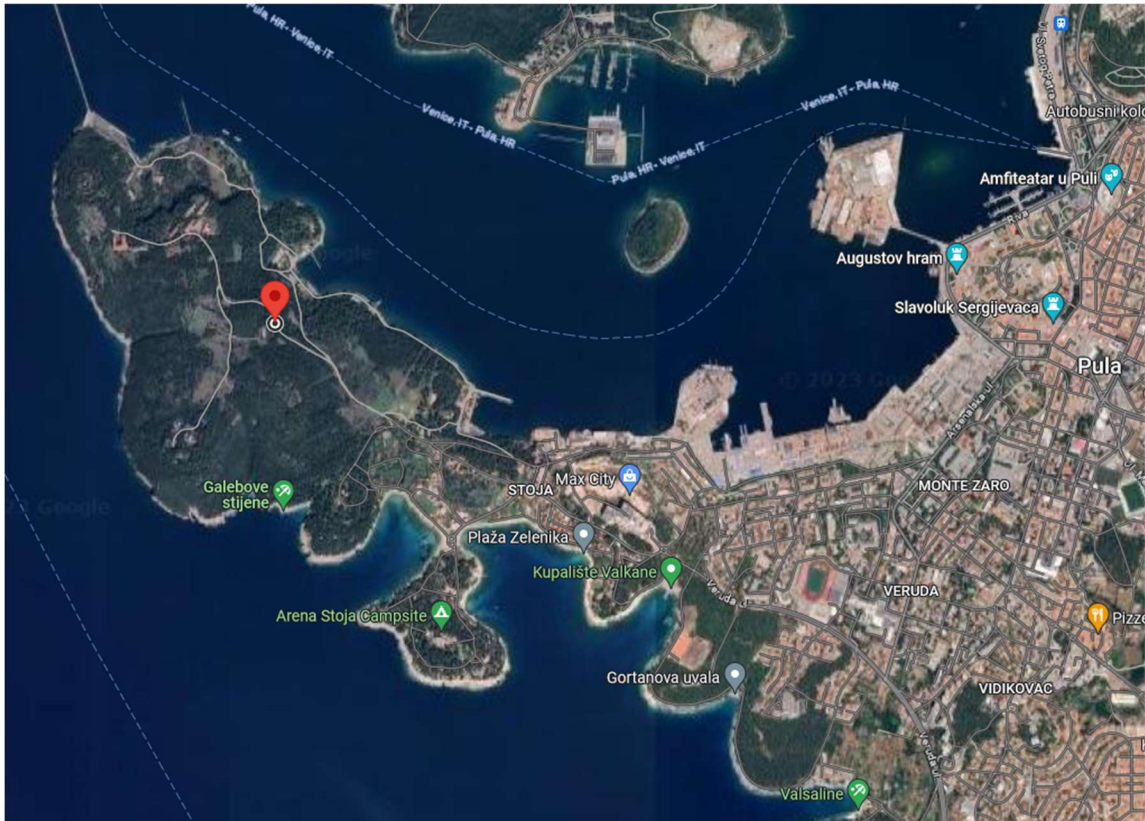
Prenamjena postojećih napuštenih objekata proizvodne industrije je prilika za grad. U samom centru grada uz more nalazi se bivše brodogradilište Uljanik koje je nedavno prestalo s radom. Potrebno je prenamijeniti objekt kako bi velika površina uz more imala određenu funkciju.

Zračna luka ima prostora za dogradnju čime bi se bazirala na konkretne međunarodne komercijalne letove. Time ne bi bilo potrebe putovati do zračnih luka u Veneciji ili na Krku, te bi se značajno olakšalo putovanje i smanjilo vrijeme putovanja zrakoplovom. [25]



Slika 17 Zračna luka Pula [25]

U Puli se nalazi poluotok Muzil u vlasništvu Hrvatske Vojske koji je na slici 18 označen crvenom oznakom. Poluotok je zatvoren za javnost. Na poluotoku se nalazi nekoliko tvrđava i izgrađenih objekata, ali prevladava netaknuta priroda. Za potencijalni razvoj turizma moguće je otvoriti pristup poluotoku , te ga urediti kako bi postao turistička destinacija poput poluotoka Verudela. Poluotok Muzil ima trostruko veću površinu od poluotoka Verudela. [26]



Slika 18 Poluotok Muzil [10]

Pula, grad s bogatom poviješću i kulturom, ima samo 6 muzeja. Prilika je izgradnja muzeja kako bi postali objekti za turizam i edukaciju, a time privlačili turiste tijekom cijele godine. [27]

Prilika je ulaganje u turistički smještaj renovacijom ili novogradnjom kako bi smještaj u gradu bio kvalitetan i raznovrstan.

Ulaganjem u razne djelatnosti nastaje prilika za razvitak raznih oblika gospodarstva u gradu.

## **Prijetnje**

Gužve u gradu su se planirale smanjiti izgradnjom trgovačkih centara izvan grada. To je uzrokovalo premještanje kupaca iz centra grada u periferiju zbog lakšeg pristupa osobnim automobilima. Razne trgovine i prehrambeni objekti su zatvoreni u strogom centru grada jer nemaju prometa. Većina objekata se otvori preko ljetne turističke sezona, ali u zimskom periodu centar grada je osjetno prazniji. Time negativno utječe na razvoj cjelogodišnjeg turizma grada. [28]



Slika 19 Prvomajska ulica [28]

Katastrofe koje mogu zadesiti Istarski poluotok i Grad Pulu mogu nanijeti materijalnu štetu na raznim objektima i na infrastrukturi. Moguće katastrofe su zagađenje mora uzrokovano bacanjem otpada ili ispuštanjem štetnih tekućina u more, nestanak pitke vode u sušnom periodu, havarije tankera ili sličnih plovila u Jadranskom moru, razne prirodne katastrofe poput potresa i poplava. Za saniranje oštećenja potrebno je i vrijeme i novac. Što znači da ako postoji potreba za saniranjem oštećenja gospodarstvo mora stagnirati dok se oštećenja saniraju.

Velika konkurentnost morskih luka u Trstu i Rijeci prijeti smanjenju broja plovila. Prijetnja se najviše odnosi na plovila koja su vezana uz ribarstvo, logistiku i proizvodnu industriju.

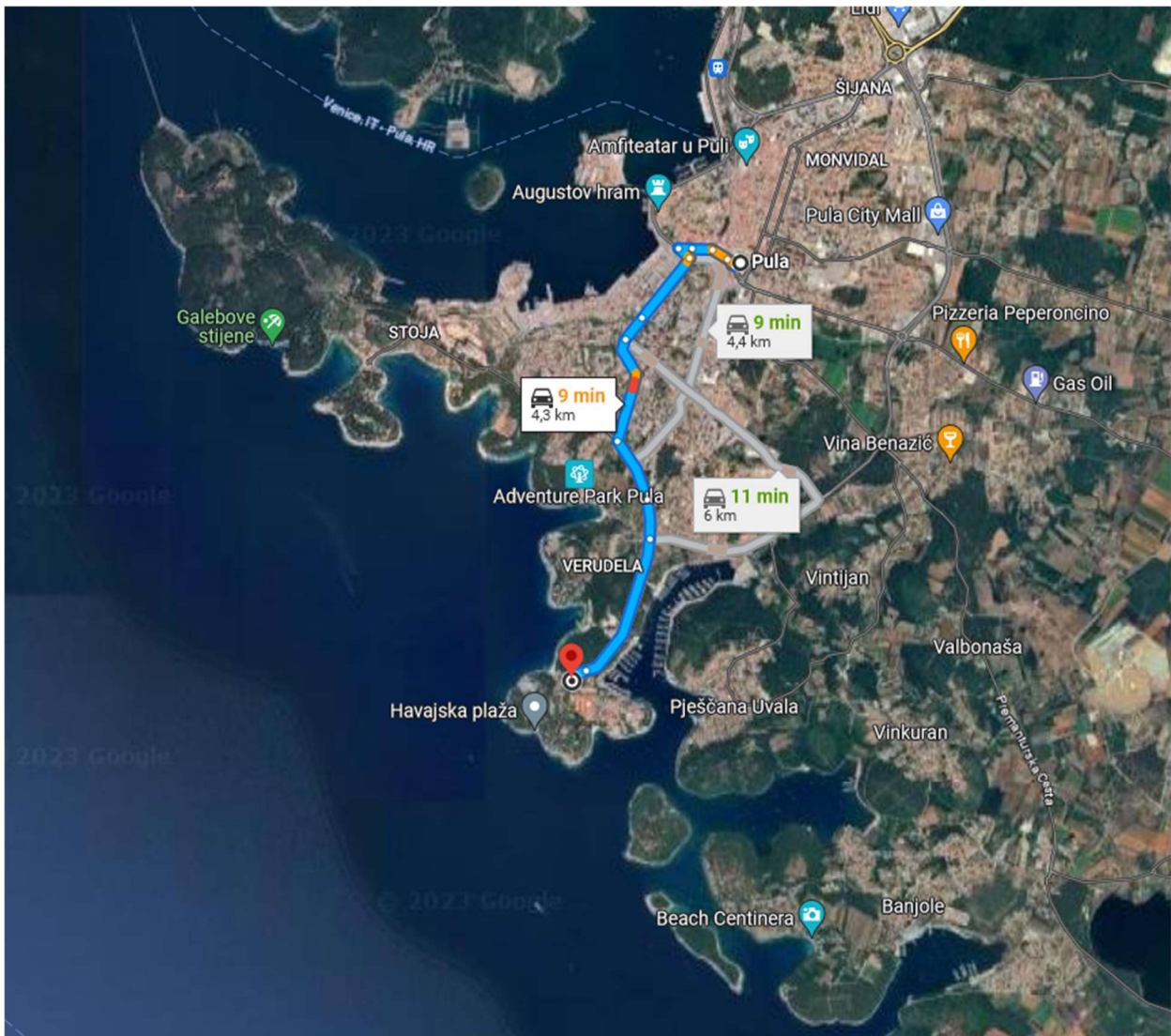
Tablica 1 SWOT analiza Grada Pule (Izradio Autor)

<b>SNAGE</b>	<b>PRILIKE</b>
Bogata povijest i kultura	Razvitak održivog turizma
Raznovrstan smještajni kapacitet	Prenamjena napuštenih objekata
Gastro ponuda	Razvitak postojeće zračne luke
Prometna infrastruktura	Ulaganje u kulturnu, povijesnu i rekreacijsku baštinu
Razni zabavni i sportsko - rekreacijski sadržaji	Iskorištavanje poticaja iz EU fondova
Povoljan geografski položaj	Ulaganje u industrijske djelatnosti
Blizina obale	Unaprjeđenje infrastrukture
Povoljna klima	
<b>SLABOSTI</b>	<b>PRIJETNJE</b>
Zastarjeli i napušteni objekti	Manjak ljudi u centru grada
Loša infrastruktura	Prirodne katastrofe
Padajući trend industrijskih djelatnosti	Prestanak ulaganja u turizam
Gužve u ljetnim mjesecima	Pogoršanje stanja djelatnosti koje nisu turističke i uslužne
Nedostatak parkirnih mjesta	
Zagađenje okoliša	Konkurentnost obližnjih morskih luka



### 3. VERUDELA

Verudela je poluotok koji se nalazi jugozapadno od centra Grada Pule kojem pripada. Poluotok je udaljen desetak minuta vožnje do centra grada, odnosno oko pet kilometara. Pristup poluotoku za motorna vozila je omogućen samo jednom dvotračnom dvosmjernom prometnicom dok je prilaz pješacima omogućen s tri različita puta. [10]



Slika 20 Lokacija Verudele [10]

### 3.1. SWOT analiza- Verudela

#### Snage

Poluotok Verudela nema izgrađenih stambenih objekata koji se koriste u svrhu stanovanja. Jedini objekti koji se nalaze na poluotoku su turistički objekti, odnosno tri hotela, apartmani i kuće za iznajmljivanje, kafići, restorani i sportski sadržaji. Koeficijent izgrađenosti KIG za cijeli poluotok iznosi manje od 0,16. Stoga Verudela ima mnogo zelenih površina, uređenih šuma i parkova. [29]

Svi turistički objekti su u vlasništvu jedne turističke tvrtke koja svojim analizama i anketiranjem ima uvid u želje turista, te svake godine ulaže u renovaciju i poboljšanja smještaja i sadržaja. Primjer je renovacija sva tri hotela na poluotoku u zadnjih desetak godina. Zbog istog razloga poluotok ima raznovrstan smještaj i gastro ponudu kojima je cilj zadovoljiti sve potrebe turista. [30]

Većina poluotoka ima pristupačne plaže raznih vrsta, od pješčanih i stjenovitih do umjetno uređenih. More ima vrlo visoku razinu čistoće, a plaža ima Međunarodnu Plavu zastavu u cilju održivog upravljanja i očuvanja mora i plaža. Na plažama poluotoka kupaju se turisti koji odsjedaju u smještajima Verudele, turisti iz obližnjih smještaja koji se ne nalaze na poluotoku, turisti iz drugih gradova, te stanovnici Grada Pule i okolice. [34]



Slika 21 Plaža Ambrela (Izradio Autor)



Snaga je prometna infrastruktura poluotoka koja je zadovoljavajuća unutar turističkog naselja. Ulaz vozila je reguliran podiznom rampom. Vozila koja imaju dozvolu ulaska su gosti hotela i apartmana, gosti restorana, djelatnici i korisnici sportskog sadržaja. Poluotokom se najčešće pješaci. Za prešetati cijelo turističko naselje poluotoka uz more potrebno je tridesetak minuta. Stoga turisti pješake do svih sadržaja, dok osobna vozila koriste prilikom dolaska i odlaska, te prilikom posjeta Gradu Puli ili drugim gradovima i znamenitostima u Istri. [10]

Snaga poluotoka je bogat sportski sadržaj. Neki od sadržaja su: teniski tereni, malonogometni teren, unutarnji i vanjski bazeni, sportovi na moru, ronjenje, stolni tenis, mini golf, teretana, razni sportovi u sklopu animacija hotela. Većina sportskih sadržaja je namijenjena i gostima hotela i vanjskim posjetiteljima uz rezerviranje termina. [30]

Dio marine Veruda u zaljevu južno od poluotoka pripada turističkom naselju, te je moguće pristupiti poluotoku direktno s plovila. Time je maksimalno olakšana komunikacija za jedriličare i ostale jer između morskog prometa i dolaska do hotela nije potrebno koristiti kopneni prijevoz poput autobusa ili taksija. Turisti koji dolaze svojim plovilima najčešće noće u luksuznim smještajima, te posjećuju najskuplje i najkvalitetnije gastro lokacije. Sve navedeno se može pronaći na poluotoku, od smještaja s pet zvjezdica do kvalitetnih ribljih restorana.



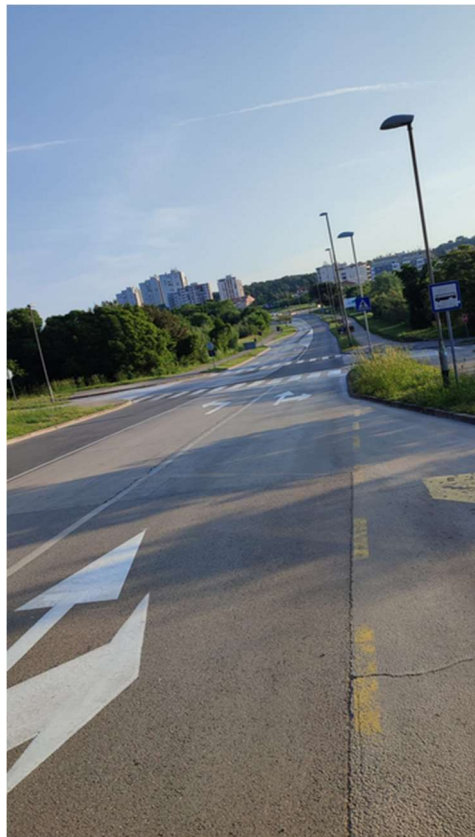
Slika 22 Marina Veruda [31]

U središtu poluotoka nalazi se akvarij Aquarium Pula koji ima mnoštvo različitih morskih organizama. Akvarij se prije osam godina renovirao, te sada sadrži i velike vrste riba poput morskih pasa. Akvarij je otvoren cijele godine, što potiče cjelogodišnji turizam poluotoka.

Također akvarij je centar za oporavak morskih kornjača. Profesionalni veterinari zaprimaju ozlijeđene morske kornjače, koje nakon oporavka puštaju nazad u Jadransko more. Do sada je oporavljeno i vraćeno u more preko 180 glavatih želvi. Time se podiže svijest o očuvanju okoliša i mora na poluotoku i šire. [23]

### **Slabosti**

Prilaz poluotoku je slabost jer je moguć samo jednom dvotračnom dvosmjernom prometnicom koja nema dovoljan kapacitet broja vozila u ljetnim danima. Mnogo turista i mještana u ljetnim mjesecima odlazi u sličnom periodu na more, te se u sličnom periodu vraća s mora. Time nastaju velike gužve na ulazu poluotoka. Prošlog ljeta je uklonjeno semaforizirano raskrižje nedaleko od ulaza na poluotok, te je zamijenjeno kružnim raskrižjem koje ima povoljniju uslužnost za vozila. No i dalje se stvaraju gužve. [10]



Slika 23 Prometnica Verudela (Izradio Autor)

Poluotok je povezan sa gradom javnim prijevozom. Najbliža autobusna stanica nalazi se 50ak metara od ulaza u turističko naselje. Za prijevoz osobnim automobilima uz sjevernu istočnu stranu turističkog naselja nalaze se parkirališta jer vanjski posjetitelji ne mogu ući u naselje s osobnim automobilima.

U frekventnijem periodu sezone, odnosno u kolovozu, smještajni kapaciteti nisu dovoljni u odnosu na turističku potražnju. Stoga nekolicina turista koja ne rezervira smještaj na vrijeme nije u mogućnosti boraviti na poluotoku. Dio tih turista na posljetku niti ne boravi u Republici Hrvatskoj, već u drugim zemljama. [32]

Zbog velikih oscilacija u potrošnji vode i električne energije u ljetnom periodu dolazi do preopterećenja postojeće infrastrukture i kvarova je slabost Verudele. Primjer su instalacije vodovoda koje su u preopterećenju u jutarnjim i poslijepodnevnim satima. U periodu od 10 do 18 sati voda ima nekoliko puta manju potrošnju. Tlak u vodovodnim cijevima je obrnuto proporcionalan potrošnji vode. Što znači da kada se voda koristi tlak je manji, a kada se ne koristi tlak u cijevima je veći. Kada je tlak prevelik u cijevima dolazi do hidrauličnih udara koji uzrokuju oštećenja vodovodne infrastrukture. [33]



Slika 24 Radovi na sanaciji u ulici Verudela [33]

## **Prilike**

Prilika je prakticiranje održivog turizma. Turizam u Istri je svake godine u porastu izuzevši 2020. godinu kada su na snazi bile jake restrikcije zbog pandemije. Trend je potrebno nastaviti održivim turizmom poput plaža s Međunarodnim Plavim zastavama i podizanjem svijesti o očuvanju okoliša. [34]



Primjerom cjelogodišnjeg primanja turista u Aquarium Pula potrebno je potaknuti i unaprijediti cjelogodišnji turizam cijelog poluotoka kao priliku za napredak. Unaprjeđenje je moguće povezivanjem obližnjih znamenitosti, sportskih, rekreacijskih i turističkih sadržaja s Verudelom kako bi turisti mogli povezati smještaj u hotelima s edukativnim i rekreacijskim sadržajima u izvansezonskom periodu. [23]

Razvitkom prometne infrastrukture moguće je znatno umanjiti gužve u ljetnom periodu. Na primjer u blizini poluotoka pulska zaobilaznica koja je četverotračna dvosmjerna glavna prometnica ima suženje na dvotračnu dvosmjernu prometnicu u duljini od 100 metara. Zbog kratkog suženja dionice nastaju gužve koje direktno utječu na gužvu ispred poluotoka Verudela. Proširenjem prometnice gužve bi se znatno umanjile i promet ne bi bio otežan u sadašnjoj mjeri.



Slika 25 Suženje prometnih trakova [10]

Nastavkom prakse rekonstrukcije, renovacije i unaprjeđenja pojedinih objekata ili dijelova objekata otvaraju se mogućnosti dodatnih i novih sadržaja za turiste i posjetitelje.

