



Fakultet ekonomije i turizma
“Dr. Mijo Mirković”

STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE MEDULIN 2021. – 2027.

Nacrt dokumenta

Pula, travanj 2021.

SADRŽAJ

1. O PROJEKTU	4
1.1. UVOD.....	4
1.2. PROCEDURE.....	5
2. SITUACIJSKA ANALIZA PODRUČJA OPĆINE MEDULIN	6
2.1. OPĆI PODACI	6
2.1.1. ZEMLJOPISNA OBILJEŽJA	7
2.1.2. PROMET	8
2.1.3. GOSPODARSTVO	12
2.2. RESURSNA OSNOVA ZA TURIZAM	14
2.2.1. PRIRODNA BAŠTINA	14
2.2.2. KULTURNA I POVIJESNA BAŠTINA	17
2.2.3. OSTALI RESURSI I ATRAKCIJE	18
2.2.4. DOGAĐANJA.....	19
2.3. PLANSKA OSNOVA.....	20
2.3.1. STRATEŠKI RAZVOJNI PROGRAM OPĆINE MEDULIN ZA RAZDOBLJE OD 2015. DO 2020.	20
2.3.2. STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE MEDULIN 2013. – 2018.	20
2.3.3. MASTER PLAN RAZVOJA TURIZMA ISTARKE ŽUPANIJE 2015. – 2025.....	21
2.3.4. STRATEGIJA I OPERATIVNI PROGRAM RAZVOJA TURIZMA JUŽNE ISTRE 2021. – 2027.	22
3. TRŽIŠNA ANALIZA TURIZMA OPĆINE MEDULIN	25
3.1. PONUDA	25
3.2. POTRAŽNJA.....	26
3.3. ANALIZA EKONOMSKIH I FINACIJSKIH POKAZATELJA POSLOVANJA PODUZETNIKA U TURIZMU	29
3.4. ODRŽIVOST TURISTIČKOG MODELA	33
3.5. ANKETA S LOKALNIM DIONICIMA	34
4. TRENDOVI U RAZVOJU TURIZMA	39
4.1. RELEVANTNI GLOBALNI TRENDOVI	39
4.2. PANDEMIJA COVID 19 I UTJECAJ NA RAZVOJ TURIZMA.....	41
5. STRATEŠKI OKVIR RAZVOJA TURIZMA OPĆINE MEDULIN 2021. – 2027.	43
5.1. UVOD.....	43
5.2. STRATEŠKA UPORIŠTA DALJEG RAZVOJA	44
5.3. VIZIJA TURISTIČKOG RAZVOJA I IZJAVA O POZICIONIRANJU	46
5.4. CILJEVI TURISTIČKOG RAZVOJA I VODEĆE STRATEGIJE	47
6. OPERATIVNI PROGRAM TURISTIČKOG RAZVOJA	50
6.1. UVOD.....	50
6.2. PODIZANJE KVALITETE PROIZVODA SUNCA I MORA.....	51

6.2.1. OCJENA LANCA VRIJEDNOSTI I CILJEVI RAZVOJA PROIZVODA	51
6.2.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI	53
6.3. RAZVOJ DRUGIH TURISTIČKIH PROIZVODA	58
6.3.1. UVOD.....	58
6.3.2. OCJENA LANCA VRIJEDNOSTI I CILJEVI RAZVOJA PROIZVODA	59
6.3.3. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI	63
6.4. PODIZANJE ESTETIKE PROSTORA	71
6.4.1. UVOD.....	71
6.4.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI	72
6.5. NOVI PRINCIPI TURISTIČKOG UPRAVLJANJA	75
6.5.1. UVOD – OPĆI PRINCIPI UPRAVLJANJA.....	75
6.5.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI	77
6.6. CILJANI MODEL RASTA, EKONOMSKI I FINACIJSKI UČINCI.....	82
6.6.1. CILJANI MODEL RASTA	82
6.6.2. PROJEKCIJA EKONOMSKIH I FINACIJSKIH UČINAKA TURIZMA.....	85
6.7. KATALOG TURISTIČKIH PROJEKATA.....	87
7. AKCIJSKI PLAN	90
7.1. UVOD.....	90
8. DODACI.....	93
8.1. TABLICA PROJEKATA I PROJEKTNIH IDEJA ZA EU FINANCIRANJE NA PODRUČJU OPĆINE MEDULIN	93
8.2. PRIJEDLOZI MJERA I AKTIVNOSTI DIONIKA OPĆINE MEDULIN IZNESENI U POSTUPKU ANKETIRANJA I RADIONICA S LOKALNIM PODUZETNICIMA	96

1. O PROJEKTU

1.1. UVOD

S istekom prethodnog strateškog dokumenta iz područja turizma, Turistička zajednica Općine Medulin se 2020. godine obratila Fakultetu ekonomije i turizma „Dr. Mijo Mirković“ Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli za izradom nove strategije razvoja turizma. Strategija se izrađuje za sljedeće sedmogodišnje razdoblje kako bi pratila financijsku perspektivu Europske unije te bila usklađena sa Strategijom i operativnim programom razvoja turizma Južne Istre koja je dovršena u travnju 2021. godine, neposredno prije ovog dokumenta.

Prema zahtjevu Naručitelja, strategija razvoja turizma obuhvaća:

- Situacijsku analizu turizma Općine Medulin;
- Globalne turističke trendove i suvremeni razvoj turizma;
- Analizu financijskih pokazatelja poslovanja u djelatnosti pružanja usluga smještaja i pripreme i usluživanja hrane;
- Strateško pozicioniranje Općine Medulin kao turističke destinacije s planom implementacije i praćenja realizacije ciljeva;
- Predviđanja financijskih učinaka razvoja turizma za razdoblje do 2026. godine;
- Akcijski plan.

U realizaciji projekta i izradi dokumenta sudjelovali su sljedeći stručnjaci s Fakulteta ekonomije i turizma „dr. Mijo Mirković“:

- Dr.sc. Branko Bogunović (voditelj projekta);
- Doc.dr.sc. Iva Slivar;
- Dr.sc. Adriana Galant;
- Prof.dr. Jasmina Gržinić;
- Prof.dr. Mauro Dujmović;
- Prof.dr. Aljoša Vitasović;
- Doc.dr.sc. Tamara Floričić;
- Studenti Fakulteta ekonomije i turizma „Dr. Mijo Mirković“, studij poslovne ekonomije, smjer turizam.

1.2. PROCEDURE

U provedbi projekta provedene su sljedeće procedure i aktivnosti:

- Individualni sastanci s vodećim dionicima turizma Općine;
- Radionica s upravnim odjelima Općine Medulin i predstavnicima JU Kamenjak u cilju utvrđivanja postojećih aktivnosti u turističkom razvoju, statusu provedbe investicijskih projekata i stavovima za dalji turistički razvoj;
- Radionica s poduzetnicima i udrugama u turizmu Općine (obrti, mala i srednja poduzeća) u cilju utvrđivanja postojećih aktivnosti, razvojnih ideja i opredjeljenja za budući turistički razvoj;
- Tri sastanka radnog tijela projekta u cilju verifikacije faznih rješenja projekta;
- Priprema, provedba i analiza rezultata online ankete s turističkim subjektima Općine oko ocjene postojećeg stanja, razvojnih opredjeljenja i prioriteta u sljedećem razvojnom razdoblju;
- Analiza ostvarenosti prethodne strategije prema postavljenim ciljevima;
- Analiza relevantne dokumentacije, uključujući Master plan razvoja turizma Istarske županije 2015. – 2025. i Strategiju i operativni program razvoja turizma Južne Istre do 2027. godine;
- Prikupljanje i obrada recentnih podataka o općoj situaciji Općine Medulin relevantnih za turistički razvoj (prije svih resursna osnova, gospodarstvo i promet);
- Prikupljanje i analiza statističkih podataka o kretanju turizma;
- Analiza ključnih financijskih indikatora poslovanje turističkih poduzeća na području Općine Medulin;
- Analiza i interpretacija ključnih globalnih kvantitativnih i kvalitativnih trendova u razvoju turizma;
- Svodna ocjena postojećeg modela turističkog razvoja na području Općine Medulin s posebnim osvrtom na parametre održivosti turističkog razvojnog modela;
- Postavljanje strateškog okvira turističkog razvoja u sljedećem razdoblju (polazišta, vizija i vodeće strategije);
- Specifikacija operativnog programa turističkog razvoja za sljedeće strateško razdoblje koja se temelji na potrebama, ciljevima i planu razvoja ključnih turističkih proizvoda;
- Projekcija ciljanih rezultata turističkog razvoja do 2027. godine koja uključuje model rasta i zauzetosti smještajnih kapaciteta te ciljanih financijskih indikatora turističkih poduzeća;
- Specifikacija potrebnih aktivnosti u formi akcijskog plana s rokovima, odgovornostima, potrebnim sredstvima i očekivanim izvorima financiranja za predložene aktivnosti.

Ovaj nacrt dokumenta dovršen je 30. lipnja 2021. godine.

2. SITUACIJSKA ANALIZA PODRUČJA OPĆINE MEDULIN

2.1. OPĆI PODACI

OPĆINA MEDULIN - OPĆI PODACI

POVRŠINA: 32 km²

STANOVNIŠTVO: 6.481 (2011.)

