



Grad Poreč
Razvojni projekt
Peškera

GRAD POREČ



Poreč,
02. siječnja 2022.

GRAD POREČ



Razvojni projekt
2011.

Povijesni razvoj

Poreč (tal. Parenzo, lat. Parens ili Parentium) je grad u Hrvatskoj smješten na zapadnoj obali poluotoka Istre.

Nalazi na 45.2258 stupnjeva sjeverne širine i 13.593 stupnjeva istočne dužine. Leži na nadmorskoj visini od 29 metara.

Poreč intenzivno živi dvadeset vijekova. Rimljani su pokorili Istru 177. godine prije Krista, nakon teških borbi s plemenima Histra. Ubrzo Poreč postaje castrum, utvrđen vojnički grad, koji već u prvoj polovici I stoljeća postaje municipij. Poreč se naglo razvija i već u II stoljeću doseže ugled kolonije nazvane Colonia Julia Parentium i tom titulom dobiva sva gradska prava i slobode.

Grad je 1363. godine dobio svoj Statut. Tih godina zadesit će ga i prva epidemija kuge i broj stanovnika je spao s 3000 na jedva 700 stanovnika. Godine 1440. u Poreču je bio jak potres. Poslije druge epidemije kuge, 1580. godine, Poreč je spao na 300 stanovnika. Malaria je 1646. godine učinila da Poreč broji samo sto stanovnika. Grad su tada, u XVII stoljeću, naselili Hrvati iz Dalmacije i u manjoj mjeri Grci i Albanci.

Dugovjeku vladavinu Republike Sv. Marka nad Porečom prekinuo je 1797. godine Napoleon. Tad je on potpao pod Austriju, a 1805. pripojen je Talijanskoj Kraljevini Napoleonskog Carstva. Od 1809. do 1813. godine Poreč je bio dio Napoleonove Ilirije. Bečkim mirom 1815. godine Poreč je nanovo došao pod vlast Austrije.

Poreč je uvijek vodio živ trgovački život, a u gradu su djelovali brojni majstori i zanatlije.

Od 1865. godine Poreč je glavni grad Istre i sjedište Pokrajinskog sabora. Ta, za prosperitet Istre izuzetno značajna ustanova bila je i mjesto gdje su se Hrvati borili za svoj jezik, te socijalno i nacionalno pravo. Posebno su bili burni izbori 1879. godine. Tada je u Saboru hrvatski zastupnik Matko Laginja, prvi put, na opće zaprepaštenje Talijana, prozborio hrvatsku riječ.

Nakon prvog svjetskog rata, raspadom Austrougarske monarhije, Istra je Rapalskim ugovorom pripojena Italiji. Godine 1944. saveznici su 34 puta bombardirali Poreč. Oštećeno je ili porušeno 260 kuća, tri četvrtine grada. Poreč je 30. travnja 1945. godine oslobođen i konačno pripojen matici zemlji, Hrvatskoj. Početkom šezdesetih godina u Poreču se snažnije počinje razvijati turizam, koji oblikuje današnji izgled. Grad, koji je star gotovo dvije tisuće godina, nalazi se u luci koju od mora štiti otočić Sveti Nikola. Od oko 10.500 stanovnika grada, većina živi u predgrađima. Grad Poreč-Parenzo ima ukupno oko 17 500 stanovnika.

Porečka regija ili Poreština pokriva 142 km², s obalom dugom 37 km, od rijeke Mirne kod Novigrada na sjeveru do Funtane i Vrsara na jugu. U Poreštinu osim samog grada Poreča spadaju općine Funtana, Kaštelir-Labinci, Sveti Lovreč, Tar-Vabriga, Višnjan, Vrsar i Vižinada (oko 26 300 stanovnika) Poreč, ponajviše zbog poznate Eufrazijeve bazilike nosi epitet grada mozaika.