### **Prijetnje**

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku Istra je županija s najviše noćenja u Republici Hrvatskoj, a grad s najviše noćenja je Grad Rovinj, zatim Poreč, Vrsar, Medulin i Opatija. Grad Pula se nalazi iza prethodno navedenih gradova prema broju noćenja. [35]

Onečišćenjem mora uzrokovano bacanjem otpada, kvarovima u marini Verudela ili neadekvatan rad crpne stanice i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda moguć je gubitak Međunarodne Plave zastave. Također ako dođe do prevelikog oštećenja mora kupanje neće biti moguće.

Prijetnja je moguć je gubitak stalnih gostiju koji se svake godine vraćaju na poluotok. Razlozi su prevelike gužve na prometnicama. Turisti ne žele provesti mnogo vremena u gužvama koje stvaraju stres i troše vrijeme. Stoga se mogu opredijeliti za manja ili luksuznija mjesta, ovisno o željama.

Prijetnja poluotoku su kvarovi na postojećoj infrastrukturi instalacija. Zbog prevelikih oscilacija u potrošnji između ljetnih i zimskih mjeseci, te razlike između dnevnih vršnih i minimalnih količina mogući su veliki kvarovi stare infrastrukture. Takvi kvarovi mogu ostaviti dio ili čak cijeli poluotok bez električne energije ili vode danima.

Tablica 2 SWOT analiza poluotoka Verudela (Izradio Autor)

<b>SNAGE</b>	<b>PRILIKE</b>
Uređene zelene površine	Održivi turizam
Ulaganja u sadržaj i smještaj	Poticanje cjelogodišnjeg turizma
Plaže s Međunarodnom Plavom zastavom	Razvitak prometne infrastrukture u blizini poluotoka
Prometna infrastruktura unutar poluotoka	
Sportsko - rekreacijski i zabavni sadržaji	Ulaganje u sadržaj i smještaj
Blizina marine	Povezivanje poluotoka sa sadržajem kojeg nudi Grad Pula
Očuvanje flore i faune	
<b>SLABOSTI</b>	<b>PRIJETNJE</b>
Samo jedan prilaz za motorna vozila	Konkurencija ostalih turističkih gradova
Zastarjela infrastruktura	Onečišćenje mora
Velike gužve	Gubitak stalnih gostiju
	Kvarovi na infrastrukturi

### **3.1.1. Urbanistički čimbenici poluotoka Verudela**

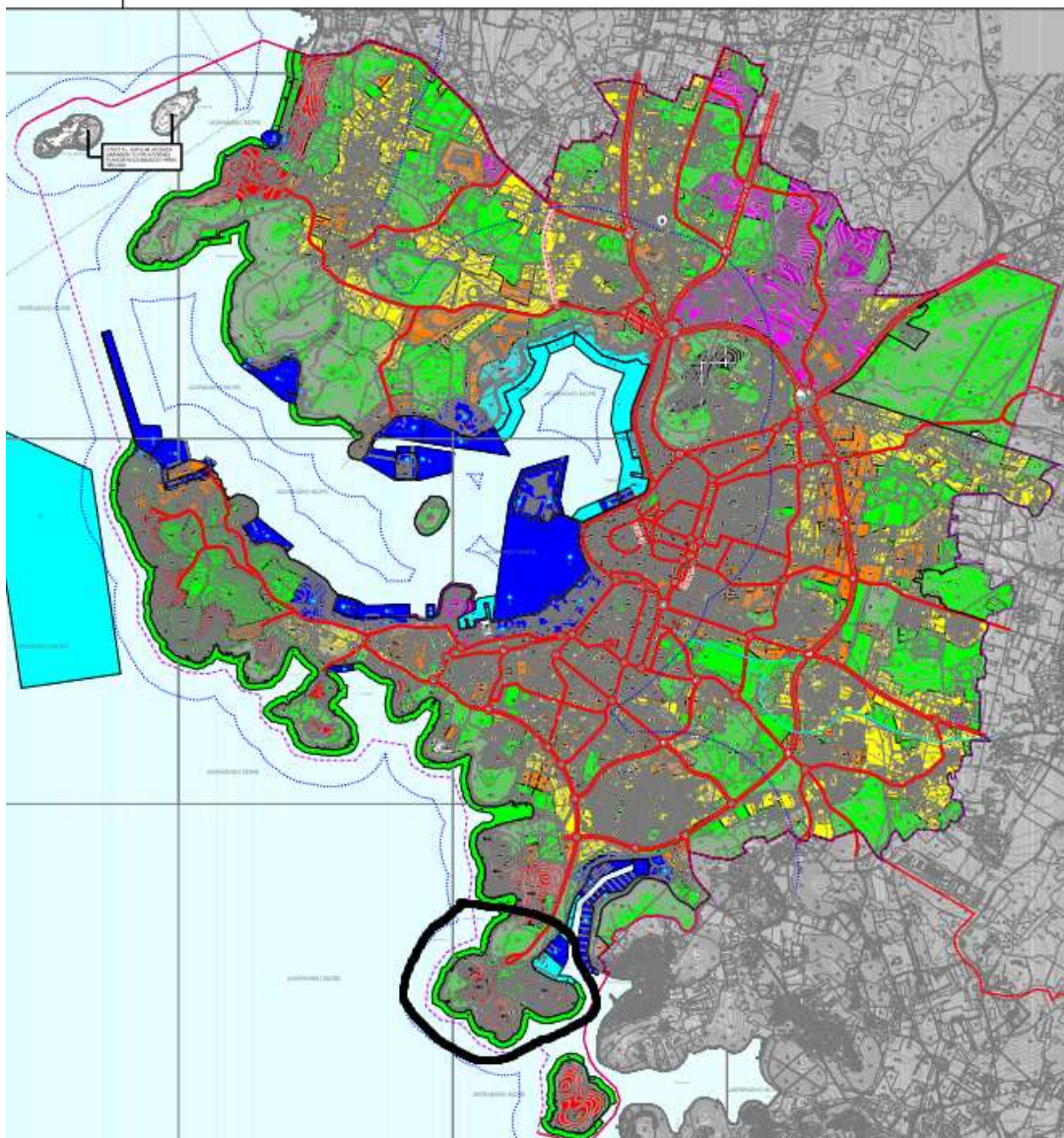
Generalni urbanistički plan Grad Pule je detaljnije razrađen za područje grada i okolice od Prostornog plana Istarske županije jer je izrađen u krupnijem mjerilu, odnosno 1:10000. Stoga je na grafičkom dijelu plana jasnija predodžba različitih namjena prostora. Na slici ispod crnom bojom označeno je područje poluotoka Verudela za koji će biti objašnjen Generalni urbanistički plan.



# GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

M 1:10000



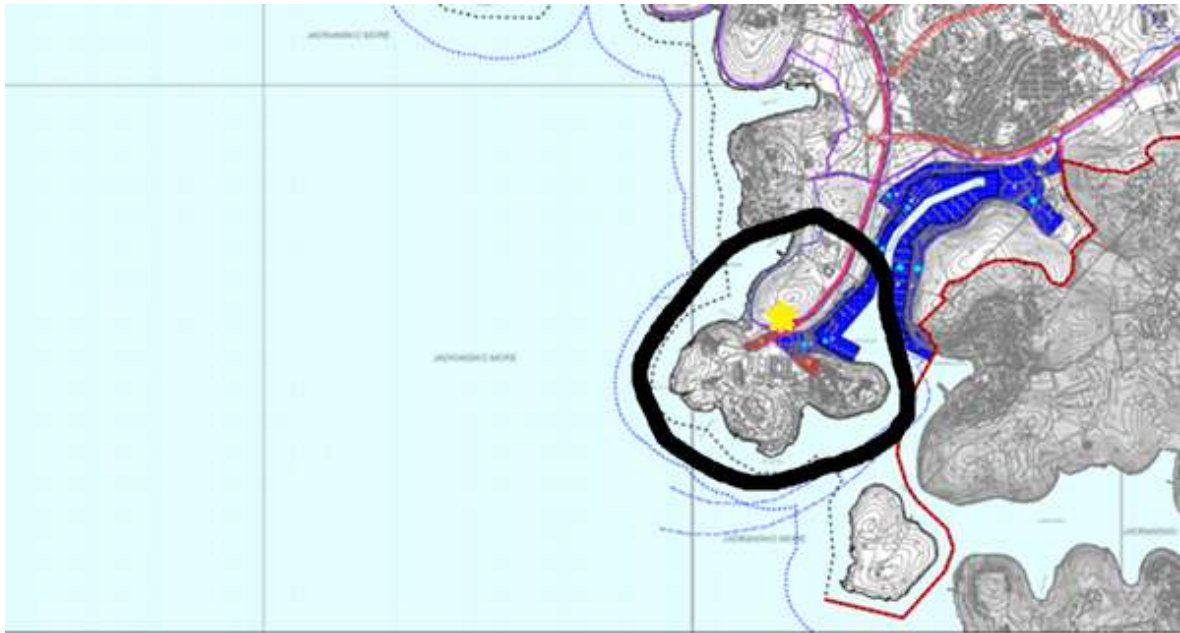
Slika 26 Generalni urbanistički plan Grada Pule [36]

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule za korištenje i namjenu prostora poluotok Verudela spada u gospodarsku namjenu, odnosno ugostiteljsko - turističku namjenu. Područje ugostiteljsko - turističke namjene okruženo je javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama i površinama sportsko rekreacijske namjene. Površine sportsko rekreacijske namjene spadaju u dvije kategorije. Prva kategorija se odnosi na kopnene sportove na poluotoku, dok se druga kategorija odnosi na morske sportove koje okružuju poluotok.

Na slici ispod prikazan je grafički dio GUP-a (Generalnog urbanističkog plana) Grada Pule koji se odnosi na mrežu gospodarskih i društvenih djelatnosti. Na slici je prikazano turističko naselje i obližnji prostor poluotoka Verudela. Poluotok spada u već spomenutu gospodarsku namjenu,







Slika 28 GUP Grada Pule- prometne površine [36]

GUP Grada Pule za uvjete korištenja površina na poluotoku Verudela najveći dio površine svrstava u zaštićene dijelove prirode, točnije zelene cjeline od lokalno – gradskog značaja. Na poluotoku se nalaze dvije lokacije graditeljsko – arheološkog nasljeđa koje imaju prijedlog zaštite i dvije lokacije arheološkog područja.



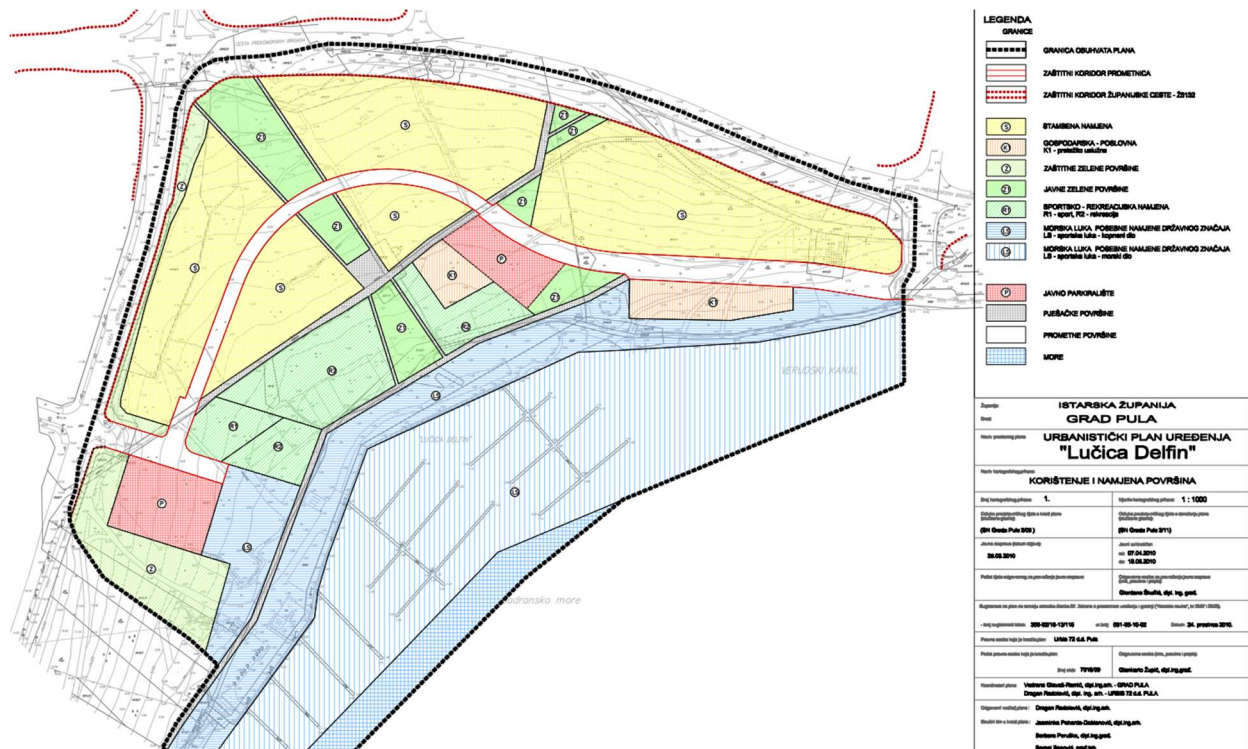








Na Urbanističkom planu uređenja Lučice Delfin vidljivo je da najudaljeniji dio od obale pripada površini stambene namjene. Lučica manjim dijelom, točnije južnim spada pod poluotok Verudelu. Južni dio lučice nema stambenu namjenu, a to vrijedi i za ostatak poluotoka. Južni dio lučice sadrži zaštitnu zelenu površinu, javno parkiralište i morskou luku koja ima posebne namjene državnog značaja.



Slika 32 UPU- Lučica Delfin [36]

Prema GUP-u Grada Pule koji se odnosi na način gradnje poluotok Verudela se dijeli na više različitih prostora za koje vrijede različiti uvjeti i načini gradnje. Većinom prevladavaju površine koje spadaju pod uređenje parterne površine, slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita, te slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita. Također na poluotoku se nalaze prostori polu ugrađenih i ugrađenih građevina srednje velikih gabarita.



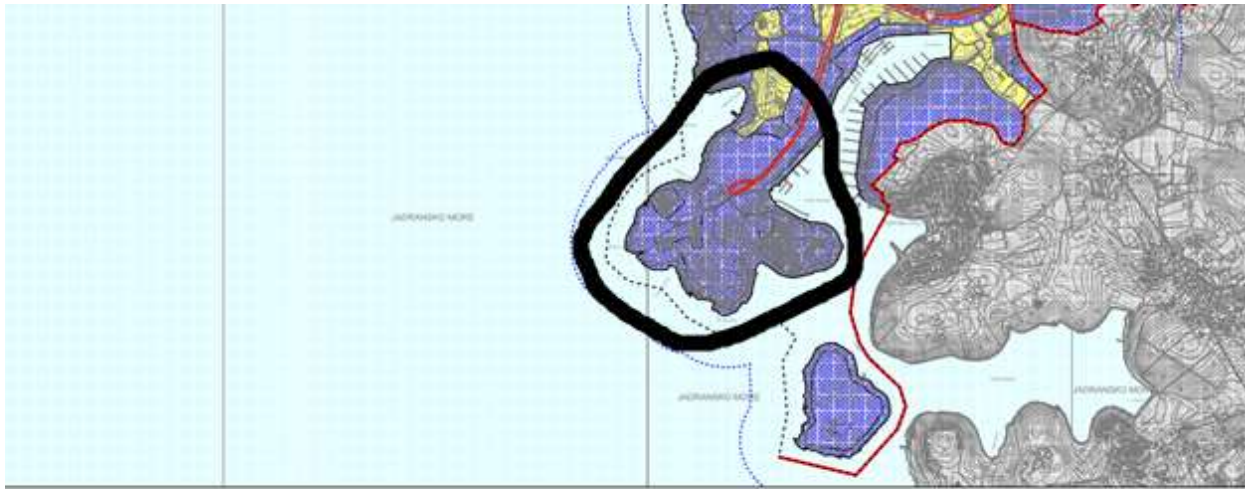
#### LEGENDA

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Granice</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Teritorijni i administrativne granice</li> <li>----- Granica Grada Pule</li> </ul> <p><b>Obilježja granice</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Granica ŽUP-a</li> <li>----- Granica Prostornog plana Razvojnog područja "Istrijan"</li> <li>----- Linijski znak</li> <li>----- Granica odloženog obilježja granice</li> </ul> <p><b>Čestotni prostori</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Zona općine razvojnica</li> <li>----- Zonirana ulica</li> <li>----- Zona s neproizvodnjom</li> <li>----- Zona izvan područja razvojnica</li> </ul> | <p><b>Način i način gradnje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. intenzivna gradnja svih objekata (1-2 kat)</li> <li>B. intenzivna gradnja svih objekata (3-4 kat)</li> <li>C. poluproizvodnja i upravljanje postojećim objektima</li> <li>D. izabrane građevine</li> <li>E. intenzivna gradnja novih objekata</li> <li>F. poluproizvodnja i upravljanje postojećim objektima</li> <li>G. intenzivna gradnja i konceptni objekti</li> <li>H. posebni prostori</li> <li>I. posebni prostori</li> <li>Grabište</li> <li>Povijesna jezgra</li> <li>Urađene površine</li> <li>Infrastrukturalni sustav</li> </ul> |
|---|--|

Slika 33 GUP Grada Pule- način gradnje [36]

Oblici korištenja za GUP Grada Pule dijele plan Grada na izgrađene zone i zone planirane izgradnje. Većina poluotoka Verudela spada u postojeće izgrađene zone na koje se odnosi održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinom gradnje. Manji unutrašnji dio poluotoka spada u zone planirane izgradnje, pretežito novogradnje.

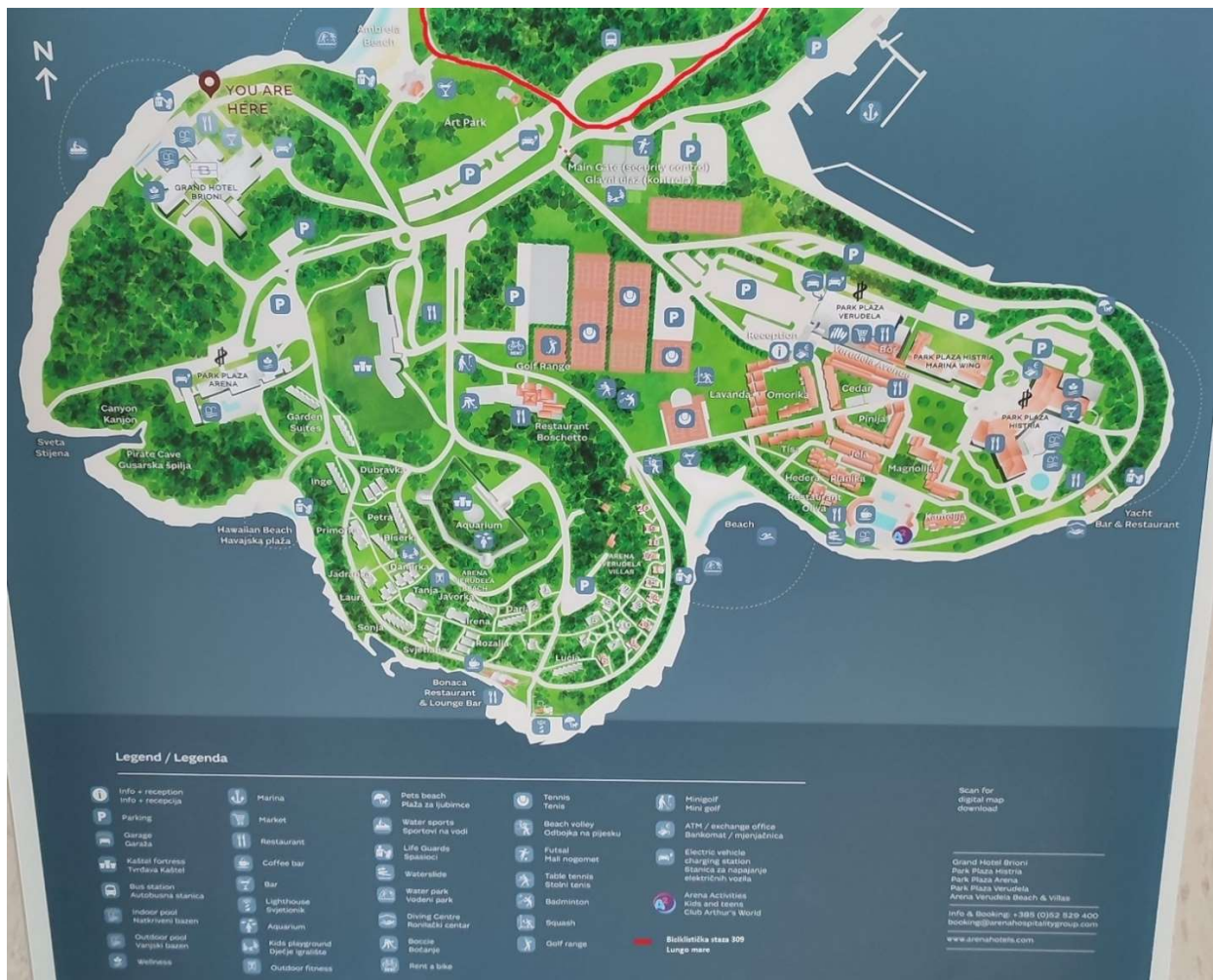




Slika 34 GUP Grada Pule- oblici korištenja [36]

### 3.2. Turističko naselje Verudela

Turističko naselje Verudela sastoji se od 3 hotela, apartmana, restorana, kafića, sportskih i rekreativnih sadržaja, te mnoštva plaža. Hoteli su smješteni na sjeverozapadu, zapadu i istoku poluotoka, dok su apartmani na jugu poluotoka. Ukupno se nalazi 176 apartmana raspoređenih u 38 izgrađenih objekata koji se nazivaju vile. Objekti su ravnomjerno raspoređeni, odnosno izgrađeni na poluotoku. Njihovom gradnjom uzeta je u obzir postojeća šuma koja je očuvana u velikoj mjeri. Između većine objekata nalazi se šuma ili uređeni park s putem za pješake, bez prometnice za vozila. Time se potiče rekreacija i očuvanje okoliša. Najveća udaljenost, odnosno udaljenost od sjeverozapadnog do jugoistočnog dijela poluotoka može se propješačiti za pola sata.