NASELJA / STANOVNIŠTVO:

MEDULIN	2.777
BANJOLE	983
PREMANTURA	768
VINKURAN	672
PJEŠČANA UVALA	606
POMER	462
VINTJAN	172



ARHIPELAG: POMERSKI I PREMANTURSKI
ŠKOLJIĆ, CEJA, TRUMUBUJA, ŠEKAVAC,
FENOLIGA, BODULAŠ, FINERA, LEVAN,
LEVANIĆ TE SVJETIONIK PORER

KLIMA (KLOPPER): CFA - VLAŽNA
SUPTROPSKA KLIMA

INSOLACIJA > 2.800 SATI GODIŠNJE

TEMPERATURA MORA IZNAD 20° C -
LIPANJ - LISTOPAD

ZAŠTIĆENA PODRUČJA PRIRODE
(29% područja općine):

D. KAMENJAK I MED. ARHIPELAG
GORNJI KAMENJAK
PARK ŠUMA KAŠTEJA
BRDO SOLINE



- Općina Medulin zauzima krajnji južni dio Istarskog poluotoka, područje na kojemu se ističu zaštićena područja poluotoka Kamenjak koji je u atrakcijskom smislu jedno od najvažnijih područja Južne Istre i Istarske županije općenito;
- Naselja i stanovništvo Općine raspodijeljeni su pretežno u njenom sjeverozapadnom dijelu i prema gradu Puli, dok je najveći Medulin smješten na istočnoj obali Istarskog poluotoka;
- Područje je pod dominantnim utjecajem vlažne suptropske klime uz malen utjecaj mediteranske klime koja je tipičnija za Dalmaciju;

- Klimatski uvjeti i kretanje temperature mora osiguravaju sezonu proizvoda sunca i mora između lipnja i rujna uz povremene hladne prodore (osobito u rujnu), ali i uobičajeno pogodna razdoblja i u dijelu listopada;
- Medulin je demografski propulzivna Općina koja bilježi kontinuirani demografski porast od 1971. naovamo, a osobito između 1991. i 2001. kada se stanovništvo gotovo udvostručilo;
- Stanovništvo Medulina u prosjeku je starije od nacionalnog i županijskog prosjeka, a najbrojnije su skupine od 60-64 godine i 55-59 godina starosti. Udio mladih je nešto manji, a djece nešto veći u odnosu na nacionalni i županijski prosjek;
- Stanovništvo Medulina obrazovanije je u odnosu na nacionalni i županijski prosjek s 24% stanovnika sa završenim stručnim i sveučilišnim studijem (udio na nacionalnoj i županijskoj razini je 16%).

2.1.1. ZEMLJOPISNA OBILJEŽJA

- Općina Medulin cijelom površinom pripada regiji Južnoistarske zaravni. Na prostoru Općine ističu se nekoliko uzvišenja koja ne prelaze nadmorsku visinu od 100 metara. Najviši dijelovi Općine nalaze na prostoru naselja Premantura (Gomila - 76 metara) i Banjole (Teraško brdo - 69 metara);
- Potopljeni krški reljef i vapnenačko tlo karakteristično za južnu obalu Istre, oblikuje i područje Medulina. Reljefno, pedološki i geomorfološki gledano, Medulin spada među najveće i najniže priobalno područje tzv. Porečko-pulske ploče;
- Tlo Medulina obilježava crvenica koja je karakteristična za obalu Istre te zajedno s položajem, klimom i reljefom pogoduje nasadima visokokvalitetnih crnih sorta grožđa, te drugog voća i povrća (područje čini tzv. "Crvenu Istru"). Crvenice neujednačeno zadržavaju vlagu, a siromašne su dušikom i fosforom, što se u poljoprivredi nadoknađuje natapanjem i gnojidbom;
- Ostaci naselja građeni suhozidom na uzvisini i opasani koncentričnim krugovima pokazuju da je područje nastanjeno još u prapovijesno doba;
- Na prostoru Općine Medulin izdvajaju se stratigrafski sustavi donje i gornje krede pretežito vapnenačke građe. Donja kreda obuhvaća manji dio Općine i to dijelove naselja Pješćana Uvala, Vinkuran, Valbonaša i Vintijan;
- Ostali dijelovi Općine građeni su od gornjokrednih vapnenaca. S inženjersko-geološkog aspekta Općina pripada okršenom kompleksu vapnenca kojeg karakteriziraju velika raspucanost uz mehaničko raspadanje te procesi okršavanja;
- Stabilnost ovog kompleksa je velika što omogućuje turističku gradnju uvažavajući mogućnost pojava kaverni i šupljina;
- Nasuprot tome, okršavanje i raspucanost omogućuje slijevanje vode u podzemlje što stvara potpunu vodopropusnost. Ovi egzogeomorfološki procesi znatno povećavaju ekološke rizike u moru i priobalju Općine Medulin.

- Duljina medulinske obale uključujući pripadajuće otoke iznosi 68,1 kilometar, što je nakon grada Pule najduža obalna crta među istarskim gradovima i općinama (Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, 2016);
- Općenito je istočni dio koji obuhvaća prostor od uvale Lokvica i granice s Općinom Ližnjan do rta Kamenjak konfiguracijom obale pogodniji za kupališni turizam i priobalnu rekreaciju od zapadnog dijela (od rta Kamenjaka do granice s Gradom Pulom);
- Za kvalitetnije vrednovanje obale Općine Medulin u skladu s koncepcijom održivog razvoja turizma, nužno je provesti monitoring te utvrditi sve tipove prihvatnog kapaciteta obale kako bi se u budućnosti moglo na kvalitetan način upravljati turističkim razvojem.

2.1.2. PROMET

CESTOVNI PROMET



Udaljenost Medulina od većih europskih gradova

Grad	Ukupna udaljenost u km	Stanovništvo	Potrošnja goriva/EUR	Cestarina/EUR
Koper	106	52.700	11,13	6,17
Rijeka	112	128.624	10,27	7,53
Trst	124	207.069	13,32	21,17
Ljubljana	208	292.988	20,70	21,17
Zagreb	273	802.338	23,74	16,78
Maribor	336	95.171	32,85	21,17
Graz	403	286.686	33,56	24,40
Milano	537	132.113	50,03	62,77
Beč	587	2.838.558	55,43	30,37
Munchen	610	2.606.021	58,95	37,57
Budimpešta	613	2.997.958	48,90	22,59
Bratislava	634	426.091	59,76	40,37
Novi Sad	646	341.625	52,17	33,69
Beograd	663	1.659.440	52,84	33,69
Sarajevo	667	275.524	54,23	23,91
Brno	722	405.337	68,28	42,87
Prag	783	2.677.964	78,05	48,37
Rim	805	2.612.068	73,53	70,97
Stuttgart	832	613.392	67,28	13,28
Krakov	1.046	754.854	97,15	47,56
Varšava	1.254	1.790.658	115,36	42,87

Izvor: viamichelin.com, wikipedia

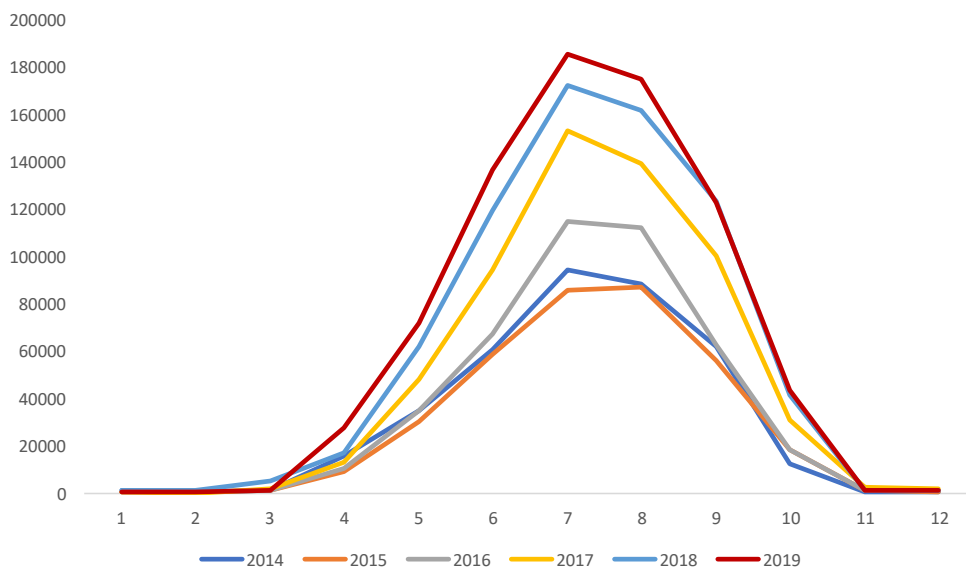
- Cestovni pristup od je i dalje visoko dominantan za potrebe turizma te prema istraživanju TOMAS 2019, više od 90% turista u Istarsku županiju dolazi cestovnim putem, iako je ovaj postotak do 2019. godine bio u padu;
- Općina Medulin je na mrežu nacionalnih, i dalje europskih, autocesta spojena istarskim ipsilonom (autoceste A8 i A9). U tijeku je dovršetak izgradnje punog profila dijela autoceste A8 (Matulji-Kanfanar) te se očekuje dovršetak dionice Cerovlje – Tunel Učka do ljeta 2021. godine, odnosno punog profila dionice od tunela Učka do Matulja do 2023. godine;