Grad Poreč-Parenzo zanimljiv je i po svom urbanističkom obliku. U 2. stoljeću prije Krista ovdje je organiziran rimski castrum, vojno naselje pravilnog rastera s dvije karakteristične glavne rimske ulice cardo i decuman. Pravokutni raspored rimskih ulica još se odlično raspoznaje, a potez decumana zadržao je karakter glavne uzdužne gradske prometnice i danas nosi isti naziv.



PREGLED LOKACIJE PEŠKERA

Područje “Peškera” zauzima pojas uz more sjeverno od starogradske jezgre do turističke zone “Borik” u površini od oko 17 ha. Integralni dio prostora na kopnu čini obalni pojas i pripadajući akvatorij. Položaj prostora je izuzetno kvalitetan i povoljan za valorizaciju novom osmišljenom izgradnjom. Uređenje prostora Peškere temeljiti kao osnovu za regeneraciju i očuvanje postojeće urbane strukture. Novim rješenjem ovog prostora treba nastaviti s onim vrijednostima koje Poreč do sada ima i koje mu daju vrijednost svjetskog nivoa. Ovaj dio grada funkcionalno treba saživjeti sa postojećim urbanim prostorom, sa svojim ulicama i rivama. Novim atraktivnim arhitektonskim građevinama na kopnu i valorizacijom pripadajućeg akvatorija dobiti će se nova atraktivna panorama ovog dijela grada. Na površini od oko 17 ha, Generalnim urbanističkim planom grada Poreča određene su zone mješovite namjene, zone gospodarske namjene-poslovna, zone maritimne rekreacije.



Ortofoto prikaz područja

PEŠKERA - LOKACIJA



PEŠKERA - LOKACIJA



Grafički prikaz programskih elementa/ jedna od mogućih koncepcija razvojnog projekta "PEŠKERA"

- Površina - cca 12 ha + akvatorij

- Namjena

Turizam /cca 4,5 ha/

Kongresni centar /cca 4,8/

Stanovanje i ostalo /1,9 ha/



GUP Grada Poreča („Službeni glasnik Grada Poreča“, broj 11/01, 09/07, 07/10 i 09/10 - pročišćeni tekst)

GLAVNI UVJETI PLANA

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

U zonama mješovite namjene, u slučaju gradnje građevina gospodarske namjene, posebno se uvjetuje:

maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 4.

U zonama gospodarske namjene (marine) posebno se uvjetuje:

maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 2.

U zonama sportsko rekreacijske namjene (sport, maritimna rekreacija) posebno se uvjetuje:

maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se s najviše 2 nadzemne etaže.

U zonama sportsko rekreacijske namjene (kupalište) posebno se uvjetuje:

maksimalni broj nadzemnih etaža - određuje se na najviše 2.

U zoni turističkog naselja Saladinka - Sveti Martin:

veličina građevne čestice: min 950 m²

izgrađenost građevne čestice: max 30 %

maksimalni broj nadzemnih etaža: 3

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

U zonama stambene namjene-stanovanje, te u zonama mješovite namjene osim u podzoni gradskog naselja (urbana jezgra naselja Poreč) posebno se uvjetuje:

veličina građevne čestice

jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

prema važećem prostornom planu šireg područja

višestambene građevine

prema važećem prostornom planu šireg područja

maksimalni broj nadzemnih etaža

jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:

najviše 2 nadzemne etaže

višeobiteljske građevine:

najviše 3 nadzemne etaže

višestambene građevine:

najviše 4 nadzemne etaže

U zonama stambene namjene-rezidencijalno stanovanje (ne mogu se graditi višestambene građevine), uvjetuje se:

veličina građevne čestice

jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

najmanje 1500m²

izgrađenost građevne čestice

jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

najviše 25%

maksimalni broj nadzemnih etaža

jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

najviše 2 nadzemne etaže

TREKUTNI PLAN NA SNAZI

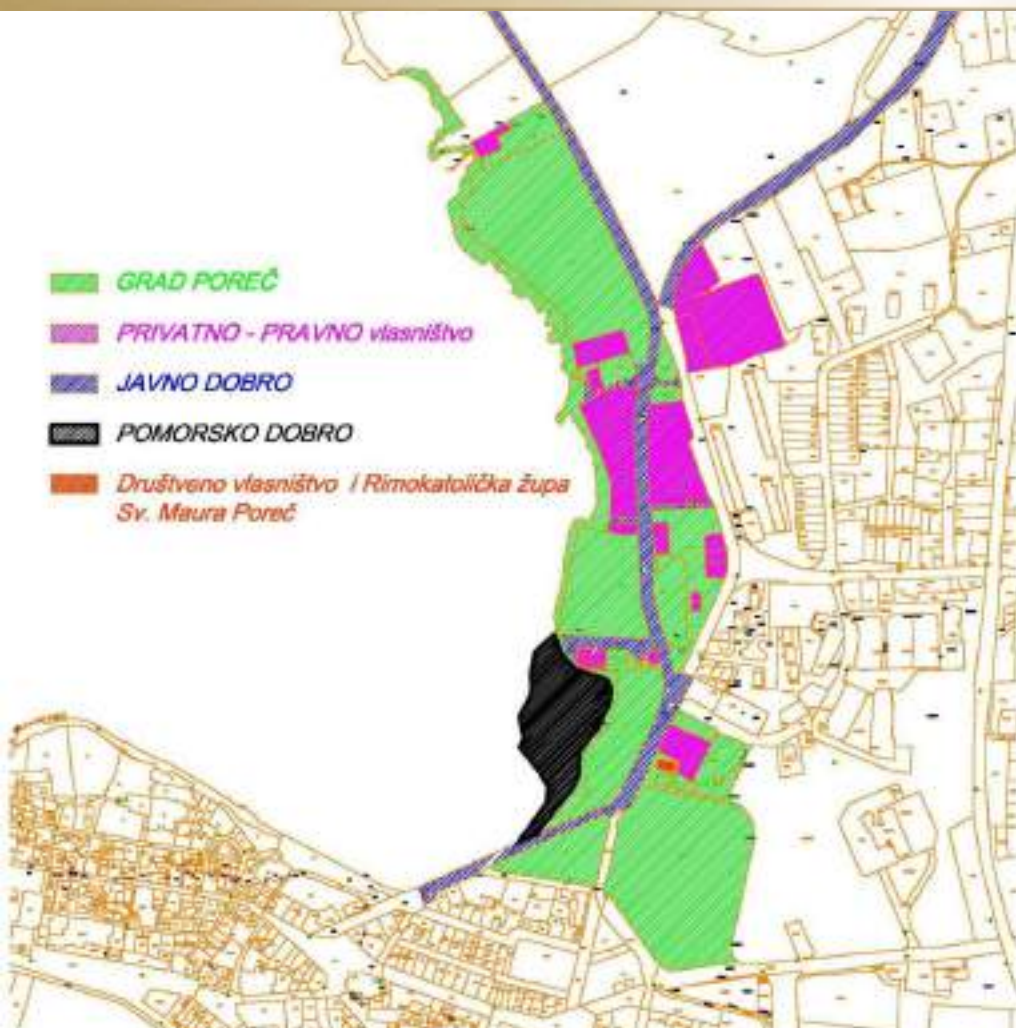
Trenutno važeći GUP Grada Poreča je Generalni urbanistički plan grada Poreča („Službeni glasnik Grada Poreča", broj 11/01, 09/07, 07/10 i 09/10 - pročišćeni tekst).

Osim zone 1 gdje je predviđena poslovna namjena po GUP-u, namjena drugih zona je mješovita, odnosno mogu se graditi stambene građevine, građevine gospodarsko-poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te građevine javne i društvene namjene, ili kombinacija neke od tih.

Kod stambenih građevina tipa višestambene građevine izgrađenost je 40% (prema Prostornom planu Grada Poreča).

Kod građevina poslovne namjene, prema Prostornom planu Grada Poreča za slobodnostojeće građevine dopuštena je izgrađenost 65%.

GUP-om je propisano da je za to područje potrebna izrada detaljnog plana uređenja (DPU).