Slika 35 Raspored unutar Verudele (Fotografirao Autor)

Tablica 3 Sadržaji na poluotoku Verudela (Izradio Autor)

SADRŽAJ	KORISNICI	NAPOMENA
Parking	Gosti hotela	Cjelogodišnje
Garaža	Gosti hotela	Cjelogodišnje
Natkriveni bazen	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Naplata za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Wellness	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz naplatu, Cjelogodišnje
Market	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	
Restorani	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu, Cjelogodišnje
Kafići	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz naplatu
Marina	Korisnici vozova	Cjelogodišnje
Akvarij	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu, Cjelogodišnje
Dječje igralište	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	
Outdoor fitness	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Cjelogodišnje
Plaže	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	
Sportovi na vodi	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu
Waterslide	Gosti hotela	
Ronilački centar	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu
Boćanje	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Najam bicikla	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu
Tenis	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Odbojka na pijesku	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Košarka	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Mali nogomet	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu, Cjelogodišnje
Stolni tenis	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje
Badminton	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje
Squash	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje, Cjelogodišnje
Golf	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz rezervaciju i naplatu za vanjske posjetitelje
Arena activities	Gosti hotela	Cjelogodišnje
Biciklistička staza	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Cjelogodišnje
Ležaljke na plažama	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Uz naplatu za vanjske posjetitelje
Bazeni	Gosti hotela	
Sanitani čvorovi	Gosti hotela i vanjski posjetitelji	Cjelogodišnje



Ulazak motornim vozilima na poluotok moguć je isključivo na sjeveroistoku gdje se nalazi podizna rampa za ulaz i izlaz, te stražari koji kontroliraju posjetioce i upravljaju rampom. Ulaz se kontrolira svakodnevno u periodu od 0 do 24 sata. Ulazak je moguć za goste hotela i apartmana, te za posjetitelje restorana i sportskih terena. Za kupaće je predviđen parking izvan naselja koji se nalazi zapadno od ulazne rampe.



Slika 36 Ulazna rampa (Fotografirao Autor)

Najbliži objekt ulaznoj rampi nalazi se s južne strane. To je kafić s dvije terase uz koji je smješteno malonogometni teren. Upravni prostori za teren su smješteni u objektu pokraj terena. Teren je napravljen od umjetne trave i ograđeno je sa svih strana. Za igranje potrebno je rezervirati termin i iznajmiti teren. Koristiti ga mogu gosti hotela i vanjski posjetioći.



Slika 37 Kafić i malonogometno igralište (Fotografirao Autor)

Na poluotoku se nalaze sportski tereni za razne sportove. Najviše ima teniskih terena sa zemljanom podlogom. Tereni su smješteni na tri lokacije s nekoliko grupa terena. Tenis je moguće igrati kao gost hotela ili vanjski posjetioći. Prilaz terenima je moguć pješice ili biciklima.





Slika 38 Teniski tereni (Fotografirao Autor)

Zapadno od donjeg teniskog terena sa slike iznad smješten je košarkaški teren s betonskom podlogom. Tereni su jednako orijentirani, u pravcu sjever – jug. Za košarkaški teren vrijede ista pravila kao i za teniske.



Slika 39 Košarkaški teren (Fotografirao Autor)

Južno od terena za tenis i košarku nalazi se teren za odbojku u pijesku. Do terena za odbojku se može pristupiti samo stubištem sa sjeverne strane. Stubište se nalazi u uređenoj šumi, te služi za svladavanje strmog terena. Razlog tome je što se odbojkaški teren nalazi položajno i visinski odmah uz morsku obalu.



Slika 40 Odbojkaški teren (Fotografirao Autor)

Na poluotoku se nalaze razni sportski, rekreacijski i zabavni sadržaji. Od sportsko rekreacijski sadržaja koji nisu prethodno spomenuti na poluotoku se nalaze: skvoš, trim staze, mali golf, trampolini, dive centri, stand up paddle, pedaline, kajaci, skakaonice. Neki od sportova poput ribolova, boksa, streličarstva, streljaštva nemaju pripadajuće objekte, nego se organizirano održavaju u sklopu animacijskih timova hotela. Sadržaji koje provode animacijski timovi su isključivo namijenjeni za goste hotela. Najčešće se održavaju na različitim mjestima te u njima mogu sudjelovati gosti bilo kojeg od smještajnih objekata poluotoka.

Od zabavnih sadržaja poluotok nudi, uz sve sportsko rekreacijske sadržaje, vožnje gliserom i podmornicom, podvodni park, akvarij, vodeni tobogan i razne aktivnosti koje organizira animacijski tim hotela. Primjer zabavne aktivnosti je Aquagan. Uz obalu na jugoistoku poluotoka nalazi se Aquagan, odnosno vodeni tobogan.. Vodeni tobogan započinje na šetnici iznad morske obale, te završava u malom vanjskom bazenu. Bazen se nalazi na stijenama jugoistočne morske obale. Vodeni tobogan, poput vanjskih bazena, mogu koristiti isključivo gosti hotela.



Slika 41 Aquagan (Fotografirao Autor)

U središtu poluotoka nalazi se Tvrđava Verudela iz Austro – Ugarske koja je prenamjenom pretvorena u akvarij Grada Pule. Akvarij kombinira dvije tematike: izložbu raznih morskih i slatkovodnih vrsta i povijest Tvrđave Verudela i Grada Pule. Akvarij je otvoren 2002. godine, te je od tada imao nekoliko renovacija i nadogradnji. Zadnjom renovacijom 2019. godine napravljen je centralni prostor akvarija u obliku tri bazena ukupnog volumena od 15 000 litara u kojem su smješteni morski psi. Osim morskih pasa ostale najpopularnije vrste akvarija su meduze i morski konjići, dok se u sklopu akvarija nalazi i Centar za oporavak morskih kornjača. Akvarij Pula je najposjećeniji akvarij u Republici Hrvatskoj. Time pridonosi turističkom značaju Grada Pule i poluotoka Verudele. Najveći broj posjetioca su turisti koji usputno posjećuju akvarij tijekom godišnjih odmora provedenih u Istri, te domaći posjetioci koji najčešće dolaze u grupama tijekom cijele godine u obliku jednodnevnih izleta, npr. škole, fakulteti umirovljenici. Akvarij posjećuju i biolozi, veterinari, te razni aktivisti koji se bave tematikom očuvanja okoliša, mora, i morske flore i faune. Oni dolaze ciljano u posjet i većinom se odlučuju na jedno noćni smještaj u obližnjim hotelima. Razlog tome je Centar za oporavak morskih kornjača koji svojim aktivnostima i edukativnim sadržajem ističe značaj očuvanja mora i morske flore i faune. [21]





Slika 42 Akvarij Pula [38]

U prizemlju akvarija nalaze se bazeni sa sjevernojadranskim vrstama i bazeni s hladnim slatkovodnim staništima, te izložba fosila i gmazova. Na prvom katu nalazi se Centar za oporavak morskih kornjača, bazeni s mediteranskim vrstama, meduzama i tropskim vrstama, soba morskih kornjača i prostorije za izložbe. U centralnom dijelu, koji se visinski proteže kroz obje etaže, nalaze se tri velika bazena za velike morske ribe. [38]

Sve plaže na poluotoku mogu koristiti gosti hotela i vanjski posjetitelji bez ograničenja i naplate. Gosti hotela u cijeni smještaja plaćaju korištenje ležaljki, dok vanjski posjetitelji ležaljke mogu iznajmiti prilikom dolaska na plaže. Bitno je napomenuti da najam ležaljke nije preduvjet za korištenje plaža. Uz sve veće plaže poluotoka nalaze se sanitarni čvorovi i tuševi koje besplatno mogu koristiti vanjski posjetitelji i gosti hotela. Većina ostalog sadržaja, sportsko – rekreacijskog ili gastronomskog, se naplaćuje za vanjske posjetitelje.

Plažama nije moguće pristupiti osobnim automobilima. Osobni automobili vanjskih posjetitelja ne mogu pristupiti poluotoku. Za osobne automobile namijenjena su dva parkirališta izvan



turističkog naselja, odnosno ispred rampe. Pristup plažama je omogućen brojnim šetnicama koje su označene na Slici 35. Sve šetnice mogu koristiti gosti hotela i vanjski posjetitelji. Privatnost za goste je postignuta tako da su ulazi u apartmane zaklonjeni i nemaju direktan pristup sa šetnica. Time je na poluotoku kvalitetno riješeno obostrano korištenje plaža, šetnica i ostalih sadržaja od strane gostiju i vanjskih posjetitelja koji imaju potpunu slobodu kretanja poluotokom.

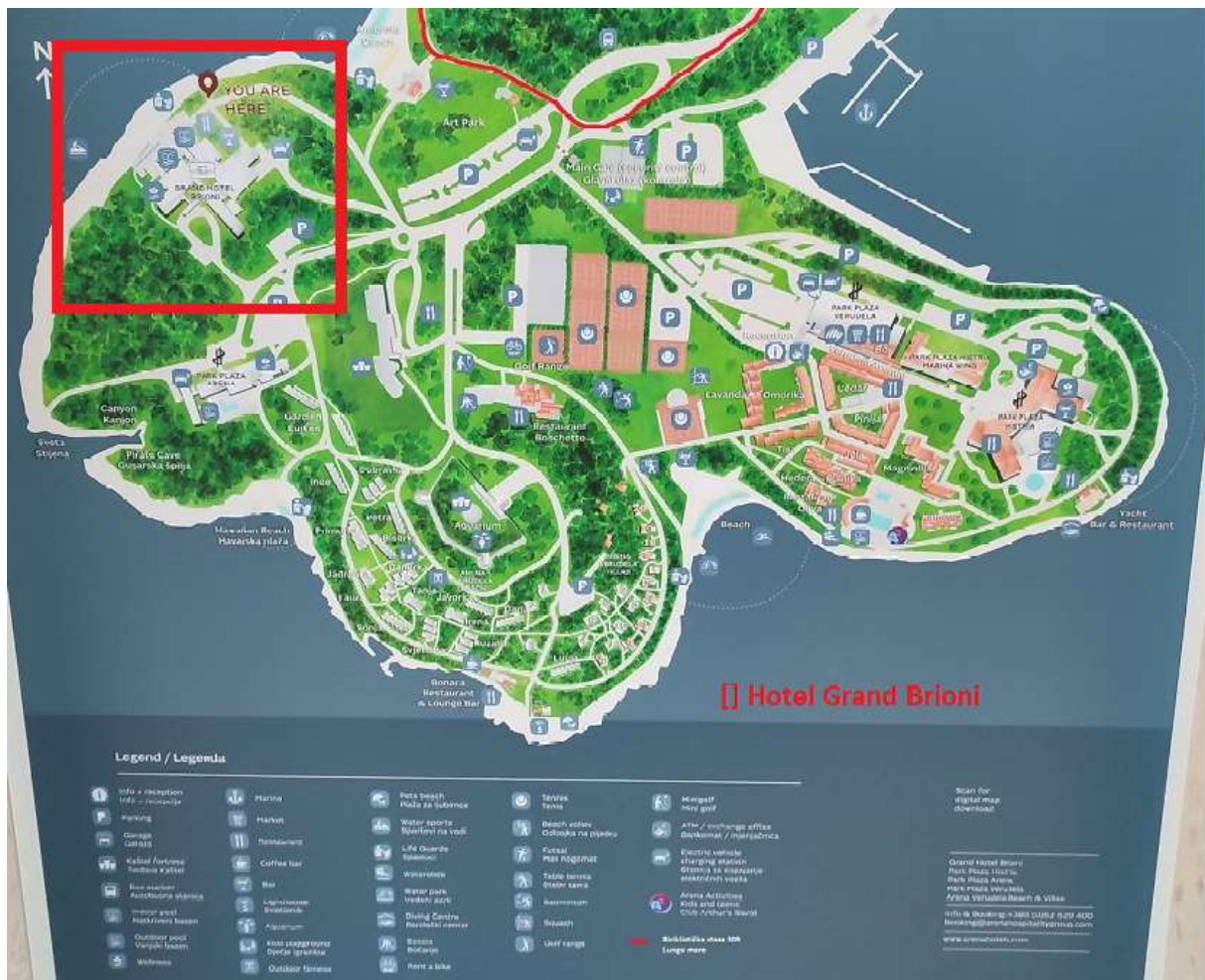
Službena biciklistička staza Lungo Mare pod brojem 309 označena je na Slici 35 crvenom bojom. Staza dolazi do poluotoka Verudela, ali ne ulazi u turističko naselje. Unutar naselja moguće je kretanje biciklima po šetnicama i kroz uređene šumske putove. Problem koji nastaje takvom komunikacijom za pješake i bicikliste je njihovo preplitanje jer poluotok nema odvojene biciklističke od pješačkih staza.

### 3.3. Hotel Grand Brioni

Tablica 4 Vrste smještaja na poluotoku (Izradio Autor)

NAZIV SMJEŠTAJNOG OBJEKTA	TIP
Grand Hotel Brioni Pula	Hotel kategoriziran s 4 zvjezdice
Park Plaza Arena	Hotel kategoriziran s 3 zvjezdice
Depadansa Melita	Apartmani od Hotela Arena
Depadansa Lolita	Apartmani od Hotela Arena
Park Plaza Histria	Hotel kategoriziran s 4 zvjezdice
Depadansa Marina Wing	Apartmani od Hotela Histria
Appartments Verudela Beach	Apartmani s 4 zvjezdice

Na sjeverozapadu kompleksa nalazi se hotel Grand Brioni. Kako navodi članak Jutarnjeg lista: "Hotel je izgrađen davne 1964. godine, tada kao perjanica pulskog turizma, s pet zvjezdica. Bio je namijenjen bogatašima iz Amerike, koji su dobro trošili u kockarnicama. Nastao je u zlatno doba Pulskog filmskog festivala pa su u njemu odsjedale brojne tadašnje zvijezde. Čak je tada postojala i izravna avionska veza između Pule i SAD-a". [39]



Slika 43 Pozicija hotela Grand Brioni (Fotografirao Autor)

Hotel je kategoriziran s četiri zvjezdice i sastoji se od 227 smještajnih jedinica. Struktura smještajnog kapaciteta je 215 hotelskih soba, 6 hotelskih apartmana s jednom dvokrevetnom sobom, te 6 hotelskih apartmana s dvije dvokrevetne sobe. Ukupni smještajni kapacitet Grand Briona iznosi 466 kreveta. Hotel, osim usluge smještaja, pruža i gastronomske, odnosno ugostiteljske usluge u sklopu objekta. Prema kategorizaciji ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka su:

- kuhinja
- blagovaonica Brioni Forum, kapaciteta 248 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i 108 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu, odnosno na terasi

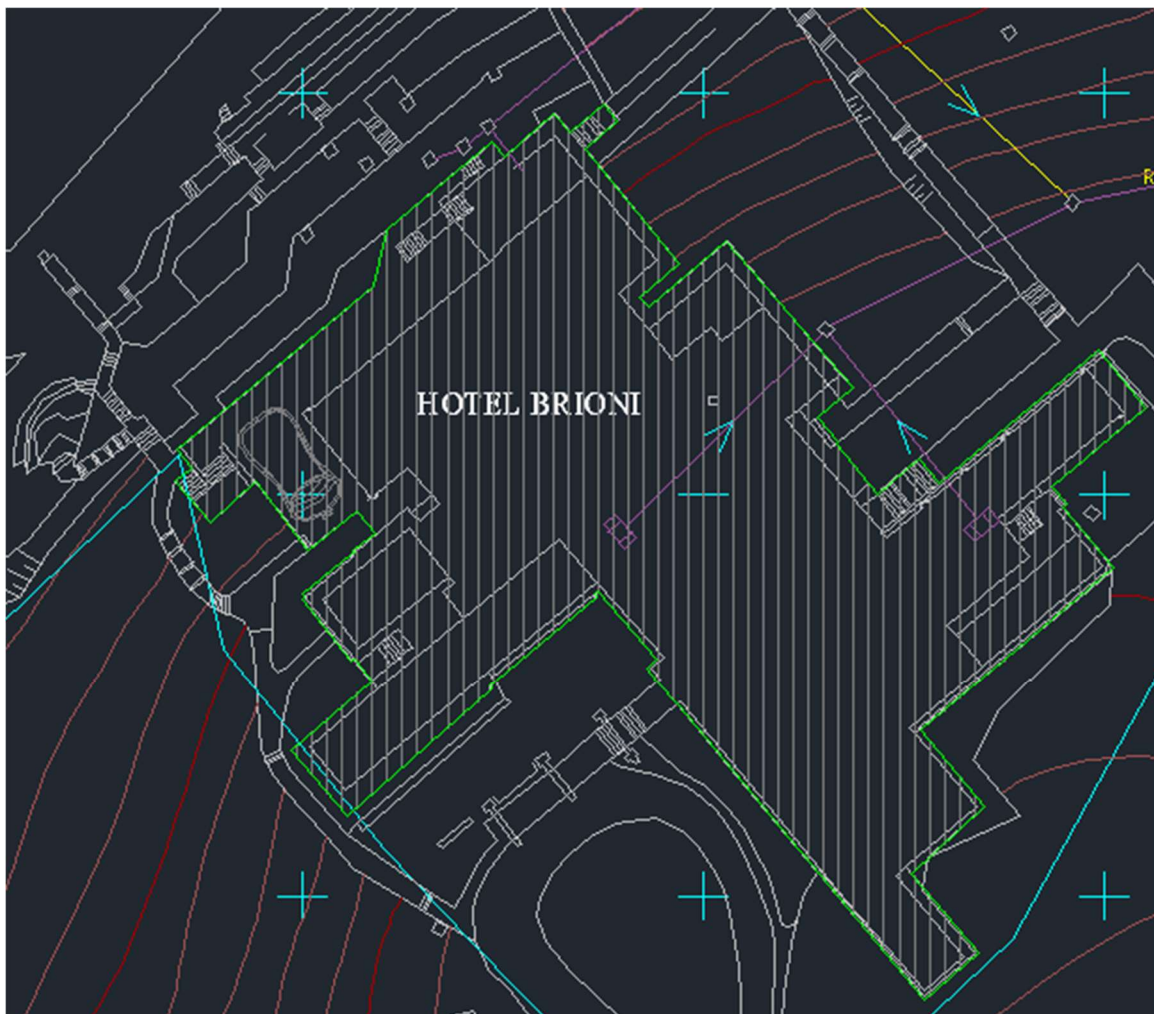
- Brioni Lounge Bar, kapaciteta 78 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i 112 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu, odnosno terasi
- bistro Brioni Giardini kapaciteta 72 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu
- bistro Brioni Lungo Mare, kapaciteta 70 sjedećih mjesta u vanjskom dijelu
- restoran Brioni Beef Club, kapaciteta 50 sjedećih mjesta u unutarnjem dijelu i do 40 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu. odnosno terasi.