- Autoceste, niti državne ceste ne prolaze područjem Općine, a najvažniji cestovni pravci (županijske ceste) na području Općine su:
 - 5119 D 66 (Prodol) - Krnica - Kavran - Šišan - Medulin - Pomer - AG Grada Pule I 511900 (Valbonaša) koja dijelom prolazi kroz područje Općine;
 - 5136 Ž 5119 (križanje Pomer) - Premantura - AC Stupice;
 - 5178 517800 (Dilinka) AG Grada Pule - Pješćana Uvala;
 - 5179 Ž 5119 (Medulin) - AC Kažela.
- U 2011. godini realiziran je projekt izgradnje priključne ceste Peličeti - Pomer čime se omogućuje lakša i brža povezanost s autocestom A9 (istarski epsilon). U posljednjih nekoliko godina izgrađeni su i označeni novi kružni tokovi na području Banjola, Pomera i Medulina. Asfaltirana je cesta koja povezuje Premantursku i Medulinsku cestu čime se ubrzava promet na relaciji Vinkuran – Medulin;
- Južna Istra ima razmjerno povoljan smještaj prema tržištima Srednje i dijela Zapadne Europe, oko 8 milijuna ljudi živi na udaljenosti 5 sati vožnje od Južne Istre, a iznad 50 milijuna ljudi živi na udaljenosti 10 sati vožnje, pri čemu će se ove brojke dodatno podizati dovršetkom preostalih dionica autocesta;
- Prema statistici HAC-a, u 2017. godini je tijekom ljetne sezone na čvoru Pula zabilježeno 1,18 milijuna vozila, a u 2018. 1,26 milijuna vozila (porast od oko 8%);
- U segmentu javnog prijevoza Općina je povezana sljedećim linijama:
 - Linija 25: Pula (peron 11) – Ližnjan – Medulin
 - Linija 26: Vinkuran – AC Indije – Banjole – Pomer – Medulin
 - Linije 27/28: Pula (peron 12) – OŠ Vidikovac – Pješćana uvala – Vintijan – Vinkuran – Banjole – Pomer – Premantura
- U jesenskoj/zimskoj shemi vožnje linije prometuju u pravilu svakih 90 minuta s pojačanim režimima u vrijeme polazaka i odlazaka na posao (jutarnji i poslijepodnevni sati);
- Ljeti se red vožnje intenzivira za liniju 25, linija 28 voze jednakim intenzitetom, a linija 27 ljeti 2029. godine nije prometovala.

ZRAČNI PROMET

- Zračna luka Pula zabilježila je značajan rast u razdoblju od 2014. više nego udvostručivši broj putnika na 775 tisuća u 2019. godini;

Sezonalnost prometa putnika u Zračnoj luci Pula 2014. - 2019.



Izvor: Zračna luka Pula

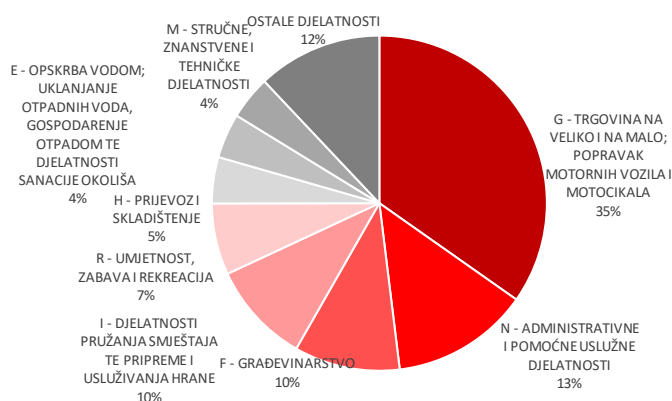
- Sezonska pokrivenost linijama uključivala je gotovo sve države EU i Rusiju, uz najbolju pokrivenost njemačkih i britanskih destinacija;
- Osim samog rasta fizičkog prometa, valja napomenuti i kontinuiran trend smanjenja sezonalnosti prometa Zračne luke gdje se udio putnika između lipnja i rujna polako približava udjelu od 80%, što je značajno manje od udjela ostvarenih noćenja. Također, udio putnika u srpnju i kolovozu je u 2019. pao ispod 47%, što je najmanje u novijoj povijesti;
- Rast i općenito povoljniju poziciju vezanu uz Zračni promet može se promatrati i u činjenici da se udio putnika koji su u Istru došli zrakoplovom prema istraživanjima TOMAS ljeta 2017. i TOMAS 2019. u dvije godine povećao sa 7,5% na gotovo 9%;
- Struktura povezanosti zračne luke odudara od strukture vodećih turističkih tržišta Općine Medulin i s obzirom na visoko dominantan način dolazaka posjetitelja cestovnim putem dosad nije bila uzimana u obzir kao čimbenik turističkog planiranja;
- Kako Južna Istra i Medulin u sljedećem razvojnom razdoblju stavljaju prioritet u širenju sezone i razvoju drugih turističkih proizvoda (osim sunca i mora), turistički marketing morat će se vezati na Zračnu luku i njen plan oporavka letova u vremenu nakon COVID 19 pandemije.

POMORSKI PROMET

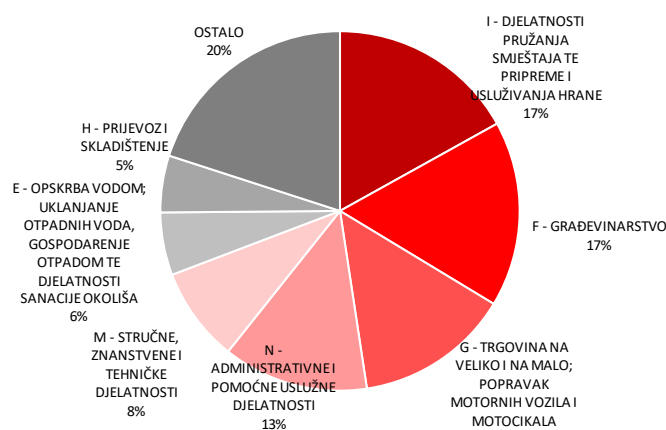
- Pomorsko dobro na području Općine Medulin proteže se od granice sa Općinom Ližnjan na istoku do granice sa Gradom Pula na zapadu. Pomorsko dobro u kopnenom dijelu obuhvaća obalni dio katastarskih općina: K.O. Medulin, K.O. Premantura, K.O. Pomer i K.O. Pula te obalni dio otoka: Bodulaš, Finera, Ceja, Pomerski školjić, Premanturski školjić, Trumbuja, Šekovac, Albanež, Porer, Fenoliga, Frašker i Fraškeric.
- Na području Općine Medulin nalazi se relativno velik broj luka i lučica: Medulin, sidrište Vinkuranska vala, Sportska lučica "Kula" na Klementovici u Medulinu, luka Runke, ACI Pomer, luka Polje te Porto Volme;
- Luka Medulin broji gotovo 568 vezova od kojih 181 čine nautički dok 387 čine komunalni vezovi. Nautički dio luke Medulin obuhvaća 127 obalnih vezova te 54 vezova na sidrištu dok komunalni dio luke obuhvaća 363 obalnih vezova te 24 vezova na sidrištu;
- Luka Runke broji 71 vez od čega 18 čine nautički vezovi na sidrištu, a 53 vezova čine komunalni vezovi od kojih je 1 na sidrištu dok su ostali vezovi obalni. Obalni pojas luke Runke čine komunalni vezovi koji su namijenjeni manjim plovilima sa malim gazom. To su uglavnom pasare do 6 metara. Nautički dio se sastoji od 18 bova gdje dubina varira od 1 do 3 m;ž
- Sidrište Vinkuranska vala kapaciteta 100 vezova u moru dio je javne luke namijenjene privezu plovni objekata na plutaču pod ingerencijom Lučke uprave Pula. U luci Polje vezane su brodice mještana.
- Luka Polje sadrži 30 komunalnih vezova, 14 obalnih te 16 vezova na sidrištu. Namijenjena je plovilima do 6-7 metara koji imaju mali gaz. Lukom upravlja koncesionar – Buža d.o.o. Početak koncesije: 01.07.2011., kraj koncesije: 30.06.2031;
- U najdubljem dijelu Medulinskoga zaljeva, smještena je ACI marina Pomer. 2016. godine dovršen je cjelovit kapitalni pothvat u marini. Uklonjeni su stari objekti ljetne marine i sagrađen je potpuno novi kopneni dio. Marina raspolaže s 294 veza u moru te s 30 mjesta za smještaj plovila na kopnu. Vezovi su opremljeni priključcima za vodu i struju;
- Marina Porto Volme je privatna luka smještena na području mjesta Volme, u blizini uvale Mušoga. Porto Volme nudi 180 mokrih vezova i 50 suhih vezova, uslugu brodske dizalice, 0-24 nadzor marine i plovila te personalizirane usluge;

2.1.3. GOSPODARSTVO

Struktura prihoda prema djelatnosti u općini Medulin u 2019.



Zaposleni prema djelatnosti u općini Medulin u 2019.