Analiza vlasništva

PEŠKERA

ZONA	NAMJENA	POVRŠINA	IZGRAĐENOST - procjena brutto	UKUPNA IZGRAĐENOST - procjena brutto
1. MERCATOR	stanovanje	12.000 m ² /1,2 ha/	3.600 m ²	10.800 m ²
2. SREDIŠNJA ZONA	turizam /T1/	43.545 m ² /4,35 ha/	19.755 m ²	79.020 m ²
3. SREDIŠNJA ZONA	kongres	39.000 m ² /3,9 ha/	9.750 m ²	19.500 m ²
4. PARKIRALIŠTE	stanovanje i ostalo	7.000 m ² /0,7 ha/	2.800 m ²	8.400 m ²
	UKUPNO	101.545 m² /10,15 ha/	35.905 m²	117.720 m²

1. STANOVANJE /"MERCATOR" d.o.o./

Namjena	Stanovanje
Površina	12.000 m ² /1,2 ha/
Vlasništvo	"Mercator" d.o.o.
Izgrađenost - procjena	30 % P = 3.600 m ² brutto
Katnost	P + 2
Ukupna izgrađenost - procjena	P =10.800 m ² brutto
Napomena	- vlasništvo nije cjelovito provedeno - procjena izgrađenosti umanjena zbog koridora prometnice

2. SREDIŠNJA ZONA /TURIZAM/

Namjena	Gospodarska - ugostiteljsko - turistička T1 - hotel		
Površina	45.000 m ² /4,5 ha/		
Površina /po katastru/	43.545 m ²		
Vlasništvo	Grad Poreč	19.259 m ²	45 %
	Consultants d.o.o.	9.407 m ²	21 %
	Javno dobro u općoj uporabi	7.207 m ²	17 %
	Privatno vlasništvo	3.637 m ²	8 %
	Pomorsko dobro	4.035 m ²	9 %
		UKUPNO	43.545 m ²
Izgrađenost - procjena	50 % P = 19.755 m ² brutto		
Katnost	P + 2 - P + 3		
Ukupna izgrađenost - procjena	P =79.020 m ² brutto		
Kapacitet	540 kreveta /120 turista/ha * 4,5 ha/		
Napomena	<ul style="list-style-type: none"> - vlasništvo nije cjelovito provedeno - procjena izgrađenosti umanjena zbog površina pomorskog dobra - moguća i manja izgrađenost uslijed kategorizacije i drugih elemenata /javno dobro/ 		

3. SREDIŠNJA ZONA /KONGRES/

Namjena	Poslovna /kongresni turizam/
Površina	48.000 m ² /4,8 ha/
Površina /katastar/	39.000 m ²
Vlasništvo	Grad Poreč Republika Hrvatska /MUP/ Crkva /Sv.Eleuterio/
Izgrađenost - procjena	Nadzemni dio - 25 % P = 9.750 m ² brutto Podzemni dio - 50 % - podzemna garaža/ P = 19.500 m ² brutto
Katnost	P + 2
Ukupna izgrađenost - procjena	P =19.500 m ² brutto - nadzemni dio
Napomena	- vlasništvo nije cjelovito provedeno /RH/ - procjena izgrađenosti umanjena zbog pomorskog dobra

4. STANOVANJE / "PARKIRALIŠTE - TRŽNICA" /

Namjena	Stanovanje i ostalo
Površina	7.000 m ² /0,7 ha/
Vlasništvo	Grad Poreč
Izgrađenost - procjena	40 % P = 2.800 m ² brutto
Katnost	P + 2
Ukupna izgrađenost - procjena	P =8.400 m ² brutto
Napomena	- procjena izgrađenosti iz natječajnog rada Randić - Turato

IDEJA ADMINISTRATIVNOG CENTRA U POREČU

Izgradnja administrativnog centra koji će okupiti sve administrativne službe Grada Poreča, kako gradskih, županijskih tako i državnih, da građani grada Poreča mogu sve svoje potrebe takve vrste obavljati na jednom mjestu, koji će imati i parking uza sam objekt. Na taj se način riješava bitan problem, koji je prisutan često u više gradova Hrvatske.