Slika 44 Soba hotela Brioni [40]

Klasične sobe u hotelu su veličine 23 kvadratnih metara. Svaka soba ima pripadajuću terasu. Sobe su opremljene „smart“ room tehnologijom koja omogućuje upravljanje osvjetljenjem, klimatizacijom i elektroničkom opremom pomoću vlastitih pametnih mobitela posjetitelja. Interijer je modernog dizajna koji spaja ravne i zakrivljene linije. Prevladavaju bež, bijela i plava boja. Sobe imaju pogled na more ili obližnju park šumu, a pogled je omogućen velikim staklenim stijenama. [40]

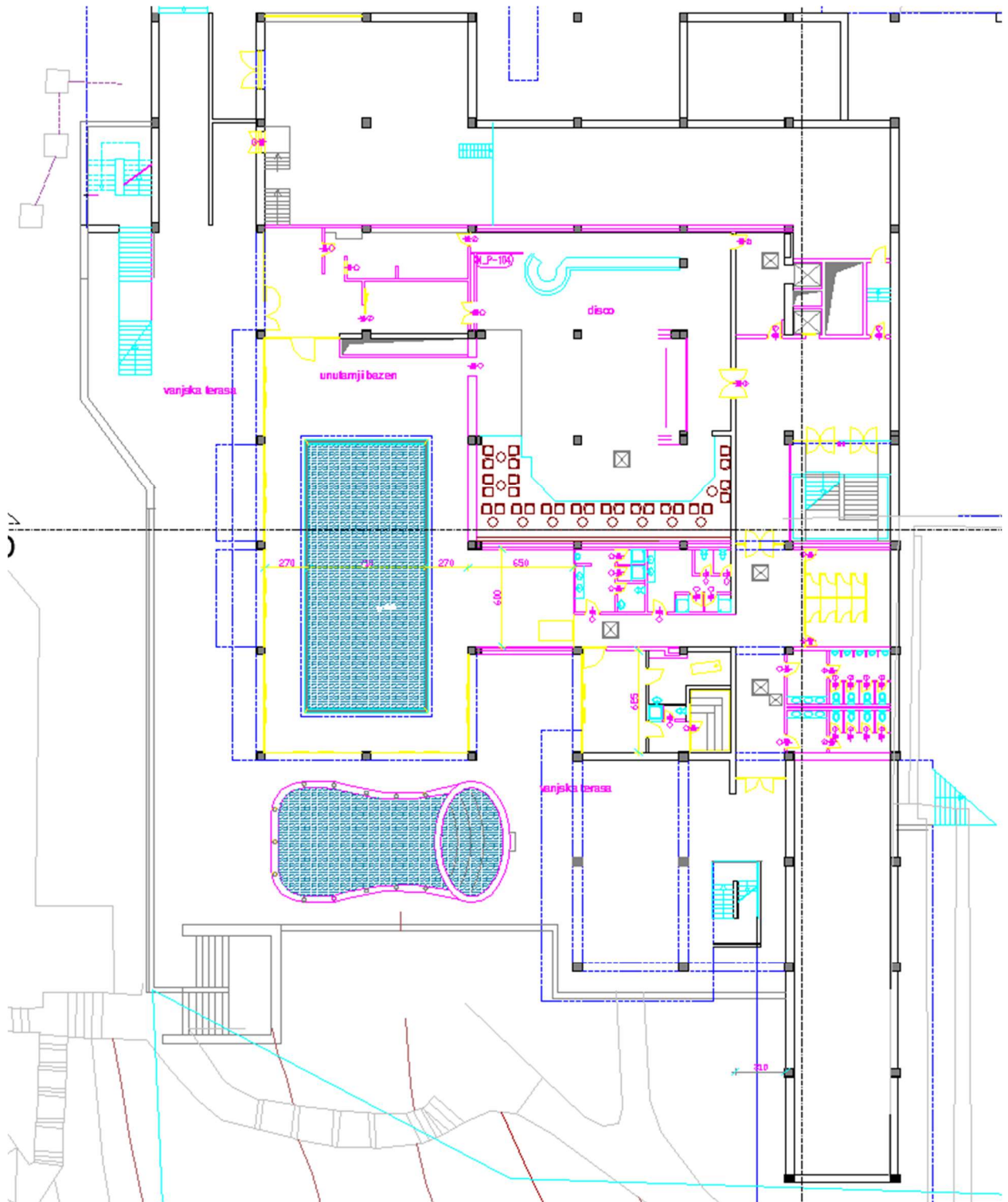
Hotel ima neuobičajeni oblik koji je dobiven korištenjem ravnih linija. Cjelinu hotela čini više kvadratnih objekata. Oblik hotela je nastao je metodom dodavanja elemenata na četiri osnovna kvadratna dijela. [41]



Slika 45 Hotel Grand Brioni [37]

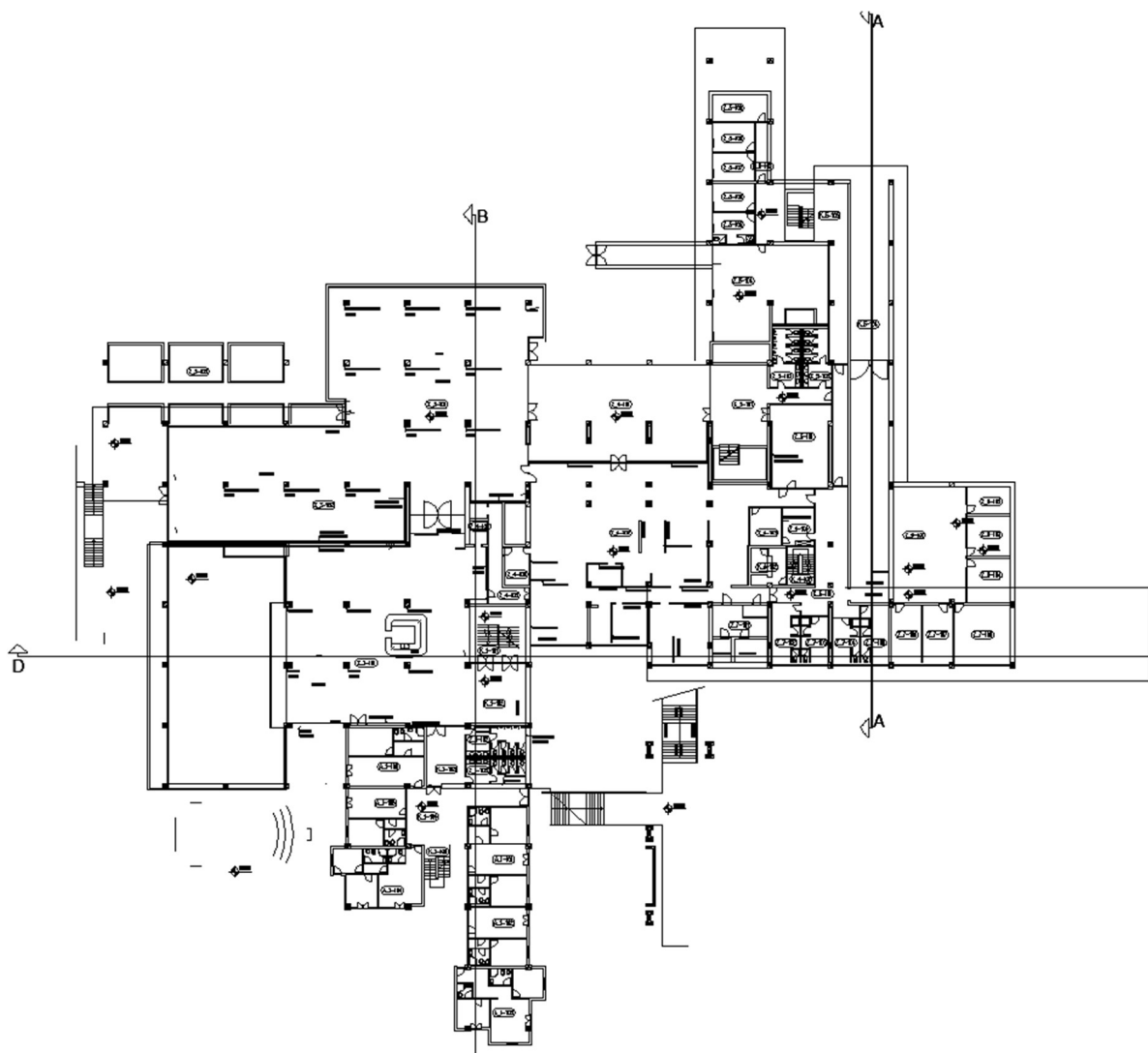
Hotel se sastoji od dvije etaže suterena koje se nazivaju nisko i srednje prizemlje, prizemlja koje se naziva visoko prizemlje, podruma i tri kata. Nisko prizemlje se nalazi na sjeverozapadnom dijelu objekta i najbliže je obali. Unutar niskog prizemlja nalazi se unutarnji bazen, glavni hall, prostorije za animaciju, sauna, prostorije za masažu, sanitarni čvorovi, uredi i strojarnice koje imaju ulaz s vanjske strane objekta. Nisko prizemlje je jedina etaža hotela na kojoj se ne nalaze prostorije za smještaj. Unutarnji bazen je pravokutnog oblika, nalazi se na sjeverozapadnom dijelu objekta, te je orijentiran paralelno s morskom obalom. Vanjski bazen se nalazi sa zapadne strane objekta i orijentiran je okomito na morsku obalu. Bazen je oblikovan razradom običnog pravokutnog oblika tako da je najprije oblikovan u oval, a zatim su mu ravne linije pretvorene u lukove. Duži lukovi su orijentirani prema središtu bazena, dok su kraći orijentirani od središta. Time je razbijena monotonost ravnih linija hotela.





Slika 46 Hotel Brioni- nisko prizemlje [37]

Na srednjem prizemlju se nalazi glavno stubište, 6 apartmana, restoran, kuhinja, hodnici, sanitarni čvor, skladišta i strojarnica. Pristup etaži je moguć iz niskog prizemlja, te izvana. Prostorije, odnosno sale restorana su povezane širokim otvorima kojim se dobiva osjećaj većeg prostora i više osvjetljenja. Uz sale nalazi se vanjska terasa s pogledom na more koja pripada restoranu. Južno od restorana smješten je bar s velikim šankom. Kuhinja restorana se nalazi uz sale restorana s jugoistočne strane. Restoran je primarno namijenjen za doručak za goste hotela. Svih šest apartmana smješteno je na jugu etaže, apartmani su različitih dimenzija i rasporeda. Apartmani su većinom dvosobni i trosobni.

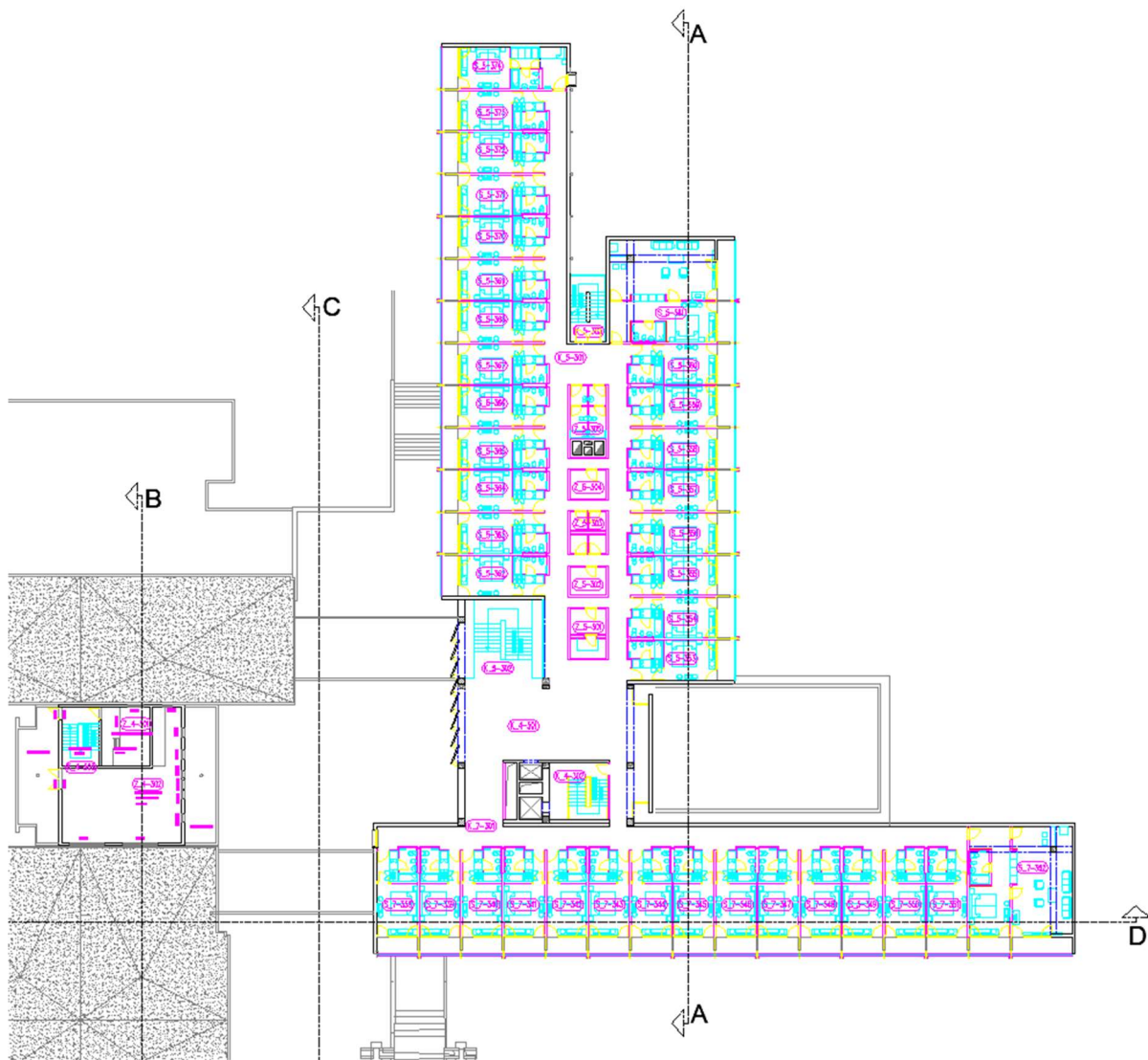


Slika 47 Srednje prizemlje [37]

Etaža visokog prizemlja iz Priloga 1 ima 4 kraka. U središtu etaže nalaze se glavni hodnik i stubište. Od glavnog stubišta protežu se 4 hodnika do kraja svakog kraka. U jugozapadnom i sjeverozapadnom kraku su smještene sobe. Jugozapad ima 18 smještajnih jedinica, a sjeverozapad 16. Sobe su tipske s bračnim krevetima. Na ulazu u sobu je mali hodnik, s lijeve strane kupaonica s kadom i ravno soba s krevetom, ormarima i televizijom. Sobe imaju oko 24 metra kvadratna, a od toga su 4 kvadratna metra pripadajućih terasa. Na jugoistočnom dijelu nalazi se kongresna dvorana, a uz nju prostorije za prtljagu i skladištenje. Sanitarni čvorovi smješteni su na sjeveroistočnom kraku, gdje se još nalaze i frizerski salon i prostorije za čistačice.

Poput visokog prizemlja tlocrt drugog kata iz Priloga 2 ima četiri kraka. U središtu etaže se nalaze glavno stubište i hodnik koji služe za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju. U svakom od krakova se nalaze smještajne jedinice, odnosno sobe i apartmani. Sobe su identične sobama s etaže visokog prizemlja. Broj soba po kraku varira od 9 do maksimalno 15, te se ukupno na prvom katu ukupno nalaze 74 sobe i 4 apartmana. Osim prostorija za komunikaciju i smještajnih jedinica na prvom katu se nalaze servisne prostorije, skladišta i prostorije za osoblje. Prvi i drugi kat hotela imaju identičan raspored.

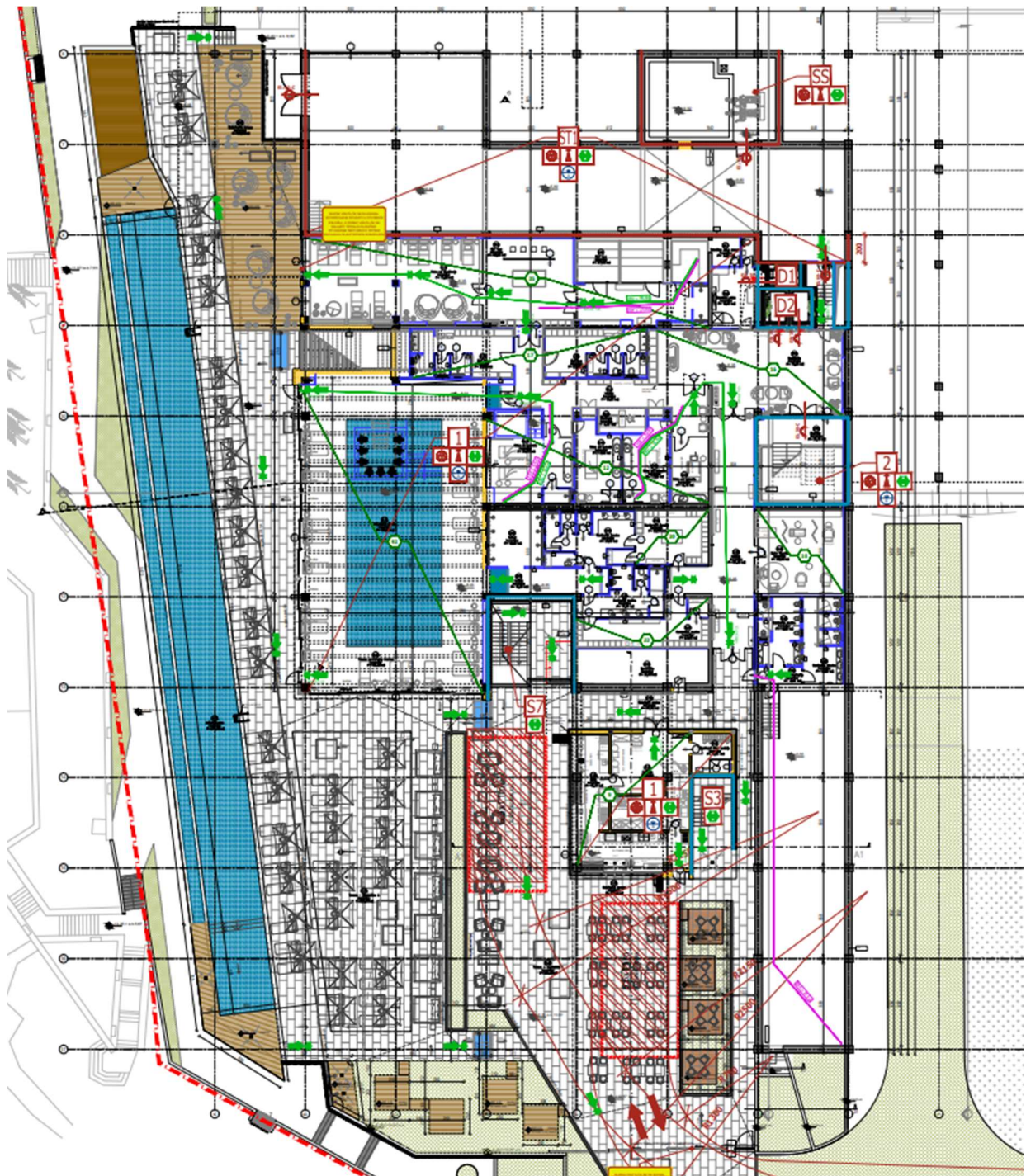
Najviša etaža hotela, odnosno treći kat se ne prostire cijelim tlocrtom hotela. Treći kat ,za razliku od prvog i drugog kata, se ima samo istočne krakove. Time treća etaža ima otprilike dvostruko manje kvadratnih metara od prve i druge etaže. Na zapadu etaže nalaze se glavno stubište i hodnik, te se u krakovima nalaze sobe i servisne prostorije. Treći kat je gotovo identičan odgovarajućoj, odnosno istočnoj, polovici prvog i drugog kata. U podrumu hotela se nalaze skladišni prostori, prostorije za strojnice bazena i kotlovnica.