Izvor: FINA infobiz servis

10 najvećih poduzetnika registriranih na području općine Medulin

Rang	Poduzeće i djelatnost	Prihod u 2019.	Udio u prihodu općine
1.	MUNIDAKOMERC društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu	66,59 mil. kn	10,76%
2.	MAGO d. o. o. za promet roba i usluga	47,97 mil. kn	7,75%
3.	ORBIS d.o.o. za trgovinu i usluge	39,28 mil. kn	6,35%
4.	MARINA IBACOM društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, turistička agencija	33,34 mil. kn	5,39%
5.	TANGER turistička agencija i usluge d. o. o.	32,06 mil. kn	5,18%
6.	A. R. M. A. C. O. M. trgovina i zastupanje d. o. o.	26,58 mil. kn	4,29%
7.	MIREO dioničko društvo za računalne usluge	23,02 mil. kn	3,72%
8.	FILS d. o. o. za cestovne usluge	21,86 mil. kn	3,53%
9.	GAT - TURISTIČKA AGENCIJA društvo s ograničenom odgovornošću za turizam i turistička agencija	19,00 mil. kn	3,07%
10.	MED EKO SERVIS društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje komunalnih djelatnosti i turistička agencija	18,26 mil. kn	2,95%

Izvor: FINA infobiz

- Na području Općine Medulin je u 2019. bilo registrirano 516 poduzetnika koji su prihodovali nešto manje od 625 milijuna kuna, zapošljavali 939 osobe i ostvarili ukupnu dobit u visini 22,3 milijuna kuna;
- Prihodovno su najvažniji sektori G (Trgovina na veliko i na malo; popravak motornih vozila i motocikala) te N (Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti) u kojima se ostvaruje gotovo polovina poduzetničkog prihoda Općine;
- Turizam i povezani sektori (I - djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, G – građevinarstvo i R – umjetnost, zabava i rekreacija) u strukturi prihoda čine 27% (od čega sektori I i G po 10%);
- Najviše je zaposlenih u sektorima G i I, po 17% od ukupno zaposlenih na području Općine;
- 10 najvećih poduzeća na području Općine ostvaruje zajedno 53% ukupnih prihoda Općine, a među njima je dominantna djelatnost trgovine, a potom posredovanja u turizmu;
- Ako bi se poduzetničkom prihodu i zaposlenima na području Općine pridodali podaci društva Arena Hospitality Group d.d. za kapacitete koje društvo ima na području Općine, prihodi bi premašili milijardu kuna, a broj zaposlenih 1.500 (obje bi kategorije porasle za više od 60%);
- Time bi se udio direktnog turizma (sektor I) popeo na 45% u prihodima i 50% u zaposlenima;
- Pored poduzetnika, gospodarstvo čini aktivnost obrta i fizičkih osoba. Iako za navedene kategorije gospodarske aktivnosti nema preciznih statistika, može se pretpostaviti da je njihov u gospodarstvu Općine značajan zbog velikog kontingenta privatnog smještaja, kao i drugih elemenata lanca turističke vrijednosti u kojima dominiraju obrti, ili samostalna djelatnost fizičkih osoba;
- Osim poduzetničke strukture, na području Općine registrirano je i 338 obrta. Oko 25% obrta posluje samo tijekom sezone (njih 86);
- Prema podacima Hrvatskog zavoda za zapošljavanje za 2019. godinu, stopa nezaposlenosti u Medulinu iznosila je 5,25%;
- Zaključno, gospodarstvo Općine Medulin visoko je oslonjeno na turizam te se, ovisno o tumačenju prihoda i zaposlenih društva AHG u odnosu na gospodarstvo Medulina, može konstatirati da više odg dvije trećine gospodarstva Općine direktno i indirektno ovisi o turizmu.

2.2. RESURSNA OSNOVA ZA TURIZAM

2.2.1. PRIRODNA BAŠTINA

PLAŽE

- Duga obalna linija (68,1 km) i atraktivnost obale čine plaže na području Općine Medulin atrakcijom važnom za ukupno područje Južno Istre;
- Prema Regionalnom programu uređenja i upravljanja plažama Istarske županije iz 2015. godine, sljedeće su plaže na području Općine s pripadajućim kapacitetima:

Popis plaža u općini Medulin						
rb	Plaža	Vrsta plaže	Tema	Orijentacijska površina plaže (m ²)	Minimalni prostor po kupaču (m ²)	Prihvatni kapacitet
1	Pješčana uvala - plaža	Uređena - urbana	Plaža za obitelji s djecom	5.250	8	656
2	Pješčana uvala - Lukobran	Uređena - mjesna	Zabavni sadržaji za mlade	2.000	5	400
3	Pješčana uvala - umirovljenička plaža	Uređena - mjesna	Sportski i rekreacijski sadržaji	1.200	5	240
4	Vinkuran - plaža Vela kava	Prirodna - ruralna	Romantična plaža	1.500	15	100
5	Vinkuran - lučica	Prirodna - ruralna	Romantična plaža	800	15	53
6	Banjole - Kaštanjež	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	800	8	100
7	Banjole - plaža Indije	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	2.100	10	210
8	Banjole - uvala Centinera I	Uređena - mjesna	Sportski i rekreacijski sadržaji	2.000	5	400
9	Banjole - Centinera II	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	2.050	8	256
10	Banjole - uvala pod Lijon	Uređena - mjesna	Sportski i rekreacijski sadržaji	2.000	5	400
11	Banjole - plaža Volme	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	800	8	100
12	Banjole - Bumbište	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	10.000	8	1.250
13	Kamenjak - plaže Donjeg Kamenjaka	Prirodna - udaljena	Eko plaža	30.000	20	1.500
14	Medulin - Ščuza	Uređena - mjesna	Plaža sa sportskim i rekreativnim sadržajima	3.000	5	600
15	Medulin - otok Ceja	Prirodna - udaljena	Eko plaža	15.000	20	750
16	Premantura - plaža Stupice	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	2.500	10	250
17	Premantura - plaža Runke	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	2.500	10	250
18	Pomer - plaža Pomer	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	1.600	8	200
19	Pomer - Muća	Prirodna - ruralna	Plaža za surfere / party plaža	2.400	10	240
20	Medulin - Mukalba	Prirodna - ruralna	Romantična plaža	2.000	15	133
21	Medulin - Markovi brigi - Škrape	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	3.600	8	450
22	Medulin - Mala Pineta	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	2.500	10	250
23	Medulin - Puntica	Uređena - mjesna	Plaža sa sportskim i rekreativnim sadržajima	1.500	5	300
24	AC Medulin - Kašteja	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	1.600	10	160
25	Bijeca	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	10.000	8	1.250
26	Plaža ispred hotela Belvedere	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža - hotelska plaža	1.163	10	116
27	Pošesi	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	800	8	100
28	Kažela I	Uređena - mjesna	Plaža za obitelji s djecom	2.000	8	250
29	Kažela II	Uređena - plaža turističkog kompleksa	Resort plaža	3.200	10	320
30	Kažela III	Uređena mjesna	Nudistička plaža	4.000	8	500
	UKUPNO			119.863	283	11.784

Izvor: Regionalni program uređenja i upravljanja plažama Istarske županije, Institut za turizam Zagreb

- Plaže na zapadu Općine (od Pješćane uvale do Premanture) raznolikih su konfiguracija, na području Kamenjaka i Medulinskog arhipelaga prevladavaju prirodne stjenovite plaže, dok su na istočnom dijelu Općine plaže najpogodnije za masovni kupališni turizam i morsku rekreaciju;
- Postojeća procjena kapaciteta plaža Općine je u ozbiljnom nesrazmjeru sa smještajnim kapacitetima Općine, čak i ako se zanemari činjenica da plaže na području Općine (prije svega onih na području Kamenjaka) dnevno privlače i značajan broj posjetitelja iz okolnih općina i gradova;
- Međutim, procjena kapaciteta plaža na području Općine Medulin iznesena u navedenom dokumentu nije pouzdana, a od čega se ograđuju i izrađivači dokumenta. Dionici na području Općine Medulin smatraju da su značajno podcijenjeni kapaciteti plaža, osobito na području Kamenjaka. Dodatno, u obzir nisu uzete plaže na dijelu otoka Medulinskog arhipelaga (npr. Fenera, Bodulaš, Ceja, Fenoliga, Frašker i Fraškeric);
- S obzirom na strukturu turističkih proizvoda Općine u kojima je više od 90% sunca i mora, riječ je o vitalnom pitanju daljeg turističkog razvoja te je identifikacija realnog kapaciteta plaža prioritetni korak u provođenju ove strategije.

ZAŠTIĆENA PODRUČJA PRIRODE

Zaštićene prirodne vrijednosti na području Općine Medulin

Naziv prirodne vrijednosti	Nacionalna kategorija zaštite	Ekološka mreža (šifra)	Nadležnost upravljanja
Donji Kamenjak i Medulinski Arhipelag	Značajni krajobraz	HR2000616	JU Kamenjak
Gornji Kamenjak	Značajni krajobraz		JU Kamenjak
Brdo Soline	Park šuma		JU Kamenjak
Kašteja	Park šuma		JU Kamenjak
Špilja na Gradini kod Premanture	Nalazi se u obuhvatu značajnog krajobraza Gornji	HR2000146	JU Kamenjak
Pomerski zaljev		HR3000174	JU Natura Histrica i JU Kamenjak
Medulinski zaljev		HR3000173	JU Natura Histrica i JU Kamenjak