- Preseljenje raznih administrativnih punktova u novo izgrađeni administrativni centar Grada Poreča, oslobađaju se objekti na vrlo atraktivnim pozicijama koji se mogu kvalitetnije valorizirati.
- Postojeći dislocirani administrativni punktovi u Gradu Poreču su:
 - FINA
 - LUČKA KAPETANIJA
 - OPĆINSKI SUD
 - ZGRADA ŽUPANIJE



Lokacije dislociranih
administrativnih
puktova

FOTOGRAFIJE DISLOCIRANIH ADMINISTRATIVNIH PUNKTOVA



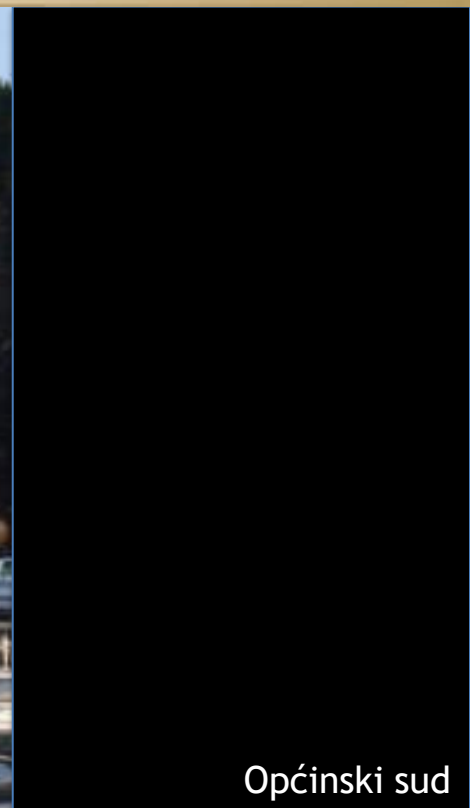
Fina

FOTOGRAFIJE DISLOCIRANIH ADMINISTRATIVNIH PUNKTOVA



Lučka kapetanija

FOTOGRAFIJE DISLOCIRANIH ADMINISTRATIVNIH PUNKTOVA



FOTOGRAFIJE DISLOCIRANIH ADMINISTRATIVNIH PUNKTOVA



Zgrada Županije

PRIKAZ POSTOJEĆE I MOGUĆE IZGRAĐENOSTI

Zgrada suda	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Republika Hrvatska	4402	529	Orto foto - 605	P + 1			Susjedna parcela koja se nalazi iza objekta u vlasništvu je Grada Poreča, te je stoga moguće proširenje i nadogradnja. Predlaže se izrada detaljnoga plana radi veće valorizacije prostora.

Lučka kapetanija	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Republika Hrvatska	246	141	423	P + 2	postojeći gabariti	postojeći gabariti	

Zgrada županije	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Grad Poreč	576	1200	Orto foto - 2160	P + 2	postojeći gabariti	P + 2	

PRIKAZ POSTOJEĆE I MOGUĆE IZGRAĐENOSTI

Žuta zgrada	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Grad Poreč	3893		520	P + 1			Vlasništvo terena - Grad Poreč i SDP. Predlaže se izrada detaljnoga plana radi veće valorizacije prostora.

SDP

Zgrada FINE	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Fina	322	449	Orto foto - 1080	PO + P + 1	postojeći gabariti	postojeći gabariti	

Zona policije, teritorijalne obrane i žuta zgrada	Vlasništvo	k.č.	Površina parcele m2	Postojeća izgrađenost m2 - BRP	Postojeća izgrađenost - katnost	Moguća dozvoljena izgrađenost m2 - BRP	Moguća dozvoljena katnost	Napomena
	Država	3892	697	1100	P + 1			Potreba izrade detaljnoga plana uređenja (DPU) radi veće valorizacije prostora.
		3893		520	P + 1			
		3901/20	372					
		3901/21	743					
		3901/13	1601					

Namjena svih navedenih objekata po gradu Poreču je mješovita što otvara široki spektar namjena.