Slika 48 Treći kat [37]

U ožujku 2021. godine hotel Brioni je renoviran. Do renovacije ime hotela je bilo Hotel Brioni, dok je nakon renovacije preimenovan u Hotel Grand Brioni. Svi tlocrti osim niskog prizemlja su zadržali stari raspored. Najveća promjena napravljena je na etaži niskog prizemlja i u okolišu. U etaži niskog prizemlja uklonjen je vanjski bazen. Na mjestu bazena napravljena je terasa, odnosno sunčalište. Iznad šetnice sa sjeverozapadne strane objekta napravljen je novi infinity bazen u obliku izduženog pravokutnika. Dužina bazena iznosi oko 58 metara, dok je širina 5,5 metara. Bazen je paralelan sa šetnicom i obalom koje se protežu u smjeru sjeveroistok – jugozapad. Bazen je preljevnog (infinity) tipa, time kupaći imaju dojam da se kupaju u moru. Između bazena i hotela nalazi se uska terasa koja se proteže cijelom dužinom bazena.





Slika 49 Grand Brioni- Nisko prizemlje [37]

Hotel Grand Brioni je posljednji hotel koji je imao neku vrstu nadogradnje ili obnove na području poluotoka Verudela. Cijeli hotel je obnovljen s unutarnje i vanjske strane. Renovacija se najviše odnosila na estetiku i modernizaciju, ugradnju novih instalacija, uređenje okoliša i popravke. Pročelja su modernizirana tako da je stara stolarija zamijenjena staklenim stijenama. Staklene stijene imaju tirkizni ton i protežu se cijelom duljinom etaža. Vertikalno su odvojene betonskim međukatnim pločama bijele boje. Svi vanjski dijelovi hotela, koji nisu od stakla, obojeni su u bijelu boju. Jedini elementi koji razbijaju monotonost pročelja su drvene grilje

zbog svoje boje. Svi elementi pročelja hotela su ravnih oštih linija. Zbog jednostavnosti, velike površine staklenih stijena i bijele boje hotel se uklapa u zeleni okoliš sa stablima. Glavni prilaz hotelu je napravljen s jugoistočne strane objekta u obliku jednosmjerne prometnice koja na kraju ima kružni tok. Oko asfaltiranog kolničkog prilaza nalaze se uređene zelene površine koje se sastoje od trave, niskih i visokih grmova i stabala. Prilaz služi za dolazak i iskrcaj prtljage, nakon čega se osobni automobili i autobusi parkiraju na obližnji parking.

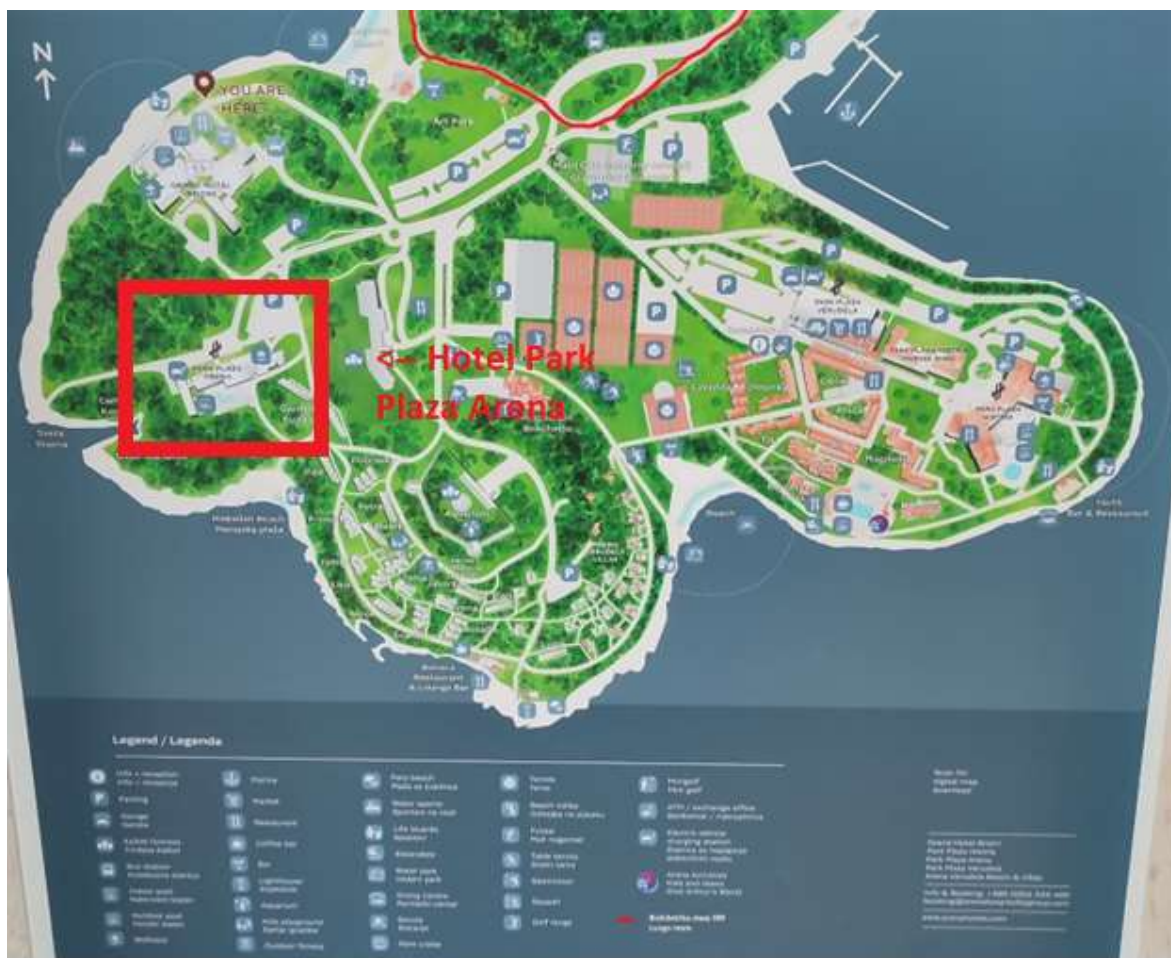


Slika 50 Grand Brioni (Fotografirao Autor)

### **3.4. Park Plaza Arena**

Na zapadnoj strani poluotoka nalazi se hotel Park Plaza Arena. Hotel se nalazi u neposrednoj blizini Havajske plaže. Glavno pročelje i glavni ulaz orijentirani su prema sjeveru, odnosno hotelu Grand Brioni. Ispred hotela nalazi se glavni prilaz za pješake i automobile, te pripadajući parking. Hotelu pripadaju dvije fizički odvojene depadanse Lolita i Melita.



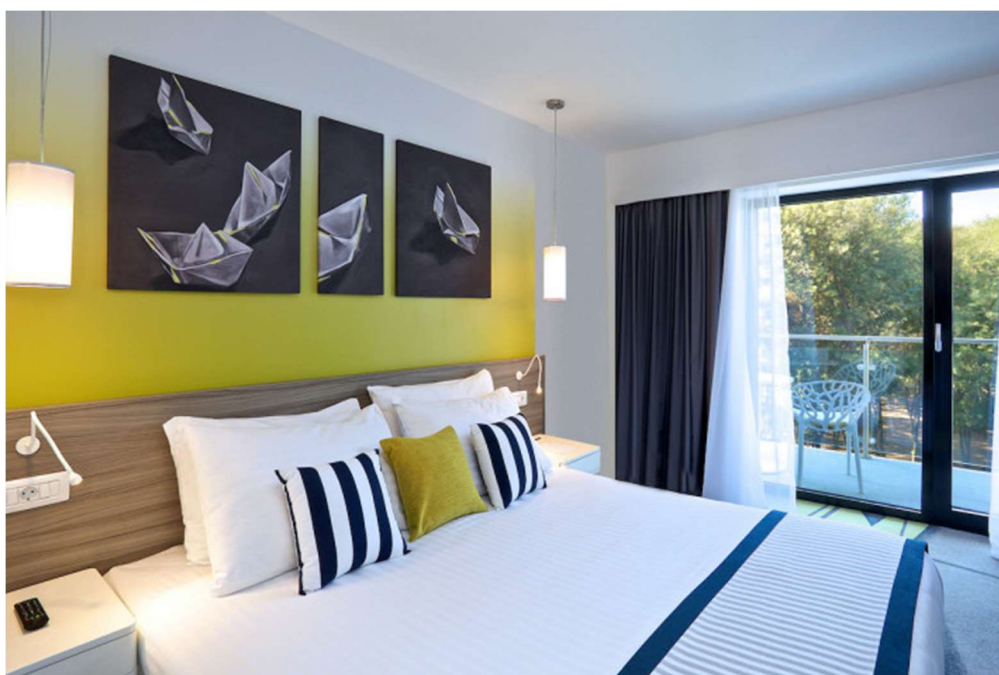


Slika 51 Lokacija hotela Park Plaza Arena (Fotografirao Autor)

Hotel je najslabije kategoriziran u odnosu na ostale smještajne objekte koji se nalaze na poluotoku. Prema kategorizaciji spada u hotele s tri zvjezdice. Time se pokušava postići raznovrsnost ponude u smislu pristupačnijih cijena smještaja za istu turističku lokaciju. Hotel sadrži 168 dvokrevetnih soba i 7 hotelskih apartmana s jednom dvokrevetnom prostorijom za spavanje. Prva depadansa sadrži 6 hotelskih apartmana s dvije dvokrevetne prostorije za spavanje. Druga depadansa sadrži 6 hotelskih apartmana s jednom dvokrevetnom prostorijom za spavanje i jedan hotelski apartman s dvije dvokrevetne prostorije za spavanje. Hotel, uključujući pripadajuće depadanse, ima ukupni smještajni kapacitet od 400 kreveta. Od ugostiteljskih sadržaja i usluga hotel sadrži kuhinju, blagovaonicu kapaciteta 204 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i 80 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu i točionik Aperitiv bar s prostorom za neposredno usluživanje gostiju kapaciteta do 38 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 64 konzumna mjesta u vanjskom dijelu, odnosno na terasi.



Slika 52 Hotel Park Plaza Arena (Fotografirao Autor)



Slika 53 Soba hotela Arena [40]

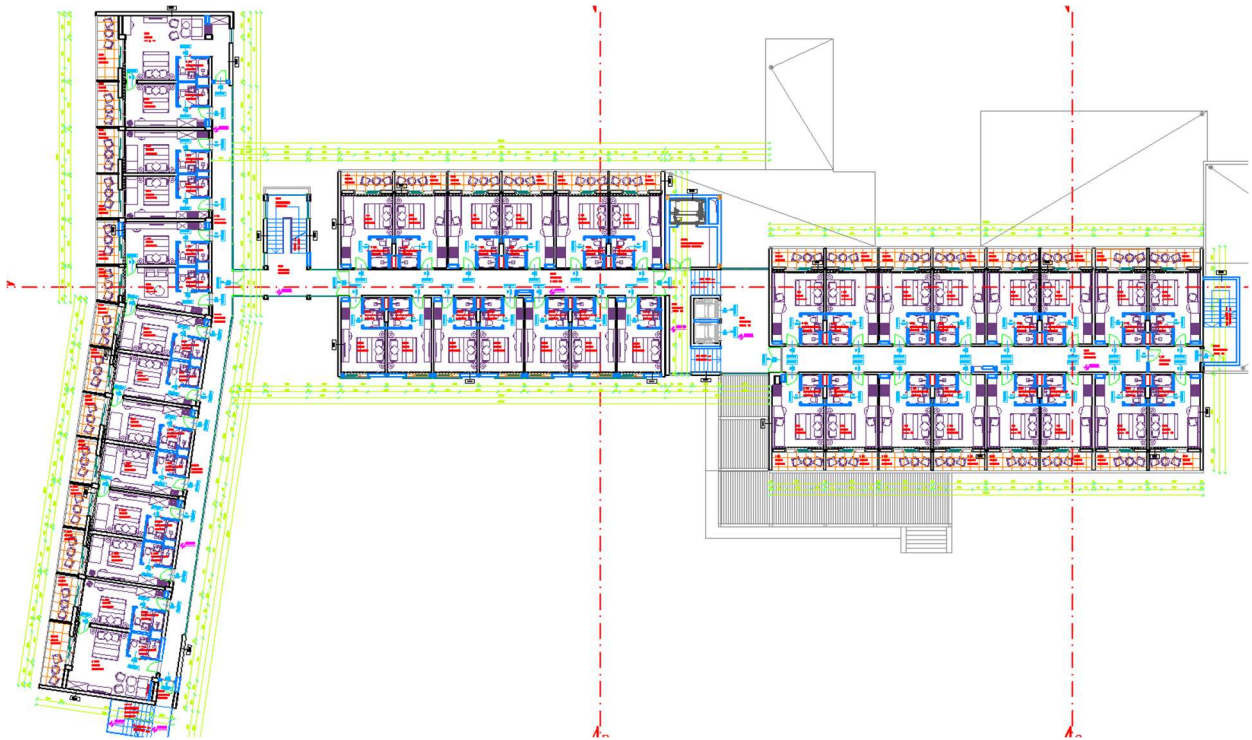
Sobe imaju, kao i u hotelu Brioni, 23 kvadratna metra i pripadajuću terasu. Većina soba ima pogled na prirodu koja se nalazi oko hotela. Dostupni tipovi sobe su soba s bračnim krevetom i soba s dva odvojena kreveta za jednu osobu. Interijer sobe je jednostavan te prevladava bijela boja. Crnom i žutom bojom postiže se kontrast i ugodnija atmosfera sobe. [40]



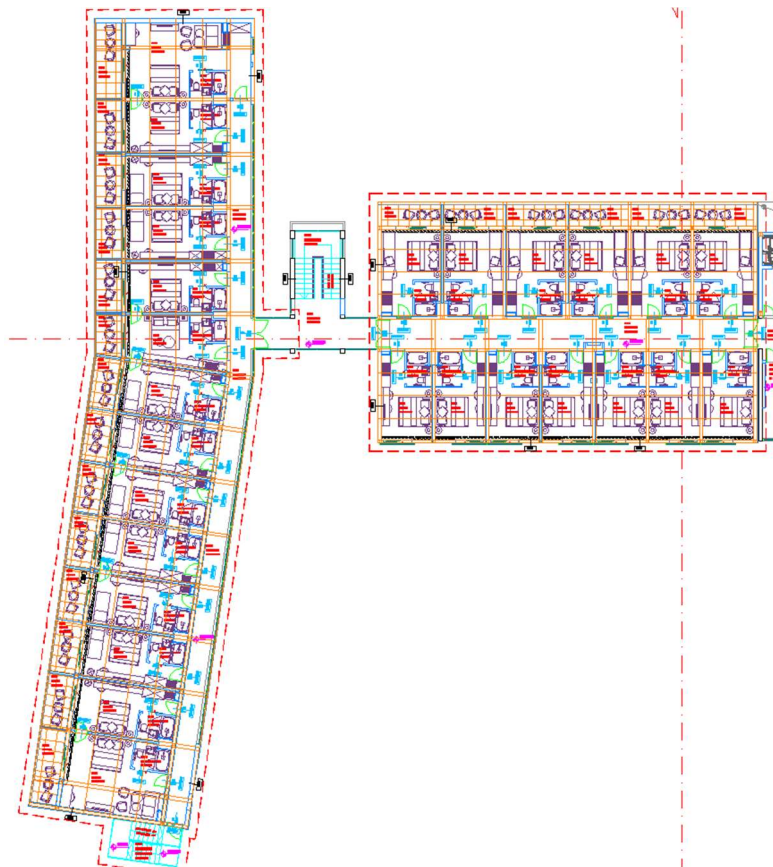
Hotel ima prizemlje, podrum i 4 kata. Glavni ulaz u hotel nalazi se na sredini sjeverne strane prizemlja iz Priloga 3. Nakon ulaza smješten je glavni hodnik i recepcija hotela. Glavni hodnik ima direktnu komunikaciju s barom, sanitarnim čvorovima i hodnikom koji vodi prema zapadnoj strani objekta. Na zapadnoj strani objekta nalaze se uredi i sobe. Na krajnjem zapadu nalazi se dograđeni dio koji je okomit na položaj postojećeg objekta. U najzapadnijem dijelu smještene su sobe. U sredini prizemlja nalazi se jedini restoran. Uz restoran na istočnom dijelu prizemlja nalazi se kuhinja s pripadajućim gospodarskim ulazom koji se nalazi na južnoj strani. Na krajnjem istoku objekta nalaze se prostorije za skladištenje, garderobe i kantina zaposlenika. Izvan objekta s južne strane nalaze se dva velika i dječji bazen. Glavni bazen ima oblik slova L, drugi bazen je pravokutnog oblika i okomit je na nadograđeni dio objekta, a dječji je kružnog oblika. Oko bazena nalazi se terasa s ležaljka bazena. Okoliš terase i cijelog hotela je uređen zelenim površinama koje sadrže cvijeće, grmove i stabla palmi. Bazeni se nalaze između hotela i Havajske plaže. Između bazena i plaže su uređeni travnjaci koji imaju velike površine u hladu zahvaljujući stablima. Na tim travnjacima smještene su ležaljke i vanjski kreveti. Depadanse koje pripadaju hotelu nazivaju se Melita i Lolita. Depadanse se nalaze u blizini objekta s jugoistočne strane.

Prvi kat iz Priloga 4 se zbog oblika i pozicije prostorija može podijeliti u 4 zasebna dijela koji se protežu u smjeru zapada prema istoku. Prvi dio je najzapadniji. U prvom dijelu se nalaze sobe kao i u prizemlju. Kroz drugi dio koji se nalazi zapadno prolazi hodnik. S obje strane hodnika nalaze se sobe. Sobe se razlikuju po tome što sobe koje su orijentirane na jug nemaju pripadajuće terase za razliku od ostalih soba. To nije slučaj u srednjem dijelu tlocrta gdje se hodnik također proteže kroz sredinu. U srednjem dijelu i sobe orijentirane na jug i na sjever imaju pripadajuće terase. U istočnom dijelu kata nalaze se prostorije za wellness. Prostorije koje spadaju u dio wellnessa su parna kupelj, jacuzzi, sauna, sobe za opuštanje, sobe za tretmane, recepcija i prateće potrebne prostorije poput svlačionice i sanitarnog čvora. U najistočnijem dijelu objekta koji je odvojen od ostatka kata nalazi se kotlovnica. Kotlovnica ima dva prilaza. Jedan je stubištem s vanjske istočne strane objekta, a drugi je iz pratećih prostorija wellnessa. Prvi kat kotlovnice je niži pola metra od prvog kata ostatka objekta.

Drugi i treći kat su identični. Razlikuju se od prvog kata jedino po tome što nemaju potpun tlocrt, odnosno istočni dio gdje se na prvom katu nalaze wellness i kotlovnica. Četvrti kat je još manji. Na četvrtom katu se nalaze samo najzapadniji i zapadni dio tlocrta. Na drugoj, trećoj i četvrtoj etaži nalaze se samo sobe i prostorije za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju unutar hotela.