Donji Kamenjak



Gornji Kamenjak

- U Općini Medulin postoji 9 zaštićenih prirodnih vrijednosti. Njih četvero zaštićeno je temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13). Ostale su svrstane u sastav ekološke mreže Natura 2000;
- JU Kamenjak upravlja nadmorskim dijelom ekološke mreže - Pomerskim zaljevom i Medulinskim zaljevom. JU Kamenjak ima veću nadležnost nad pomorskim dijelom dok Natura Histrica ima veću nadležnost na priobalnom dijelu;
- Najvrjedniji dijelovi krajolika Općine Medulin su zaštićena prirodna područja i to značajni krajobraz Donji Kamenjak i Medulinski arhipelag i značajni krajobraz Gornji Kamenjak te park-šume Soline i Kašteja. Ova četiri područja ukupno zauzimaju 28,9% površine Općine po čemu je Medulin vodeći među gradovima i općinama Istarske županije;
- Područje značajnog krajobraza Donjeg Kamenjaka i Medulinskog arhipelaga zauzima 4,4 km², a prostire se od linije uvale Prisagi do južnog dijela uvale Močile na Kamenjaku, obuhvaćajući i sve otoke i pličine medulinskog arhipelaga, te priobalno područje medulinskog zaljeva od naselja Medulin do rta Marlera;
- Posebnu prirodnu vrijednost na području Donjeg Kamenjaka čini podmorje s rijetkim vrstama među kojima se posebno ističu plemenita periska (*Pinna nobilis*), premanturska rakovica (*Maja squinado*) i populacija dobrih dupina (*Tursiops truncatus*) koja prema istraživanjima iz 2014. broji 230 jedinki;
- Turistička ponuda Kamenjaka uključuje nekoliko barova na plažama, biciklističke staze, OPG, sportski centar, windsurf stanicu, eko centar „Kuća prirode Kamenjak“ (Premantura) te mogućnosti individualnih ili grupnih vođenih posjeta / edukacija;
- JU Kamenjak se dominantno financira naplatom ulaska vozila između svibnja i rujna na prostor parka te je u 2019. ostvareno nešto manje od 190.000 ulazaka vozila, dok je u 2020. ostvaren pad od 28% i zabilježeno nešto više 147.000 vozila;
- Planovi JU Kamenjak idu u smjeru daljeg razvoja transportne infrastrukture (uključujući ekološka rješenja za prijevoz putnika unutar područja parka), dugoročnog ograničenja broja vozila, izrade novog interpretacijskog centra na području parka prirode te brandinga i marketing plana;
- Park-šuma Kašteja (površina 0,38 km²) nalazi se na istoimenom poluotoku kojeg pokriva šumska kultura alepskog bora (*Pinus halepensis* Mill.) i crnog bora (*Pinus nigra* Arnold) posebnih vizualnih i mikroklimatskih vrijednosti;
- Park-šuma Soline (površina 0,26 km²) obuhvaća prostor brda Soline kod Vinkurana koji predstavlja vrlo dobro razvijenu gustu makiju, na mjestima razvijenu do stadija šume hrasta crnike (*As. Orno-Quercetum ilicis*).

2.2.2. KULTURNA I POVIJESNA BAŠTINA



Arheološki park Vižula



Cavae Romanae

- Ostaci materijalne baštine ukazuju na prapovijesnu naseljenost područja, a misli se na arheološka nalazišta neolitika (poluotok Vižula i brdo Vrčevan), te brončanog i željeznog doba (rt punta Kašteja i Vrčevan);
- Građevinski sklop Vižula datira iz razdoblja od 1. do 6. stoljeća i predstavlja iznimno nalazište izgrađeno tehnikom suhozida. Na ovome području pronađeni su ostaci rimskih ljetnikovaca;
- Sredstvima iz EU fondova je 2019. godine valorizirano arheološko nalazište Vižula s atraktivnim kulturno-turističkim i edukativnim sadržajima sa sljedećim sastavnicama projekta:
 - 3d interpretacija podvodne i kopnene arheološke baštine, konzervirani i konstruirani dijelovi kopnenih nalazišta, edukativni obrazovno-znanstveni film o Vižuli, montažna pozornica u kamenolomu, edukativne table, antički vrt, arheološka škola, taktilna maketa arheološkog parka prilagođena slabovidnim i slijepim osobama te osobama s invaliditetom te pokretna arheološka nalazišta);
 - Edukacija turističkih vodiča;
 - logotip, web stranica, promotivni materijal o parku, marketinška kampanja.
- Kamenolom Cavae Romanae u Vinkuranu je mjesto odakle su Rimljani crpili potrebne kamene blokove za izgradnju pulske Arene. Nakon prestanka njegove eksploatacije, prostor je pretvoren u centar kulture i sporta koji sadržava dvije ljetne pozornice s ukupno 2.000 mjesta, muzej kamena kao i područje za stone climbing i biking. Prostor je u funkciji za, uglavnom, koncertne događaje u posljednjih nekoliko godina;
- Vjetrenjače iz 19. stoljeća imaju potencijal valorizacije, a jedna od njih je Malin, čiji naziv u istarskom dijalektu znači „vjetrenjača“, je i simbol je Medulina. Mlin pogonjen snagom vjetera na medulinskoj rivi jedinstven je na Mediteranu, a 1872. godine sagradila su ga braća Ivan i Andrea Pošić. Malin je potom revitaliziran i otvoren 2016. godine;

- Na glavnoj cesti prema Puli smještena je spilja na brdašcu Gradina gdje su pronađeni predmeti iz razdoblja od 1. st. p.n.e. do 3. st.n.e. Riječ je o prapovijesnoj željeznoj sjekiri, te predmetima iz antičkog doba (amfore, posuđe, predmeti od kosti, uljanice);
- Na brdu Vintijan otkrivena je jedna od najvećih gradina u Istri o kojoj još uvijek ne postoje definirani zaključci s aspekta etničke pripadnosti stanovnika brončanog doba;
- Na području mjesta Banjole, na brežuljku Bumbište, otkriveni su tumuli, grobna mjesta iz razdoblja prapovijesti i brončanog doba. Na ovome području pronađeni su i ostaci Rimljana, a misli se na rimske vile (uvala Paltana) i terme koje nisu turistički valorizirane, kao ni tumuli. Općina Medulin je u blizini uredila šetnicu, na području od uvale Portić do Bumbišta;
- Otočić Fenoliga značajan je zbog nalazišta otisaka dinosaura koji su na ovome teritoriju živjeli prije 80-90 milijuna godina. Riječ je o dvonožnim troprstim dinosaurima mesojedima, te o četveronožnim sauropodnim dinosaurima;
- U 12. stoljeću je na glavnom medulinskom trgu izgrađena obrambena kula koja je danas prenamijenjena u stambenu zgradu;
- Svjetionik Porer iz 1833. godine izražava tipičnu austrougarsku arhitekturu tog razdoblja;
- Među sakralnim objektima ističu se:
 - Crkva Gospe od zdravlja koja se nalazi se na istočnoj strani središnjeg medulinskog trga. Unutrašnjost čuva freske i glagoljske grafite iz 15. stoljeća, a jedan od najdragocjenijih objekata u okviru kulturne baštine je renesansno-barokni kip Majke Božje s djetetom i reljefi na retablu;
 - Crkva sv. Agneze datira iz 1893. godin, a krasi je bazilikalni oblik s tri lađe i apsidom, te dva zvonika. Unutar zidina čuva se posrebreni procesijski križ iz 15. stoljeća i predstavlja vrijedan element materijalne baštine.
 - Crkva sv. Lovre iz 1632. godine smještena je na središnjem trgu Premanture, a u blizini ove crkve nalazi se stara krušna peć iz 18. stoljeća;
 - Ostali važni sakralni objekti su crkva sv. Foške koja se nalazi izvan samoga mjesta, crkva sv. Antuna, te crkvu sv. Jakova i sv. Petra.

2.2.3. OSTALI RESURSI I ATRAKCIJE

- U posljednjih desetak godina Medulin se profilirao kao destinacija za sportske, prije svega nogometne, pripreme, te je to značenju postao drugi turistički proizvod Općine. Sportska infrastruktura uključuje:
 - 8 nogometnih terena;
 - 1 atletska staza s 4 trake i 4 atletska bacališta;
 - 14 km cross-country staza za trkače
 - 9 teniskih terena.

- Na području Općine postoji 6 biciklističkih ruta i 3 pješačke rute (Gornji Kamenjak staza br. 303, Putovima orhideja Donjeg Kamenjaka staza br. 304 i Bumbište staza br. 301).
- Adrenalinski park Medulin koji se nalazi na području hrastove šume i livade se prostire na 12.000 m² te se u sklopu parka nalazi bar. Park uključuje „visinski poligon“ na stablima, ZIP-LINE postavljen uzduž gotovo cijelog parka, „gigantsku ljuljačku“ na 12m visine, ZORB nogomet, igralište i opremu za paintball i streličarstvo, te buggy i quad vozila;
- Jangalooz avanturistički park Pomer s 5 staza na visini od 1,5m do 10 m, 53 prepreke, preko 370 m zip linea, trampolin park, 10 m stijena za penjanje i Quick jump sa skokom s 12 m;
- Turisti regije Medulin imaju u ponudi dva zabavna parka odnosno jedan koji je podijeljen na dva područja – obiteljski park i zabavni park. Oba se nalaze neposredno jedan pored drugog, direktno na poznatoj pješčanoj plaži Bijeca, ispred glavnog ulaza u kamp Medulin na tamošnjem poluotoku
- Na prostoru Općine u funkciji je Street view pregled preko Google mapa s više od 120km pokrivenih ulica.