IDEJA KONGRESNOG CENTRA U POREČU

Predviđena zona izgradnje kongresnog centra sa pratećim sadržajem je na mjestu sadašnjeg postojećeg gradskog parkirališta.



Predviđena zona zahvata

ZAŠTO KONGRESNI CENTAR

- Produženje turističke sezone
- Plasiranje Grada Poreča ka još jednom vidu turizma
- Potrošnja sudionika kongresa je 4-6 puta veća od potrošnje klasičnog turista
- Izgradnja modernog i atraktivnog objekta koji će oplemeniti jedan dio grada koji je godinama ostajao ne sređen
- Plasiranje Grada Poreča kao centar kongresnog turizma ponajprije Istre, a uz Opatiju, Dubrovnik i Zagreb i na razini Hrvatske
- Kongresna djelatnost jedna je od glavnih šest proizvoda strateškog marketinga plana Hrvatskog turizma 2010-2014.

DVA MODELA KONGRESNOG CENTRA

- Prvi model je centar koji će sam sebe održavati na način da sadržava komercijalni dio koji se daje u najam ili se prodaje.
- Drugi je centar koji se sastoji samo od kongresnog djela sa nužnim pratećim sadržajem. U tom se slučaju kanalizira sve na postojeće sadržaje u gradu, smještajni kapacitet prije svega, a nakon toga sve ostalo.

HRVATSKI KONGRESNI GRADOVI

- Veći centri: Opatija, Dubrovnik, Zagreb..
- Manji centri: Poreč, Rovinj, Brač, Hvar ...

BITNE ČINJENICE

- Bitno je napomenuti da nijedan od prije navedenih gradova ne raspolaže sa salom koja može primiti između 1000 i 2000 ljudi.
- U pravilu malo veći skupovi sastoje se od cca 500 sudionika.
- Ni jedan grad u Hrvatskoj nije još do sada izgradio jedan pravi kongresni centar. Jedini mali primjer u Hrvatskoj je Hypo centar u Zagrebu.
- Jako je bitno da Grad Poreč gleda u tom smjeru pri odluci za izgradnju takvog centra.

KAKO PRIVUĆI VELIKA KONGRESNA DOGAĐANJA U HRVATSKU

- Infrastruktura
- Dobra prometna povezanost
- Promidžba
- Sigurnost
- Profesionalni kadar
- Dostupnost informacija bitnih za događanje
- Itd...

Dovoljno od gore navedenih karakteristika Grad Poreč već ima. Ono što je još potrebno, treba pripremiti i eto sve je tu što je potrebno za podići jedan takav projekt u Gradu Poreču.

ORGANIZACIJA

Organizacija funkcioniranja jednog takvog centra možemo usporediti sa radom Kongresnog ureda Turističke zajednice Grada Zagreba. Jednu takvu organizaciju se može sprovesti i kroz novo formirano poduzeće koje će imati zadatak cijelokupne organizacije.

ZADAĆA UREDA

Promocija Grada Poreča

Nastupi na međunarodnim kongresnim burzama

Nastupi na kongresnim publikacijama

Podnošenje kandidature

Pomoć pri organizaciji od samog upita do realizacije, te tijekom samog odvijanja skupa

Suradnja sa tvrtkama koje se bave kongresnim turizmom

Suradnja sa turističkom zajednicom, gospodarskom komorom, obrtničkom komorom, udruženjem hoteljera, udruženjem privatnih iznajmljivača

Suradnja sa Gradom Porečom i Istarskom županijom

Uključivanje u rad cjelokupnu lokalnu turističku privredu

ZAKLJUČAK

Izgradnja jednog kongresnog centra mogao bi potvrditi i postaviti
Grad Poreč kao još jači centar turizma Istre i Hrvatske na
Europskom i svjetskom tržištu.



Hvala na pažnji.