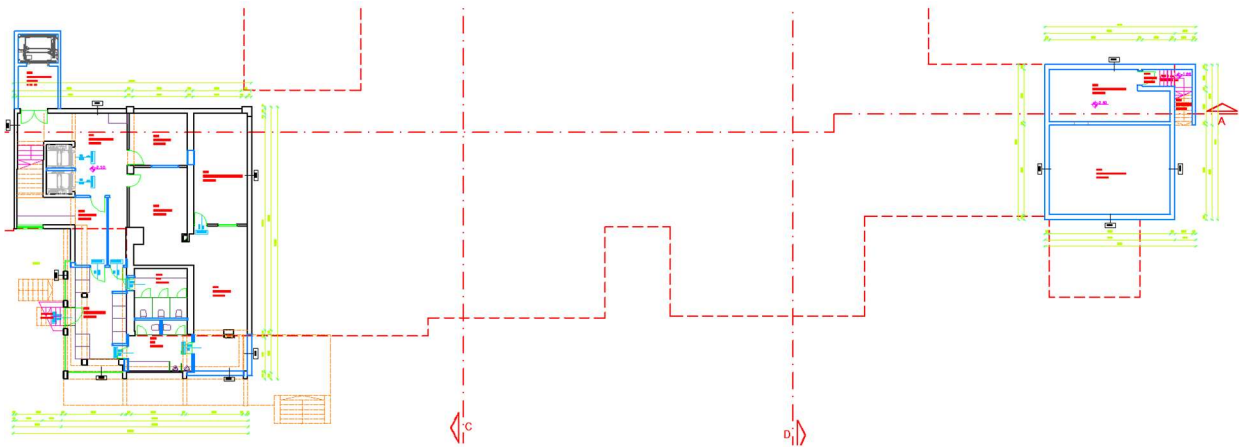
Slika 54 Arena- 2. i 3. kat [37]



Slika 55 Arena- 4. kat [37]

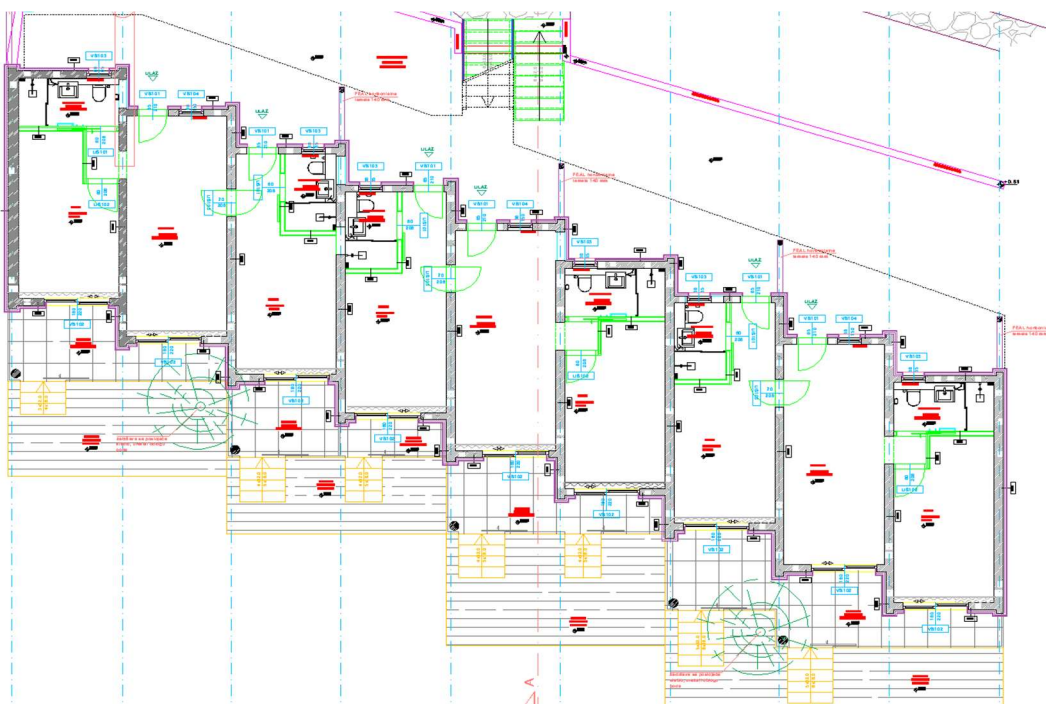
Objekt ima dva zasebna podruma. Manji podrum, odnosno sprinkler bazen i stanica, nalazi se na istočnom dijelu objekta. Drugi podrum koji se nalazi u sredini objekta je prostor za osoblje.

U prostorijama podruma nalaze se garderoba za osoblje, skladišni prostori za posteljinu i sličan potreban materijal. Vertikalna komunikacija kroz objekt od podruma do 4. kata moguća je stubištima ili liftovima.



Slika 56 Arena- podrum [37]

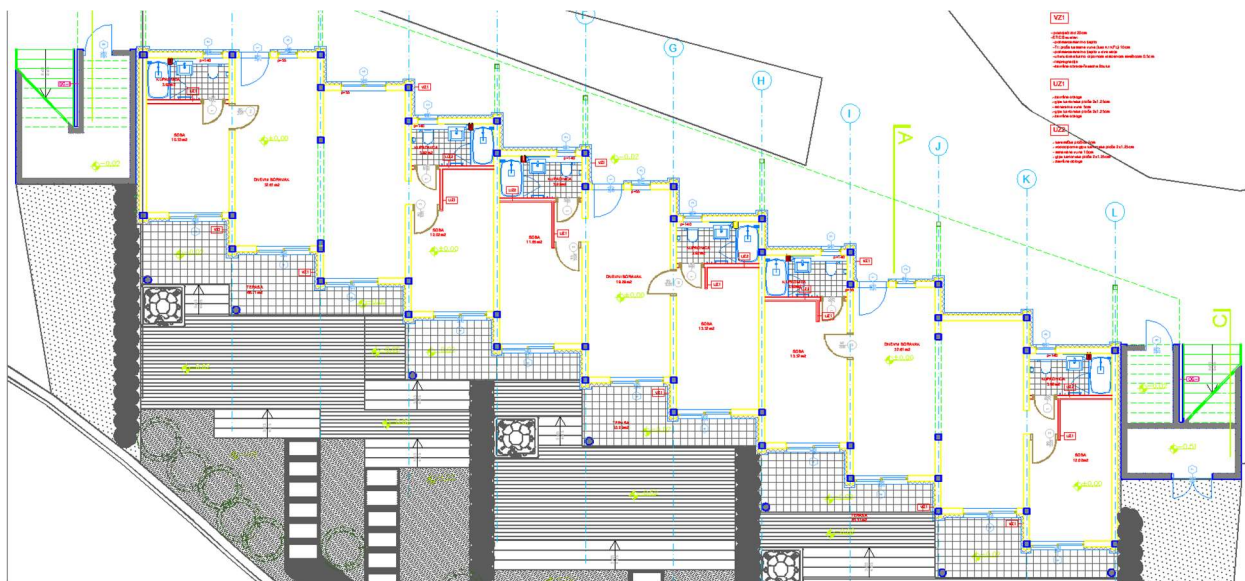
U blizini hotela nalaze se dvije odvojene depadanse Lolita i Melita. Prizemlje depadanse Lolita sastoji se od 9 dijelova koje čine 3 različita apartmana s 3 dijela. Dijelovi apartmana su središnji dio s dnevnom sobom, istočni dio u kojem se nalazi soba s bračnim krevetom i pripadajućim sanitarnim čvorom, te zapadni dio u kojem se nalazi soba s dva kreveta za jednu osobu i pripadajući sanitarni čvor. Svaki apartman ima 4 ulaza, na sjeveru se nalazi glavni ulaz kojim se pristupa dnevno boravku i sporedni ulaz kojim se pristupa direktno spavaćoj sobi. Na jugu objekta svaka soba ima pripadajuću terasu s pripadajućim ulazom, odnosno izlazom.



Slika 57 Lolita- prizemlje [37]

Tlocrt kata depadanse vrlo je sličan prizemlju. Najveće razlike u katovima su u komunikaciji i u ulazima. Na kat Lolite se pristupa glavnim, odnosno jedinim, zajedničkim stubištem na sjeveru. Između stubišta i apartmana nalazi se vanjska terasa koja se proteže u smjeru depadanse koja služi za horizontalnu komunikaciju između stubišta i ulaza u apartmane. Druga razlika se odnosi na terase apartmana s južne strane. U apartmane nije moguće pristupiti s terasa kao što je slučaj na prizemlju.

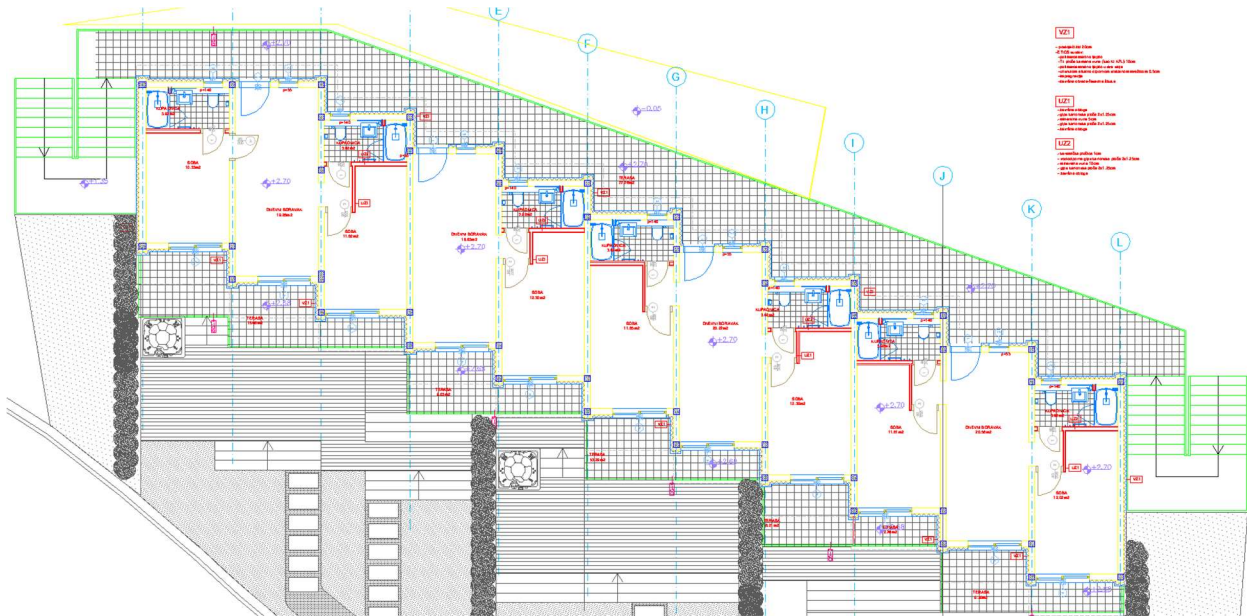
Depadansa Melita se razlikuje od prethodne depadanse po tome što nema samo jednu vrstu apartmana. U depadansi Melita nalaze se tri različite vrste apartmana. U prizemlju depadanse nalaze se tri apartmana. Središnji apartman sastoji se od tri dijela. U središtu apartmana nalazi se dnevni boravak, a sa sjeverne i južne strane sobe s kupaonicama. Lijevo i desno, odnosno sjeverno i južno, od prethodnog apartmana nalaze se dva jednaka apartmana s 4 dijela. Dva unutarnja dijela apartmana čine open space kuhinju i dnevni boravak, a vanjski dijelovi su sobe s kupaonicama. Svi apartmani imaju pripadajuće terase sa zapadne strane. Glavni ulaz u apartmane je istočne strane objekta.



Slika 58 Melita- prizemlje [37]



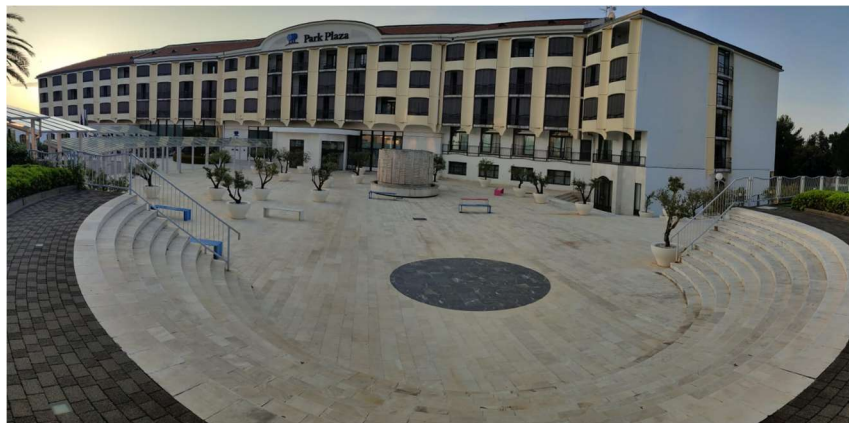
Katu objekta moguće je pristupiti s dva stubišta koja se nalaze na krajnjem sjeveru i jugu uz objekt. Horizontalna komunikacija između stubišta i ulaza u apartmane kata omogućena je terasom s istočne strane kata. Na katu se nalaze 4 apartmana. Tri apartmana se sastoje od dnevnog boravka i dvije spavaće sobe s pripadajućim kupaonicama i terasama, dok se najmanji apartman sastoji od dnevnog boravka i jedne sobe s kupaonicom i terasom.



Slika 59 Melita- kat [37]

### 3.5. Park Plaza Histria

Treći, posljednji, hotel na poluotoku Verudela je Hotel Park Plaza Histria. Histria je najveći i najluksuzniji hotel na poluotoku. Oblik hotela je dobiven kombinacijom linija i kružnih lukova. Potpuni oblik hotela nastao je raznim nadogradnjama u periodu duljem od 50 godina. Fasada hotela se sastoji od dvije boje: žute i bijele. Istaknute su natkrivene terase soba tako da su zavjese i zidovi tamnijih boja od ostatka objekta. Time se postiže kontrast i smanjuje se monotonija objekta koji ima gotovo identične sve nadzemne etaže.



Slika 60 Park Plaza Histria (Fotografirao Autor)

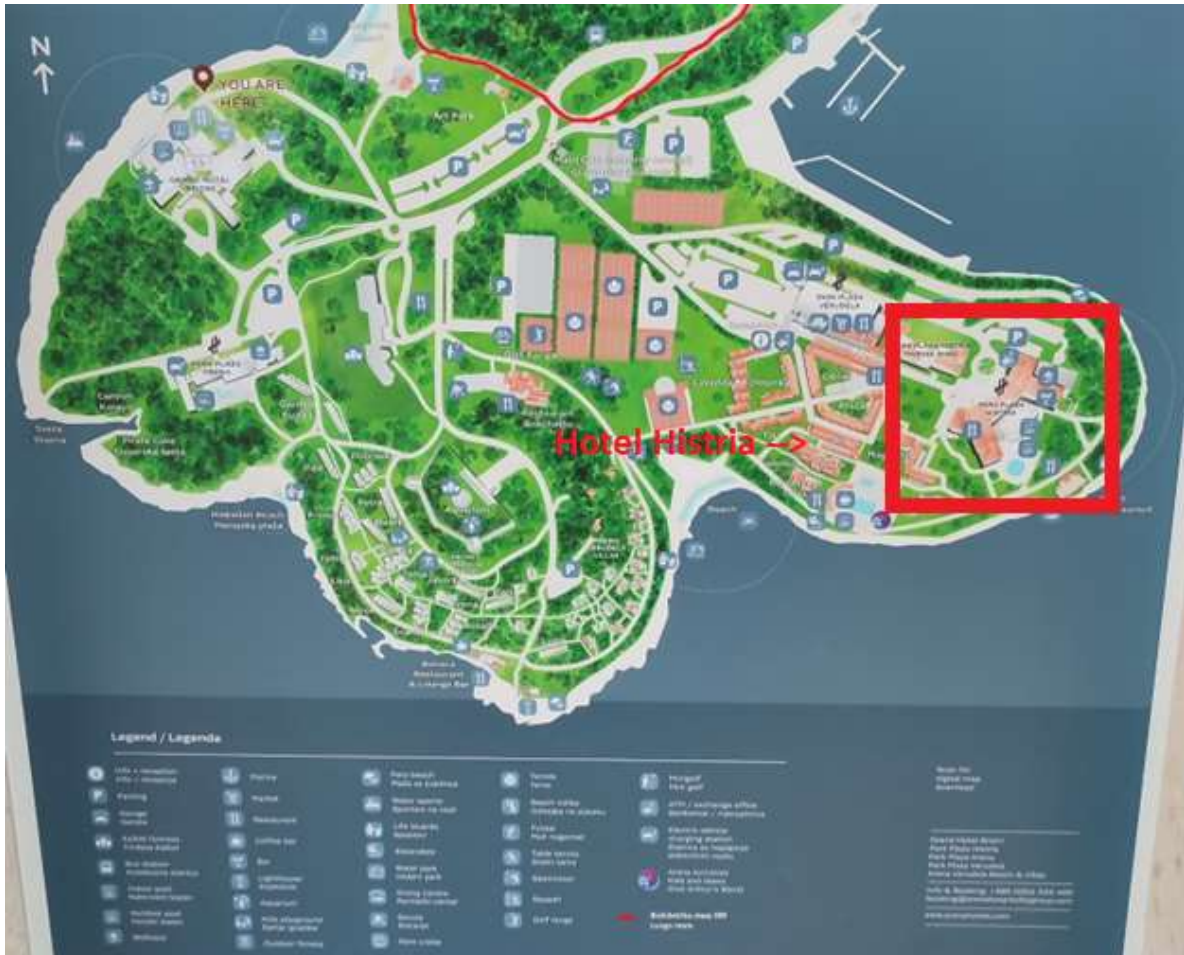
Hotel Park Plaza Histria, s pripadajućom depadansom Marina Wing, kategoriziran je s četiri zvjezdice. Hotel ima 233 dvokrevetne sobe i 8 hotelskih apartmana s jednom dvokrevetnom prostorijom za spavanje. Pripadajuća depadansa ima 122 dvokrevetne sobe, 3 hotelska apartmana s dvije dvokrevetne prostorije za spavanje i 2 hotelska apartmana s jednom dvokrevetnom prostorijom za spavanje. Ukupni smještajni kapacitet hotela Park Plaza Histria i Marina Wing iznosi 742 kreveta, što ga čini jednim od najvećih hotela u Puli i okolici. Hotelu pripada 7 ugostiteljskih sadržaja za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka:

- Restoran
- Drugi restoran
- Blagovaonica kapaciteta do 450 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 60 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu, odnosno terasi
- Točionik Una's bar kapaciteta 30 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 40 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu, odnosno terasi
- Točionik Bistro bazen kapaciteta do 20 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 30 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu
- A'la carte restoran s točionikom Taverna kapaciteta 60 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 40 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu, odnosno terasi



Slika 61 Soba hotela Histria [40]

Hotel Histria ima razne veličine soba. Najčešće su sobe od 19, a mogu imati veličinu do 25 kvadratnih metara. U sobama prevladava bijela boja, a monotoniju umanjuju jastuci i posteljina koji su u različitim bojama. Sobe imaju jednak interijer i u depadansi Marina Wing. Hotel ima pogled na more što omogućavaju staklene stijene. [40]



Slika 62 Lokacija hotela Park Plaza Histria (Fotografirao Autor)

Hotel se sastoji od podruma koji je dijelom suterren, prizemlja, međukata i tri kata. Hotel i glavni ulaz su orijentirani prema zapadu, što je suprotno od obližnje obale. Glavni ulaz u hotel namijenjen je isključivo za pješake. Sjeverno od glavnog ulaza nalazi se sporedni ulaz za iskrcaj prtljage i gospodarski ulaz. U neposrednoj blizini hotela, na sjeveru nalazi se pripadajući parking za osobna vozila gostiju. Do ulaza može se pristupiti vanjskim širokim stubištem koje je izrađeno od bijelog kamena. Stubišta su nužna kako bi se svladala visinska razlika u okolišu hotela, ali smanjuju mogućnost kretanja osoba s invaliditetom.

Ulaskom u prizemlje hotela iz Priloga 5 dolazi se u veliki otvoreni glavni hall u kojem se nalaze stolovi i stolice kafića i recepcija hotela. U sredini objekta nalazi se glavno kružno stubište. Sjeverno od glavnog halla nalazi se kafić i hodnik koji vodi do konferencijske recepcije. Iza

konferencijske recepcije nalaze se 4 različite konferencijske dvorane: Bianchera s centralnim rasporedom sjedenja i velikim stolom u sredini veličine 72,75 m<sup>2</sup>, Bianca Istriana koja ima oblik predavaonice veličine 86 m<sup>2</sup>, najmanja dvorana Belica koja ima sličan raspored u 49,7 m<sup>2</sup>, i najveća polivalentna konferencijska dvorana Ulika koja je veličine 535 m<sup>2</sup>. Između konferencijske dvorane Ulika i glavnog halla Histrije nalaze se kuhinja i dio restorana. Drugi dio restorana nalazi se na sjeveroistočnom dijelu prizemlja gdje je smještena i terasa restorana. Na istočnom dijelu prizemlja nalazi se vanjska terasa s pergolama, stolovima i ležaljka za odmor. Terasa je s tri strane omeđena ravnim zidovima objekta, dok je s četvrte strane omeđena staklenom ogradom u obliku krivulje. U blizini terase nalazi se vanjski bazen kružnog oblika. Na jugozapadnoj strani prizemlja nalaze se sanitarni čvorovi, spremišta i uredi za osoblje. Jedine sobe na etaži prizemlja nalaze se na jugoistočnom dijelu objekta. Između soba i glavnog halla nalazi se kafić i kino dvorana hotela. Tlocrt objekta nije simetričan, te se sastoji od više različitih elemenata. Uzrok tome su brojne renovacije i nadogradnje objekta.