2.2.4. DOGAĐANJA

- Mapa događanja na području Općine vrlo je bogata, ali uglavnom na koncentrirana na glavnu sezonu;
- Turistička zajednica Općine Medulin troši značajna sredstva (gotovo 30% izvornih prihoda u 2019. godini) na razvoj i potporu događanjima, gdje se manji dio sredstava plasira kroz natječaje gdje je glavni kriterij dodjele broj gostiju kojima je događaj glavni motiv dolaska na područje Općine;
- Usprkos povoljnim trendovima, još uvijek je nedovoljno prepoznatih događaja koji imaju snagu privlačenja velikog broja posjetitelja u destinaciju;
- U posljednjih je nekoliko godina snažniji naglasak na događaje gastronomske tematike (LAGUR Od mora do stola, Hook & Cook, Istra Gourmet), afirmaciji koncertnog prostora Cavae Romanae (Cavae Roamanae festival), promociji sportskog proizvoda (Medulin i Arena Cup), aktivnom i adrenalinskom turizmu (Kamenjak Rocky Trails) te nizu glazbenih događanja u glavnoj sezoni razne tematike (Medulinsko koncertno ljeto, Medulin Summer party, Banjole Energy, Premantura Energy, Adria summer party, Beer party, Craft beer Festival i dr.).

2.3. PLANSKA OSNOVA

2.3.1. STRATEŠKI RAZVOJNI PROGRAM OPĆINE MEDULIN ZA RAZDOBLJE OD 2015. DO 2020.

- Dokumentom se postavlja sljedeća razvojna vizija Općine:
Općina Medulin je općina visokog životnog standarda temeljenog na razvijenom održivom turizmu, poduzetništvu i malim poljoprivrednim gospodarstvima koji se razvijaju na prirodnim resursima, valorizaciji kulturno-povijesne baštine, Kamenjaku i Medulinskom Arhipelagu te znanju i iskustvu stanovnika.

- Dokument izdvaja sljedeće strateške ciljeve i prioritete:

Strateški cilj 1: Unapređenje infrastrukturnog sustava Općine i povećanje kvalitete života

- Prioritet 1.1. Unapređenje komunalne i prometne infrastrukture
- Prioritet 1.2. Unapređenje društvene infrastrukture i razvoj projekata društvene namjene

Strateški cilj 2: Razvoj održivog i konkurentnog gospodarstva

- Prioritet 2.1. Razvoj održivog turizma
- Prioritet 2.2. Razvoj konkurentnog poduzetništva
- Prioritet 2.3. Razvoj održive poljoprivrede

Strateški cilj 3: Valorizacija i upravljanje baštinom

- Prioritet 3.1. Očuvanje prirodne baštine i stavljanje u funkciju razvoja
 - Prioritet 3.2. Zaštita okoliša, OIE i energetska efikasnost
 - Prioritet 3.3. Očuvanje kulturne baštine i stavljanje u funkciju razvoja
- Strateškim programom predlaže se veliki broj projekata, od kojih nekoliko desetaka iz područja turizma. Od značajnijih projekata zacrtanih programom, provedeni su Arheološki park Vižula, izgradnja sportskog kampa za pripreme (u sljedećem razdoblju očekuje se još realizacija zatvorenog bazena), projekt Medulinske vjetrenjače te dio projekata vezanih uz JU Kamenjak;
 - U odnosu na strateška opredjeljenja kasne projekti izgradnje pješačkih i biciklističkih staza te osobito projekti vezani uz povećanje održivosti modela turističkog razvoja.

2.3.2. STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPĆINE MEDULIN 2013. – 2018.

- Strategija veliku pozornost posvećuje ekonomskoj i financijskoj analizi sektora turizma Općine te njihovim projekcijama u budućem razdoblju;
- Strategijom se postavlja 6 strateških ciljeva:

- Izgradnja prepoznatljivosti destinacije Medulin i rebranding;
- Osnažiti ekonomski doprinos turizma lokalnoj zajednici;
- Osiguranje iznimnog iskustva gostima kroz unapređenje kvalitete kompletne ponude;
- Razvoj novih proizvoda;
- Uređenje prostora na području Općine Medulin;
- Osnaživanje suradnje turističke zajednice, Općine Medulin, privatnog sektora i partnera.

a strateški ciljevi se dalje elaboriraju kroz prioritete i projekte;

- Turistički promet projiciran prethodnom strategijom je ostvaren, no ne i preporuke u kretanju smještajne strukture;
- Repozicioniranje nije ostvareno u planiranoj mjeri / ciljane turističke destinacije u Istri i dalje su bitno ispred Medulina prema kvaliteti turističkih kapaciteta i atrakcija, odnosno razini potrošnje posjetitelja;
- Od zacrtanih strateški ciljeva u najvećoj je mjeri ostvarena izgradnja prepoznatljivosti destinacije Medulin i rebranding, a određeni su pomaci ostvareni u segmentu razvoja novih proizvoda (prije svega provedbom EU projekata u prethodnom razdoblju), odnosno osnaženja ekonomskog doprinosa turizma lokalnoj zajednici;
- Konačno, veliki broj ciljeva i projekata iz Strateškog razvojnog programa Općine Medulin i Strategije razvoja turizma iz prethodnog razdoblja nije proveden, ponajviše iz objektivnih razloga kratkih obzora implementacije oba dokumenta, međutim dio je i dalje aktualan te ostaje za implementaciju u budućem planskom razdoblju. Ovo osobito vrijedi za niz projekata za koje jesu izvršene prethodne radnje pa je njihovu implementaciju realno očekivati do 2027. godine.

2.3.3. MASTER PLAN RAZVOJA TURIZMA ISTARSKJE ŽUPANIJE 2015. – 2025.

- Master plan sugerira sljedeće pozicioniranje klastera Pula (koji odgovara teritorijalnom obuhvatu klastera Južne Istre):
 - karakter: inspirirajuća Istra (inspiring Istria);
 - dominantni proizvodi: sunce i more, kratki odmori, touring i kultura, sport i aktivnosti.
- U operativnoj strategiji smještaja i modelu rasta Master plan pretpostavlja 6.000 novih smještajnih jedinica u hotelima i turističkim naseljima do 2025. na postojećim lokacijama vodećih poduzeća;
- Dodatno plan očekuje realizaciju 4.000 smještajnih jedinica na brownfield lokacijama od kojih je velika većina na lokacijama unutar klastera Južne Istre (prije svega lokacije Brijuni Riviera);

- Od ostalih smještajnih strategija valja izdvojiti dalje poticanje malih hotelskih objekata, aktivnosti usmjerene na privatni smještaj (prije svega detaljno katalogiziranje) te usklađivanje razvoja tipova smještaja s razvojem proizvoda;
- Operativna strategija razvoja proizvoda od proizvoda primjenjivih za Medulin ističe mjere uspostave touring infrastrukture, Istra bike experience, sustav intepretacijskih centara za posjetitelje, sport experience, Istra kulture i centar Istarskih okusa.
- Operativna strategija EU fondova istakla je ključne županijske projekte na području klastera Južne Istre, od kojih je značajan broj proveden, ili u fazi provedbe. Neprovedeni projekti odnose se na većinu planiranih pješačkih i biciklističkih staza, uređenja većine klusterskih plaža, planirani interpretacijski centar na Kamenjaku čija je provedba prebačena u kasnije vremensko razdoblje te projekt revitalizacije fortifikacija i bivših vojnih objekata u Gradu Puli, ali i na području Kamenjaka;
- Operativna strategija i politike razvoja i zaštite prostora i kulturnih resursa ističe mjere razvoja turističkih proizvoda na zaštićenim prirodnim područjima i drugim zaštićenim prirodnim vrijednostima, razvoja turističkih proizvoda na kulturnoj baštini te uspostavljanja standarda estetike prostora istarskih destinacija;
- Operativna strategija izgradnje kvalitete u turizmu predlaže arhitekturu sustava kvalitete u pet područja: sheme dobrodošlice, smještaj, hrana i piće, turističke atrakcije i „bez barijera“. Kao nositelj aktivnosti započinjanja provedbe ovog sustava određuje se Turistička zajednica Istarske županije;
- Operativna strategija razvoja ljudskih resursa predviđa uspostavu hotelskih i turističkih programa usavršavanja, turističko-ugostiteljski centar Pula, program stipendiranja učenika, program osuvremenjivanja suvenira te uspostavu međunarodne hotelske visoke škole;
- Operativna strategija upravljanja pored prijedloga modela odgovornosti i suradnje vodećih aktera (TZIŽ, Upravni odjel za turizam IŽ, IRTA) predlaže fokus na turistički sustav poslovne inteligencije s naglaskom na istraživanja.