Na katovima objekta iz Priloga 6 nalaze se sobe, apartmani, sanitarni čvorovi, skladišta i prostorije za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju. Tlocrt se može podijeliti na 3 nejednaka dijela: srednji, lijevi i desni dio. Na dodirnim točkama srednjeg dijela s lijevim i desnim nalaze se stubišta i liftovi za vertikalnu komunikaciju. U blizini stubišta nalaze se prostorije za skladištenje i sanitarni čvorovi. Horizontalna komunikacija je zamišljena tako da se hodnici protežu paralelno središtem sva tri dijela kata i povezuju sve ulaze u sobe sa stubištem i liftovima. Svaka soba ima pripadajuću kupaonicu i natkrivenu terasu. Tlocrt prvog i drugog kata su identični, dok se treći kat razlikuje po tome što je tlocrtno manji.

Treći kat nema potpunu lijevu i desnu stranu tlocrta. Odnosno dijelove koji su okomiti na ostatak objekta, te se inače nalaze na istočnoj strani objekta.





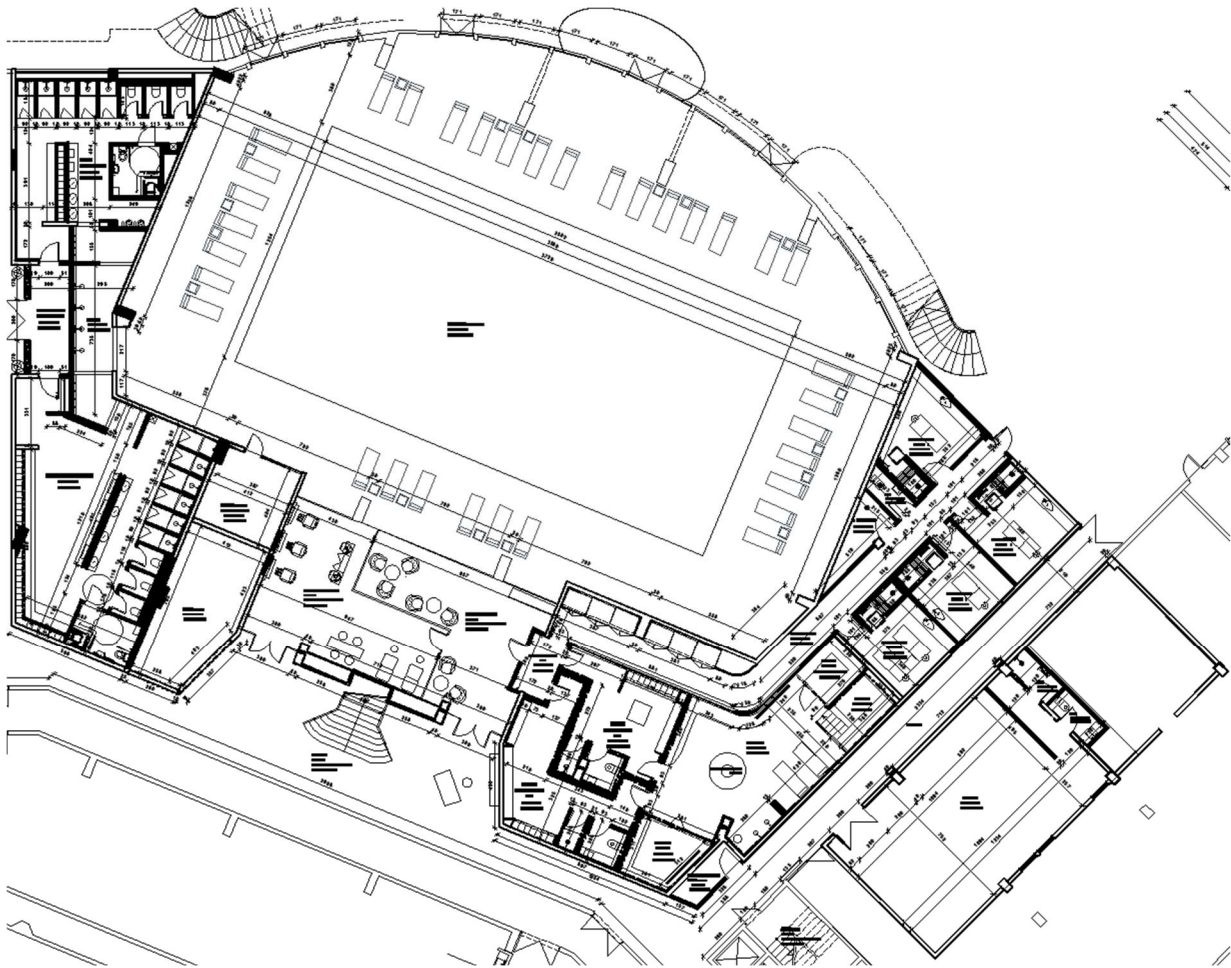
Slika 63 Histria- 3. kat [37]

Na južnoj strani hotela nalazi se etaža međukata. Na međukatu se proteže cijelom njegovom duljinom hodnik koji povezuje sobe sa stubištem i liftom. Osim soba, na međukatu se još nalazi spremište i prostorije za osoblje.



Slika 64 Histria- međukat [37]

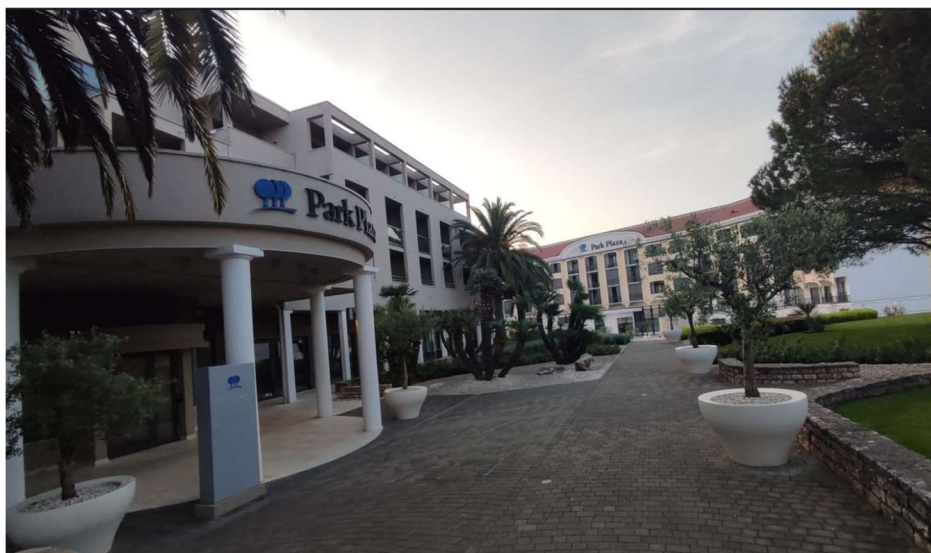
Najveća posebnost Hotela Park Plaza Histria je arhitektonsko rješenje suterena. U suterenu su smješteni unutarnji bazen i wellness hotela. Prostorijama wellnessa pripadaju svlačionice, wet spa, turska kupelj, finska sauna, sobe za tretmane, fitness prostor, sanitarni čvorovi, čekaonica, recepcija i tehničke prostorije. Unutarnjem bazenu pripada okolni prostor za ležaljke, svlačionice, tuševi, sanitarni čvorovi i prostor za spasioca. Osim wellnessa i unutarnjeg bazena na etaži suterena s istočne strane nalaze se još i frizerski salon i trgovina.



Slika 65 Histria- suterena [37]

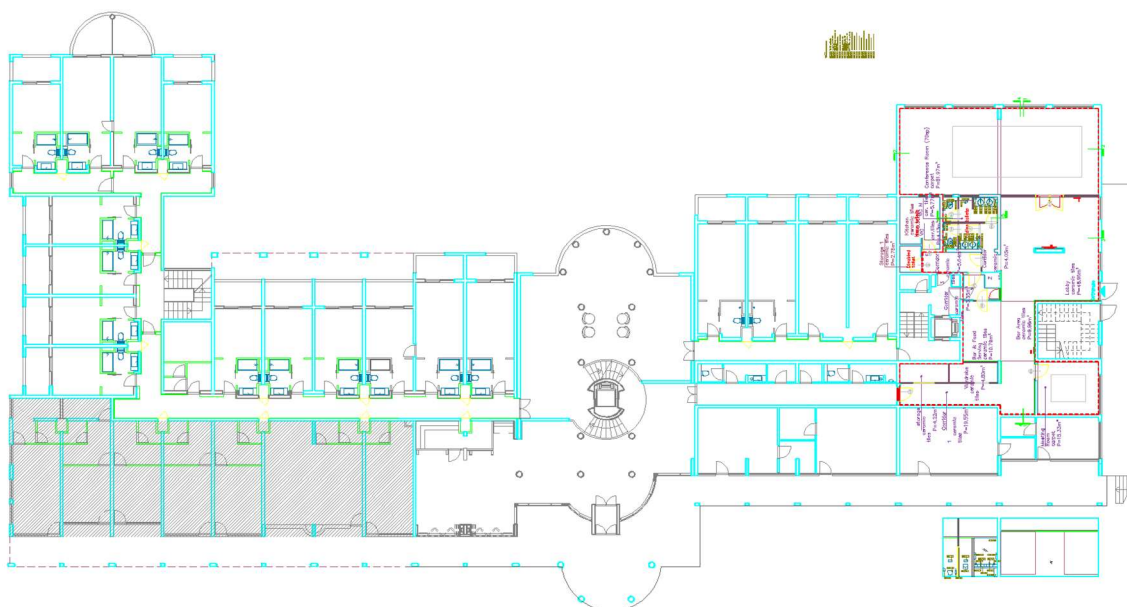
Zapadno od hotela Park Plaza Histria nalazi se depadansa Marina Wing. Depadansa se sastoji od prizemlja i tri kata. Osim polukružnog natkrivenog ulaza sa stupovima kružnog presjeka sve linije objekta su ravne. Ulaz je orijentiran na jug, te je namijenjen za pješake. U neposrednoj blizini glavnog ulaza nalazi se Market Street koja vodi prema središtu poluotoka i najvećem parkingu na poluotoku. Nasuprot depadanse nalazi se uređeni park.





Slika 66 Marina Wing (Fotografirao Autor)

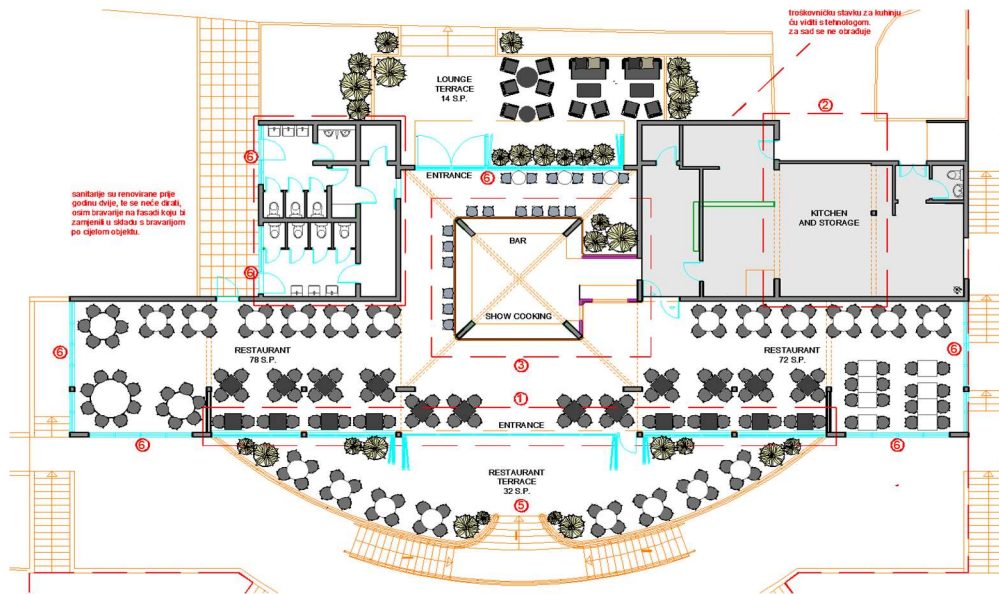
Marina Wing je orijentirana prema jugu. Tlocrt objekta se može podijeliti na dva dijela, odnosno lijevi i desni. U središtu tlocrta nalazi se glavno kružno stubište. Lijeva strana objekta ima oblik slova L. Kroz lijevu stranu proteže se hodnik, a s obje strane hodnika nalaze se apartmani s pripadajućim natkrivenim terasama. U desnoj strani prizemlja nalaze se sobe, sanitarni čvorovi, bar, stubište i skladišta. Na jugoistočnom dijelu nalazi se soba za sastanke, a na sjeveroistočnom konferencijska dvorana veličine 82 m<sup>2</sup>. Sva tri kata depandanse su jednaka. Na njima se nalaze apartmani, hodnici, stubišta i lift, prostorije za osoblje, skladišta i sanitarni čvorovi.



Slika 67 Marina Wing- tlocrt [37]



Hotelu Park Plaza Histria pripada i restoran Yacht Club koji se nalazi na istočnoj obali poluotoka. Restoran je pravokutnog oblika s terasom u obliku kružnog isječka na istočnoj strani. U središtu restorana nalazi se bar i otvorena kuhinja. Na cijeloj istočnoj polovici restorana su stolovi. Zapadni dio se sastoji od sanitarnog čvora, skladišta i kuhinje. Restoran ima više ulaza, a glavni je s terase na istoku do koje se dolazi stubištem koje se proteže uz sjevernu stranu objekta.



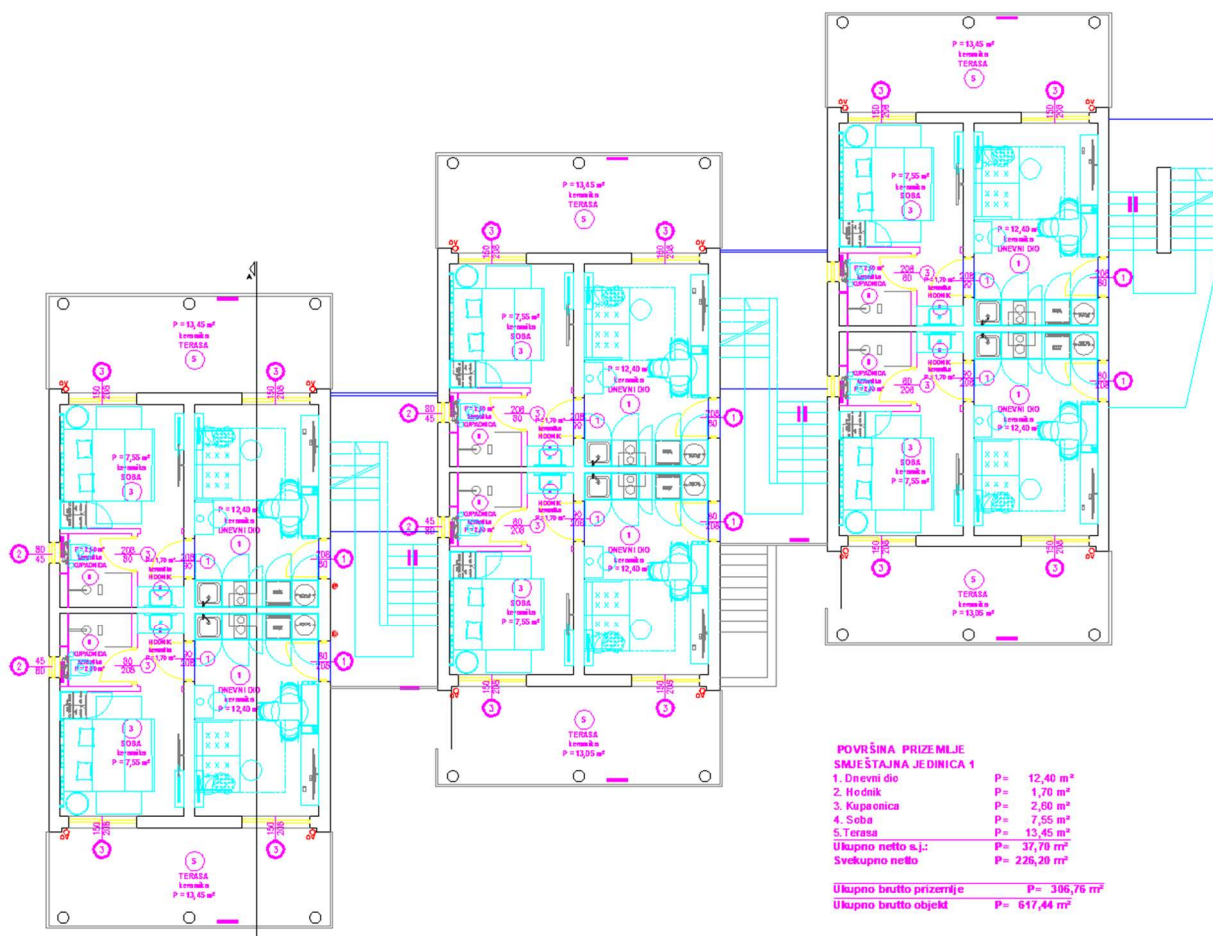
Slika 68 Yacht Club restoran [37]

Na jugu poluotoka nalazi se 16 objekata u kojima se nalaze apartmani. Objekti zajedno nose ime Apartmens Verudela Beach, dok svaki objekt u kojem se nalazi nekoliko apartmana ima svoje posebno ime. Objekt sa slike 58 zove se Svjetlana. Sastoji se od prizemlja i kata u kojima se ukupno nalazi 12 apartmana, na svakoj etaži po 6. Apartmani su jednakih dimenzija i rasporeda. Objekt je orijentiran prema istoku, dok se obližnja plaža nalazi s južne strane objekta. Svih 16 objekata su sličnih tlocrta i izgleda. Korištene su ravne linije za sve dijelove objekta. Fasada se sastoji od sive boje, bijelih stupova i zidne obloge u boji drva. Na pročeljima se najviše ističe čelična ograda plave boje.



Slika 69 Apartments – Svjetlana (Fotografirao Autor)

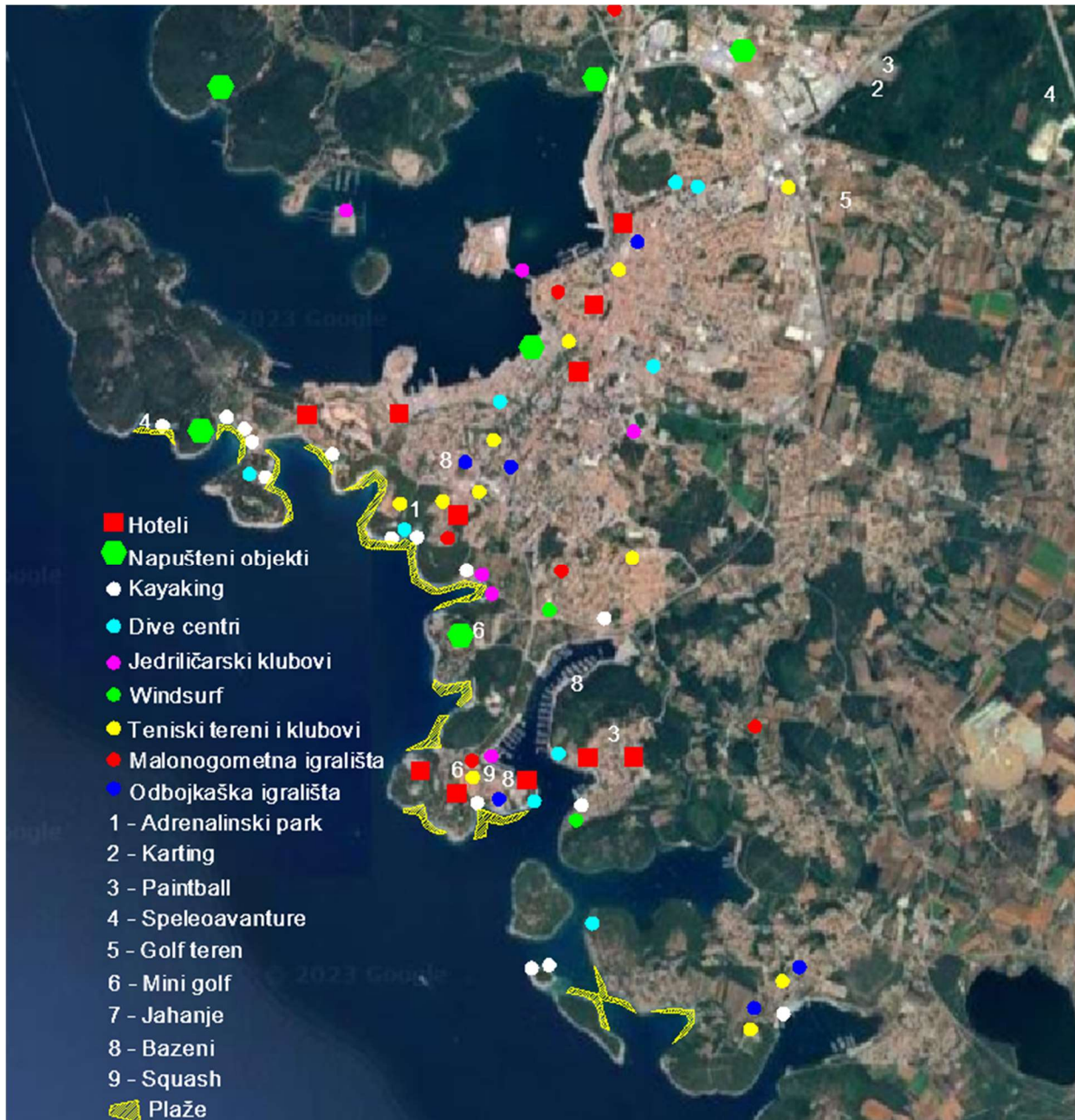
Svaki apartman ima pripadajući ulaz koji se nalazi s južne strane. Pristup ulazima je omogućen stubištima koja imaju funkciju odvajanja zasebnih apartmana. Ulaskom u apartman pristupa se dnevnoj sobi i kuhinji. Sjeverno od dnevne sobe nalazi se soba za spavanje s bračnim krevetom i pripadajućom kupaonicom. Na istoku nalazi se terasa kojoj se može pristupiti iz sobe ili iz dnevnog boravka. Apartmani su zrcalni, a os im se nalazi u sredini objekta i proteže se u smjeru sjever – jug.



Slika 70 APP Verudela beach- tloct [37]

### 3.6. Poveznice grada i poluotoka

Grad Pula ima mnogo različitih sadržaja koje nudi turistima i stanovnicima. Najistaknutiji sadržaji su gastronomski, sportsko – rekreativni i zabavni. Turisti koji borave na poluotoku Verudela koriste sadržaje grada, dok turisti koji posjećuju grad koriste sadržaje poluotoka. Time su grad i poluotok povezani te se moraju nadopunjavati i proporcionalno razvijati. Ulaganjem u održavanje i razvitak novih sadržaja jedna je od glavnih prilika grada za povećanje broja turista i noćenja.



Slika 71 Hoteli, napušteni objekti i sadržaji grada (Izradio Autor)



Na prethodnoj slici krugovima različitih boja i brojevima označeni su različiti sportsko – rekreacijski sadržaji koje nudi Grad Pula. Crvenim kvadratićima označene su pozicije hotela u gradu i okolici. Vidljivo je da se na poluotoku Verudela nalazi najveći broj hotela i sportsko – rekreacijskog sadržaja u odnosu na građevnu površinu.

Zelenim šesterokutima na slici su označeni veći napušteni objekti. Vrste označenih objekata su:

- industrijski objekti bivših tvrtki
- objekti iz Austro – Ugarske
- vojni objekti.

Objekti su napušteni najčešće zbog problematike imovinsko – pravnih odnosa. Većina objekata ima potencijal za obnovu te korištenje u razne svrhe: turističke, sportsko – rekreacijske, kulturne ili industrijske. Na prethodnoj slici je vidljivo da je broj hotela gotovo jednak broju napuštenih objekata što znači da grad potencijalno može imati dvostruki broj smještajnih hotelskih jedinica. Time bi se izbjeglo uništavanje zelenih površina uslijed gradnje novih objekata u periferiji grada.

### **3.7. Prijedlog potencijalnog unaprjeđenja**

SWOT analizom grada i poluotoka te analizom smještajnih jedinica i sadržaja poluotoka Verudela utvrđeno je pet potencijala turističke infrastrukture Grada Pule. Potencijali grada su:

- raznovrsne grane prometa, odnosno morski, zračni i kopneni
- bogata prirodna bogatstva u obliku plaža i šuma
- sportsko – rekreacijska infrastruktura
- mnogi zabavni sadržaji i znamenitosti
- raznovrsna ponuda smještaja

Grad Pulu s Europskim gradovima povezuju autocesta Istarski Ipsilon, zračna luka i tri marine koje se nalaze na području grada. [10] Zbog velikih ljetnih gužvi na granicama i u gradu vidljiva je potreba za daljnjim razvijanjem prometne infrastrukture. [42]

Očuvane su mnoge plaže i šume u gradu i okolici. Plaže su jedne od najbitnijih rekreacijskih sadržaja koje privlače turiste u ljetnim mjesecima. Plaže je potrebno očuvati kako bi i dalja bile na popisu plaža sa Međunarodnom plavom zastavom. [34]

Sportsko – rekreacijska infrastruktura Pule je rasprostranjena i raznovrsna. To se najbolje može vidjeti na Slici 71 koja prikazuje lokacije raznih sportsko – rekreacijskih sadržaja. Osim uobičajenih sportsko – rekreacijskih objekata poput tenisa, odbojke ili košarke na području



grada se mogu pronaći sportsko – rekreacijski objekti poput adrenalina parka, kartinga, paintballa, jahanja i raznih sportova na vodi. Time grad ima kvalitetnu i raznovrsnu ponudu sportsko – rekreacijskog sadržaja. [11]

Zabavnim sadržajima poput raznih festivala i znamenitostima Grada Pule moguće je razvijanje cjelogodišnjeg turizma u gradu. [16] [17]

Na području grada nalazi se turistički smještaj u obliku hotela i apartmana najčešće kategoriziranih s 3 ili 4 zvjezdice poput smještajnih jedinica na poluotoku Verudela čime je omogućena raznovrsnost ponude. [37]

Prethodnom SWOT analizom za Grad Pulu i poluotok Verudelu te analizom sadržaja grada i poluotoka utvrđeno je pet potencijalnih nedostataka na području Pule. Njihovim uklanjanjem moguće je doprinijeti unaprjeđenju turističke infrastrukture grada. Nedostaci su:

- Velike prometne gužve u ljetnim mjesecima
- Nedovoljan broj smještaja u ljetnom sezonskom periodu
- Nedostatak luksuznog smještaja
- Napušteni objekti u gradu i okolici
- Nedovoljan broj muzeja.

Prometne gužve uzrokovane odlaskom na plaže u ljetnim mjesecima moguće je smanjiti na nekoliko načina. Prvi način je rekonstrukcija, odnosno proširenje suženog dijela ceste Veruda prikazane na slici ispod. Cesta Veruda je jedna od najprometnijih cesta u ljetnom periodu jer se njome dolazi iz grada na zapadne plaže i poluotok Verudelu. Cesta je sužena u duljini od stotinjak metara čime su uzrokovane velike gužve zbog prestrojavanja vozila iz dvije prometne trake u jednu. Proširenjem dijela prometnice povećala bi se uslužnost prometnice te bi se smanjila gužva koja nastaje u ljetnim mjesecima prilikom jutarnjeg odlaska na kupanje i popodnevnog vraćanja s kupanja.



Slika 72 Suženi dio ceste Veruda [10]

Smanjenju gužvi bi svakako pomoglo unaprjeđenje javnog prijevoza i poticanje na rekreaciju u obliku pješaćenja i vožnje biciklom po uzoru na poluotok Verudelu. Prijedlog je izgradnja biciklističkih staza koje su odvojene od prometa za motorna vozila i povećanje broja linija gradskog prijevoza, odnosno autobusa koji povezuje centar grada i plaže. Poticanjem stanovništva Grada Pule na korištenje autobusnih linija gradskog prijevoza i rekreaciju smanjio bi se broj osobnih vozila na prometnicama čime bi se ujedno smanjile i gužve na istim.

Zapadna strana grada, na kojoj se nalazi i poluotok Verudela, u ljetnim mjesecima je najfrekventniji dio Grada Pule. Razlog je gusti promet koji nastaje prilikom odlaska na kupanje te turisti koji su smješteni na poluotoku Verudela. Smanjenje gužve moguće je odlaskom na sjeverne ili južne plaže grada gdje su manje prometne gužve. Preusmjeravanje prometa i korištenje manje poznatih plaža izvan grada postiglo bi se reklamiranjem plaža i informiranjem turista.

Grad Pula, kao i cijela Istarska županija, u srpnju i kolovozu ima maksimalnu popunjenost smještajnih kapaciteta. Brojke prelaze popunjenost od 100% tako da se u ljetnim mjesecima koriste svi mogući smještajni kapaciteti uključujući i dodatne ležaje. Prema podacima vidljiva je potreba za dodatnim smještajnim kapacitetom. [32]

Na prostoru grada nalaze se hoteli kategorizirani s 3 ili 4 zvjezdice, hosteli s 2 do 4 zvjezdice, apartmani s 3 do 5 zvjezdica te kuće za iznajmljivanje i vile s 4 ili 5 zvjezdica. Za razliku od Rovinja, Poreča i Opatije u Puli ne postoji luksuzni hotel kategoriziran sa pet zvjezdica. [9]

U gradu i okolici nalaze se mnogi napušteni objekti koje je potrebno obnoviti i prenamijeniti. Vrste prenamjene koje bi bile optimalne za Grad Pulu su: turistički smještajni kapaciteti, stambene zgrade, industrija proizvodne namjene, sportsko – rekreacijski sadržaji, muzeji i kulturno – obrazovni sadržaji. Mogući primjer jednostavnog unaprjeđenja bi bila izgradnja novog ili rekonstrukcija nekog od postojećih objekata u sportsko – rekreacijske svrhe.

Poluotok Verudela, uz prirodna bogatstva u obliku plaža i šume, ima vrlo razvijenu turističku infrastrukturu kojom omogućuje kvalitetan boravak i raznovrstan sadržaj za turiste. Boravak je omogućen raznolikom ponudom smještaja, a sadržaj se može podijeliti na sportsko – rekreacijski, zabavni, gastronomski i na komunikaciju unutar i izvan turističkog naselja. Sportsko – rekreacijski i zabavni sadržaj oslanja se na prirodna bogatstva poluotoka, stoga su najbitnije plaže i šetnice. Osim plaža i šetnica na poluotoku se nalaze razni sportski objekti poput terena za tenis, mali nogomet, odbojku... Zabavnom sadržaju najviše pridonose akvarij Pula i animacija hotela. Cilj sportsko – rekreacijske i zabavne infrastrukture poluotoka je ponuditi kvalitetan sadržaj za goste hotela i vanjske posjetitelje koji poluotoku mogu pristupiti motornim vozilima, javnim prijevozom, rekreacijom u obliku pješaćenja ili vožnje biciklom te plovilima kojima je omogućen vez u marini Veruda.

Gastronomska ponuda je kao i sportsko – rekreacijska dostupna za goste hotela i vanjske posjetitelje. Omogućena je u obliku raznih kafića i restorana različite ponude.

Komunikacija poluotoka se dijeli na unutarnju i vanjsku. Vanjska komunikacija se odnosi na povezanost poluotoka sa ostatkom grada te je prethodno opisana. Unutarnja komunikacija se sastoji od nekoliko asfaltiranih prometnica i parkinga za vozila i mnogobrojnih šetnica. Primarna komunikacija unutar turističkog naselja je bazirana na pješaćenje. Time je prometna infrastruktura usko vezana sa sportsko – rekreacijskom.

Grad i poluotok međusobno su povezani te svojim sadržajima utječu jedan na drugoga. Poluotok ima direktan utjecaj na grad na način da u ljetnim mjesecima ima mnogo posjetitelja i kupača koji dolaze iz grada na sportsko – rekreacijske i zabavne sadržaje. Dio posjetitelja

dolazi zbog blizine marine Verude. Time poluotok, uz ostale marine u Puli, pruža gradu stalne i privremene vezove za plovila.

Sadržaji Pule imaju cjelogodišnji utjecaj na poluotok Verudelu. Najčešće u obliku kulturnih znamenitosti i zabavnih sadržaja. Znamenitosti poput Amfiteatra turistička su atrakcija tijekom cijele godine, kao i razni zabavni sadržaji poput festivala.

Pula nudi raznovrstan gastronomski sadržaj i razne trgovačke objekte koje posjećuju turisti iz Verudele tijekom cijele godine. U ljetnim mjesecima turisti posjećuju trgovačke objekte u vrijeme kiše i loših vremenskih uvjeta zbog nemogućnosti odlaska na plažu.

Pula nudi turistima poluotoka i razne druge plaže. Ukoliko turisti žele mogu posjetiti plaže izvan poluotoka, odnosno na sjeveru i jugu Pule.

Pozitivne strane poveznica grada i poluotoka su:

- veliki broj noćenja u Gradu Puli na poluotoku Verudela
- raznovrsna ponuda smještajnih jedinica
- dostupnost javnih plaža za goste hotela i vanjske posjetitelje
- razvijanje poluotoka i grada
- nadopunjavanje sadržaja grada i poluotoka
- razvoj grada i poluotoka

Negativna strana poveznica su ljetne gužve koje se stvaraju prilikom posjete poluotoku

Iz poveznica je vidljivo da grad Pula i poluotok Verudela imaju više pozitivnih strana poveznica u odnosu na negativne. Za negativne poveznice grada i poluotoka prethodno su objašnjena neka od mogućih unaprjeđenja, a to su smanjenja gužvi u prometu i izgradnja sportsko – rekreacijskih i ostalih sadržaja u gradu.

Komunikacijom između grada i poluotoka te informiranjem turista i posjetitelja moguća je bolja povezanost na način da se grad i poluotok nadopunjavaju sadržajima kao što je to trenutno slučaj sa korištenjem plaža poluotoka i posjećivanjem znamenitosti u gradu. Turiste i posjetitelje je potrebno kvalitetno informirati o sadržajima grada. Time bi se moglo povećati korištenje plaža izvan poluotoka Verudela i samim time utjecati na najveći problem povezanosti poluotoka i grada, a to su gužve u ljetnim mjesecima.



## 4. Zaključak

Kroz ovaj diplomski rad spoznata je važnost turizma za Republiku Hrvatsku kao i za Grad Pulu i poluotok Verudelu koji su tema ovog rada. Najbolji pokazatelji navedenog su prihodi od turističke djelatnosti i maksimalna popunjenost smještajnih kapaciteta u vrhuncu ljetnog sezonskog perioda. Za kvalitetnu budućnost turizma na prostoru Republike Hrvatske potrebno je težiti realizaciji održivog turizma te pravovremeno i kvalitetno ulagati u turističku i ostalu infrastrukturu poput po uzoru na analizirani primjer poluotoka Verudela.

U ovom diplomskom radu provedeno je temeljita analizaturističke infrastrukture poluotoka Verudela te njegove geografske makrolokacije Grada Pule s ciljem spoznaje trenutnog i mogućeg budućeg stanja infrastrukture. Poluotok Verudela analiziran je proučavanjem Generalnog urbanističkog plana Grada Pule, izradom detaljne SWOT analize, analiziranjem građevinskih projekata smještajnih i sportsko – rekreacijskih objekata ustupljenih od strane Arena Hospitality Group d.d., te proučavanjem raznih relevantnih članaka. Utvrđene su trenutne snage i slabosti te buduće prilike i prijetnje poluotoka. Naposljetku su detaljno analizirani smještajni i sportsko – rekreacijski objekti te prometna infrastruktura i ostali sadržaji poluotoka. Najveće prednosti poluotoka su kvalitetno riješen spoj javnih i privatnih površina, prometna infrastruktura koja se bazira na rekreaciju i praksa konstantnog unaprjeđenja, rekonstrukcije i izgradnje turističke infrastrukture s ciljem povećanja kvalitete sadržaja i smještajnih kapaciteta poluotoka.

Analizom Grada Pule utvrđene su prednosti i mane grada u smislu turističke infrastrukture i sadržaja koje nudi. Također su analizirane potencijalne prijetnje i prilike te moguća unaprjeđenja turističke infrastrukture po uzoru na poluotok Verudelu i druge turističke gradove na obali Republike Hrvatske. Detaljnim analizama i proučavanjem literature zaključeno je da su najveći problemi Grada Pule ljetne gužve na zapadnoj strani grada i brojni napušteni objekti koji se nalaze u gradu i okolici. Daljnjom analizom dano je mišljenje za potencijalno unaprjeđenje turističke infrastrukture u Gradu Puli. Mogućim unaprjeđenjima analizirani su mogući pozitivni i negativni efekti koji utječu na grad, a prouzrokovani su promjenom turističke infrastrukture.



- [22] <https://www.glasistre.hr/pula/prometni-kolaps-u-puli-kolona-se-proteze-duz-cijele-pulske-zaobilaznice-593864> (pristupljeno 5.5.2023.)
- [23] <https://aquarium.hr/hr/centar-za-oporavak-morskih-kornjaca> (pristupljeno 6.5.2023.)
- [24] <https://mint.gov.hr/odrziviturizam/odrzivi-turizam-22983/22983> (pristupljeno 6.5.2023.)
- [25] <http://wikimapia.org/1877385/hr/Zra%C4%8Dna-luka-Pula> (pristupljeno 7.5.2023.)
- [26] <https://www.istra24.hr/radar/sudbina-pulskog-priobalja-dio-3.-muzil-160-hektara-u-sluzbi-turizma-golf-pet-hotela-turisticko-naselje-uzletiste-balona-aquapark> (pristupljeno 7.5.2023.)
- [27] <https://www.istra.hr/hr/destinacije/pula/ne-propustite/kultura/muzeji-i-zbirke> (pristupljeno 7.5.2023.)
- [28] <https://www.glasistre.hr/pula/samo-srce-pule-u-nikad-praznijoj-prvomajskoj-radi-tek-trecina-lokala-nema-vise-kioska-a-mozda-uskoro-ode-i-ljekarna-693633> (pristupljeno 11.5.2023.)
- [29] <https://oss.uredjenazemlja.hr/map> (pristupljeno 13.6.2023.)
- [30] <https://www.arenahotels.com/hr> (pristupljeno 20.6.2023.)
- [31] <http://taxi-pula-transfer.com/airport-transfer/tehnomont-marina-veruda/> (pristupljeno 30.4.2023.)
- [32] HTZ- Odjel za istraživanje tržišta, Popunjenost smještajnih kapaciteta, 2018.
- [33] <https://www.regionalexpress.hr/site/more/radovi-hitne-sanacije-u-ulici-verudela> (pristupljeno 30.4.2023.)
- [34] <https://www.lijepa-nasa.hr/plava-zastava/> (pristupljeno 28.4.2023.)
- [35] <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29506> (pristupljeno 6.6.2023.)
- [36] Generalni urbanistički plan Grada Pule
- [37] Glavni projekti turističkog naselja Verudela
- [38] <https://www.pulainfo.hr/hr/where/aquarium-pula/> (pristupljeno 13.6.2023.)
- [39] <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/kulni-pulski-hotel-dobiva-novo-ruho-sobe-ce-se-otkljucavati-mobitelom-a-necete-morati-ni-na-recepciju-15130184> (pristupljeno 27.5.2023.)
- [40] <https://www.arenahotels.com/en/hotels-istria> (pristupljeno 29.6.2023.)
- [41] Bussagli M., Arhitektura, Stanek, Zagreb, 2006.
- [42] <https://www.hak.hr/info/korisne-informacije/karta-ljetnih-guzvi-rh/> (pristupljeno 5.7.2023.)

## **Grafički prilozi:**

- 1) Tlocrt visokog prizemlja hotela Brioni [37]
- 2) Tlocrt 1. kata hotela Brioni [37]
- 3) Tlocrt prizemlja hotela Arena [37]
- 4) Tlocrt 2. kata hotela Arena [37]
- 5) Tlocrt prizemlja hotela Histria [37]
- 6) Tlocrt 2. kata hotela Histria [37]