2.3.4. STRATEGIJA I OPERATIVNI PROGRAM RAZVOJA TURIZMA JUŽNE ISTRE 2021. – 2027.

- Južna Istra je turistički klaster koji uključuje turističke zajednice gradova Pule i Vodnjana, te Općina Medulin, Fažana, Ližnjan i Marčana. Prethodno im je bila pridružena i turistička zajednica Općine Barban;
- Prva Strategija razvoja turizma Južne Istre s marketing planom izrađena je za razdoblje 2015. do 2020. godine;
- U travnju 2021. godine dovršen je prvi nacrt Strategije i operativnog programa razvoja turizma Južne Istre za razdoblje od 2021. do 2027. godine;
- U nacrtu dokumenta, postavljaju se sljedeće strateške osnove turističkog razvoja područja do 2027. godine:

ELEMENTI VIZIJE

- Južna Istra je u potpunosti turistički aktivirana mikro regija u kojoj su sva atraktivna područja dostupna posjetiteljima i pokrivena osnovnom turističkom infrastrukturom;
- Sadržajne raznolikosti različitih dijelova klastera uvezane su u integrirane proizvode koji se profesionalno oblikuju uz jasne kriterije kvalitete uključenih ponuđača. Standardi kvalitete primjenjuju se na sve glavne elemente turističke ponude polazeći od perspektive ciljnih segmenata s glavnim kriterijima jasne komunikacije vrijednosti koja se pruža unutar određene oznake kvalitete;
- Destinacije unutar područja povezane su za posjetitelje bezbjednim biciklističkim i pješačkim stazama s pratećom osnovnom turističkom infrastrukturom;
- Zaštićena prirodna područja klastera regionalno se diferenciraju inovativnošću interpretacije i procedurama upravljanja iskustvom posjetitelja;
- Prostor je procesu konverzije smještajne strukture s obzirom na provedbu kapitalnih projekata izgradnje smještaja. Ista je konverzija praćena promjenama u turističkom marketingu koji se prilagođava recentnim trendovima i promjenama tržišnih segmenata;
- Široka ponuda tipova smještaja unaprjeđuje se transparentnim standardima za učešće smještajnih objekata u isporuci različitih proizvoda. Isti se standardi jasno komuniciraju zainteresiranim akterima na strani ponude, kao i tržištima potražnje;
- Klaster se nalazi u kontinuiranom procesu razvoja svojih turističkih proizvoda koji se odvija u suradnji turističkih zajednica s proizvodnim klubovima koji djeluju unutar klastera;
- Poštujući značenje svojeg glavnog proizvoda sunca i mora, upravljačke strukture uključenim dionicima i ponuđačima sve snažnije promiču i uvjetuju autentičnost i inovaciju kao dugoročne vrijednosti gradnje turističke ponude;
- Klaster se prezentira putem integrirane marketinške infrastrukture sa suvremeno oblikovanim sadržajima koji jasno komuniciraju elemente ponude i njihova dominantna iskustva.

CILJ

- Podići ekonomske performanse turističkog modela najmanje na razinu prosjeka Istarske županije:
 - a. Podići vrijednost osnovnom proizvodu sunca i mora za 25% (prosječna dnevna potrošnja ljetnog posjetitelja);
 - b. Razvojem dodatnih proizvoda smanjiti udio noćenja realiziranih između lipnja i rujna na manje od 85% godišnje.

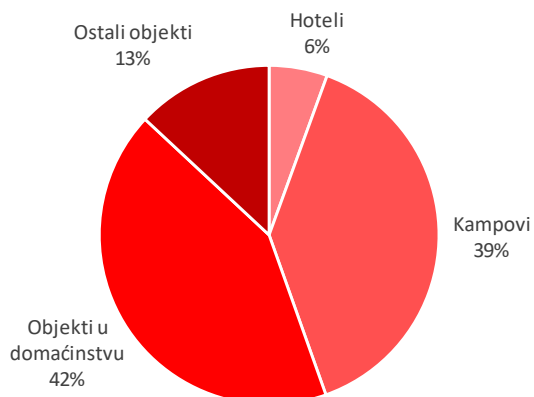
VODEĆE STRATEGIJE

- Marketinški i proizvodno u potpunosti oblikovati klaster Južne Istre prema najboljim suvremenim praksama marketinške prezentacije i sadržaja;
- Razviti minimalno regionalno afirmiran proizvod kratkih odmora;
- Realizirati prioritetne projekte osnovne turističke infrastrukture;
- Postaviti platformu kontrole i oznaka kvalitete glavnih kategorija turističke ponude (minimalno smještajni objekti i objekti hrane i pića);
- Uvesti i kontrolirano provoditi monitoring održivosti modela turističkog razvoja kao preduvjet daljem rastu turističkih performansi područja.

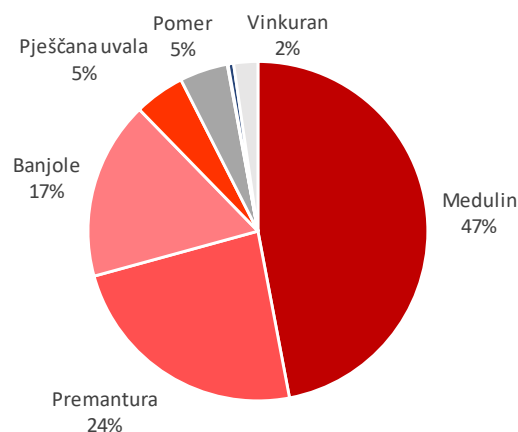
3. TRŽIŠNA ANALIZA TURIZMA OPĆINE MEDULIN

3.1. PONUDA

Struktura komercijalnog smještaja (kreveti) u općini Medulin u 2020.



Struktura smještajnih kapaciteta u općini Medulin prema mjestima u 2020.

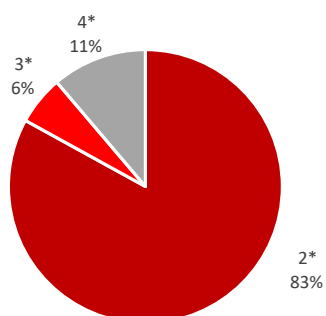


Kretanje broja kreveta u komercijalnom smještaju u općini Medulin prema osnovnim tipovima u razdoblju između 2011. i 2020.

	2011.	2016.	2018.	2020.	Prosječna godišnja stopa rasta 2011. - 2020.
Hoteli	2.696	3.222	2.346	2.318	-1,7%
Kampovi	17.514	17.209	17.355	16.301	-0,8%
Objekti u domaćinstvu i ostali smještaj	13.483	17.080	20.584	23.155	6,2%
Ukupno	33.693	37.511	40.285	41.774	2,4%

Izvor: DZS, eVisitor

Struktura ukupnih kolektivnih smještajnih kapaciteta u Općini Medulin prema kategoriji

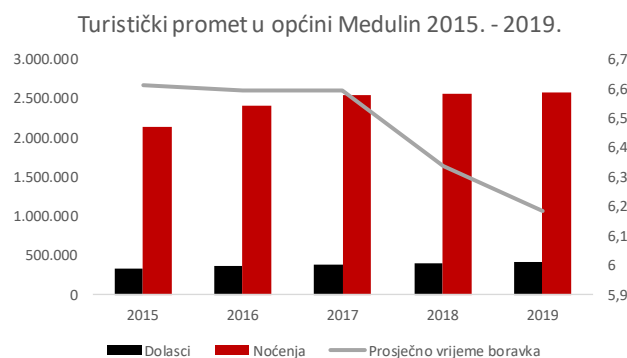


Izvor: MINT, kategorizacija smještajnih objekata u Hrvatskoj, listopad 2020.

- Prema podacima sustava eVisitor za 2020. godinu, u smještajnoj ponudi Općine Medulin je 4.975 smještajnih objekata, 14.519 smještajnih jedinica i gotovo 53.000 kreveta. Od toga je 41.774 kreveta u komercijalnom smještaju, a nekomercijalni smještaj čini visokih 21% ukupnog smještajnog kontingenta;

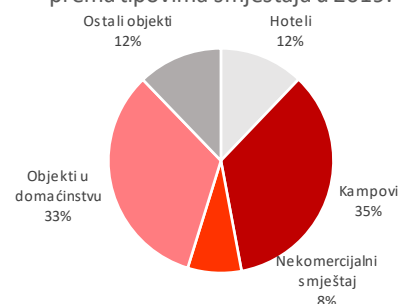
- U strukturi smještaja Općine Medulin dominiraju kampovi i privatni smještaj koji zajedno čine više od 80% udjela;
- U posljednjih su 10 godina kategorije privatnog i ostalog smještaja narasle za 72%, rastući u prosjeku 6,2% godišnje. Iako je riječ o snažnom porastu, on je ipak manji nego u dijelu istarskih, i osobito, dalmatinskih destinacija;
- Hotelski smještaj je u kontinuiranom i polaganom kvantitativnom padu uz rast kvalitete te je na području Općine Medulin više od 60% ukupnih kapaciteta (kreveta) na razini 4*;
- Veliki hoteli na području Općine su se rekonstruirali, što povlači rast kvalitete, ali i smanjenje broja jedinica (povećanje soba u istom gabaritu ukupne površine), a novi hotelski projekti odnose se tek na manje objekte koji nemaju bitan utjecaj na ukupnost smještajne strukture;
- Taj je trend bitno sporiji u kamping smještaju te je još uvijek više od 93% kamping kapaciteta na razini 2*. Zbog znatno većih kamping kapaciteta u odnosu na hotelske, u konačnom je zbroju 82% kolektivnih smještajnih kapaciteta na razini 2*;
- Međutim, ista bi se situacija treba promijeniti u sljedećem razdoblju prema najavama vodećeg hotelskog i kamping društva, koja već 30% svojih kamping kapaciteta podiže na razinu 4* za sezonu 2022;
- Nešto manje od polovine ukupnog smještaja nalazi se na području naselja Medulin, oko četvrtine u Premanturi i 17% u naselju Banjole. Na području ova tri naselja nalazi se ukupno 88% ukupnog smještaja Općine.

3.2. POTRAŽNJA



Izvori: eVisitor, DZS

Struktura turističkog prometa u općini Medulin u prema tipovima smještaja u 2019.



- U Općini Medulin je u 2019. godini ostvareno ukupno 428.000 turističkih dolazaka i nešto manje od 2,8 milijuna noćenja. Ovakav turistički promet (kao i uostalom veličina smještajnog kontingenta) svrstavaju Općinu Medulin među 10 vodećih turističkih destinacija u Hrvatskoj;
- Udio komercijalnog smještaja u turističkom prometu je prema očekivanju veći nego u smještaju zbog veće popunjenosti komercijalnih kapaciteta pa je tako u komercijalnom

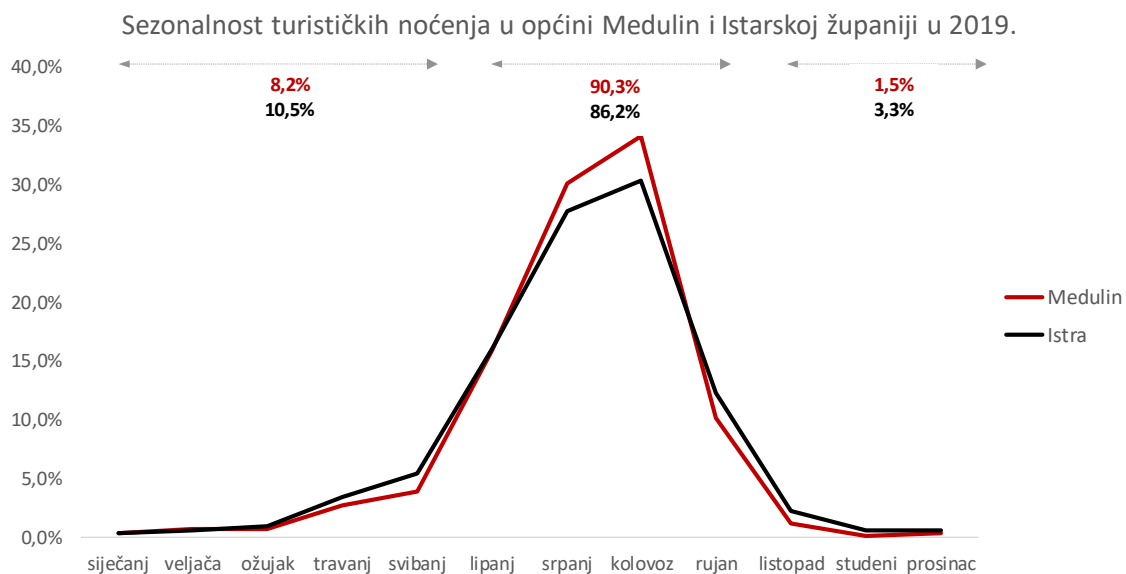
smještaju u 2019. ostvareno više od 92% ukupnog turističkog prometa - 417 tisuća dolazaka i 2,58 milijuna noćenja;

- Noćenja su u razdoblju od 2015. do 2019. godine rasla u prosjeku 4,8%, a dolasci 6,6% godišnje. Međutim, glavnina rasta ostvarena je do 2017. godine;
- Turistički promet se prije pandemije COVID 19 približavao fazi stagnacije, osobito u segmentu noćenja koja su između 2017. i 2019. rasla za manje 0,5% godišnje, dok je godišnji rast dolazaka prije pandemije ostao na 2,8%;
- Prosječno trajanje boravaka se smanjuje i u 2019. se smanjilo na ispod 6,2 dana. Značajne su razlike u prosječnom trajanju boravka pa hotelski gosti borave u prosjeku 4,6 dana, gosti kampova 6,4 dana, a privatnog smještaja 7,1 dan;
- Zauzetost smještajnih kapaciteta Općine Medulin zaostaje za ukupnom zauzetosti Južne Istre, i pogotovo Istarske županije. Isto je prije svega rezultat razmjerno niske zauzetosti kapaciteta privatnog smještaja;
- Kampovi i hoteli također imaju znatno manju zauzetost u odnosu na županijski prosjek, ali ipak višu u odnosu na prosjek Južne Istre, ali su za hotelski smještaj ova odstupanja manja.

Usporedba zauzetosti kreveta prema tipovima smještaja u općini Medulin, Južnoj Istri i Istarskoj županiji

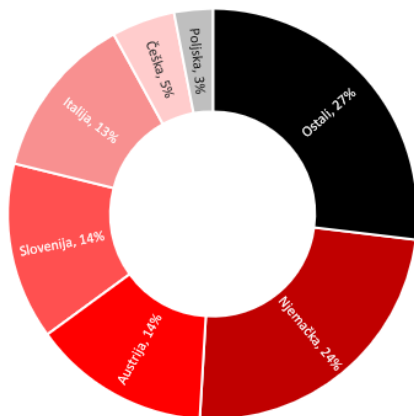
Tip smještaja	općina Medulin	Južna Istra	Istarska županija
Hoteli i sličan smještaj	40,0%	37,0%	42,0%
Kampovi	15,8%	13,2%	22,0%
Privatni smještaj	14,2%	16,5%	18,5%
Ukupno	16,7%	19,0%	22,5%

Izvor: eVisitor, DZS

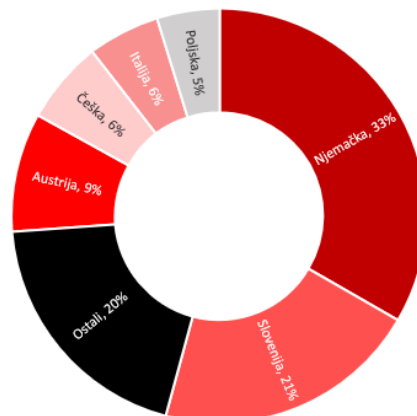


- Sezonalnost turističkog prometa na području Općine Medulin slična je onoj na području Južne Istre i izraženija je u odnosu na Istarsku županiju s 90,3% noćenja ostvarenih između lipnja i rujna. Posebno je izražena sezonalnost privatnog smještaja koji u srpnju i kolovozu ostvaruje 70%, a između lipnja i rujna 95% od ukupnih noćenja;
- Kao i ostatku Istarske županije, krivulja sezonalnosti je s obzirom na klimatske okolnosti (osobito pogodnost mora za kupanje) iznenađujuće nagnuta prema proljetnim mjesecima u odnosu na jesen. Općina Medulin tek 1,5% ukupnih noćenja ostvaruje u razdoblju od listopada do prosinca;
- Kombinirajući podatke sezonalnosti i zauzetosti, može se zaključiti da puna sezona u Medulinu traje u prosjeku 61 dan, a ona u privatnom smještaju tek 52 dana;
- Struktura glavnih turističkih tržišta Općine Medulin je do pandemije COVID 19 bila razmjerno stabilna s Njemačkom kao uvjerljivo najjačim tržištem s oko četvrtine ukupno ostvarenih noćenja. Slijede Austrija, Slovenija i Italija (svaka po 13-14% noćenja), dok je peto tržište bila Češka s 5% noćenja. Vodećih 5 tržišta je zajedno činilo udjel od oko 70% što govori u prilog razmjerno visokoj tržišnoj koncentraciji;

Struktura turističkih dolazaka u Medulin u 2019. prema državama porijekla



Struktura turističkih dolazaka u Medulin u 2020. prema državama porijekla (do 16.09.)



Izvor: eVisitor sustav

- Pandemijska 2020. sezona je u smislu strukture tržišta pokazalo visoku vjernost njemačkog i slovenskog tržišta u odnosu na austrijsko i talijansko. Češka je zadržala, a Poljska uvećala udjel u 2020;
- Općina Medulin je u 2020. s 1,33 milijuna noćenja ostvarila oko polovine ukupnih noćenja i 40% noćenja u komercijalnom smještaju iz 2019;
- Hoteli su bili na 25% ostvarenja iz 2019, kampovi na 41%, a privatni smještaj na 55%;
- S ovakvim rezultatima Općina Medulin je nešto iznad istarskog i značajno iznad prosjeka hrvatske obale u smislu ostvarenja sezone 2020;
- Ekonomski rezultati turističke aktivnosti imaju veći pad zbog obaranja cijena koje je bilo veće za objekte niže kvalitete;
- Zaključno, može se procijeniti da je zarada od turizma bila na razini 30-35% one iz 2019. godine.

3.3. ANALIZA EKONOMSKIH I FINANCIJSKIH POKAZATELJA POSLOVANJA PODUZETNIKA U TURIZMU

- Analiza financijskih učinaka djelatnosti turizma Općine Medulin temelji se na financijskim podacima poduzetnika obveznika javne objave financijskih izvještaja sa sjedištem na području Općine Medulin;
- U skladu s nacionalnom klasifikacijom djelatnosti (NKD 2017) u djelatnosti turizma uključene su djelatnosti odjeljka 55 (Smještaj), 56 (Djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića) i 79 (Putničke agencije, organizatori putovanja (turoperatori) i ostale rezervacijske usluge te djelatnosti povezane s njima);

Osnovni ekonomski indikatori poslovanja
poduzetnika u Općini Medulin u 2014. i 2019.
godini

	2014	2019
broj poduzetnika	434	527
prihod poduzetnika (mil. kn)	446,62	624,80
prihod poduzetnika + AHG (mil. kn)	676,96	1.020,59
zaposleni	765	966
zaposleni + AHG	/	1.582
prihod po stanovniku (kn)	104.453	157.474
poduzetnici u turizmu	76	92
prihod turizam (mil. kn.)	51,19	132,3
prihod u turizmu + AHG (mil. Kn)	281,54	528,09
zaposleni u turizmu	150	222
zaposleni u turizmu + AHG	/	828

Izvor: FINA infobiz

- Oko 17,5% poduzetnika djeluje u s turizmom povezanim djelatnostima koje ukupno zapošljavaju 22% zaposlenika, odnosno više od 50% ukoliko se uzmu u obzir procijenjeni podaci s Arena Hospitality Grupom;
- Poduzetnici djelatnosti turizma kontroliraju 13% imovine gospodarstva, odnosno 62% s AHG te ostvaruju 21% ukupnih prihoda gospodarstva, odnosno 52% uzimajući u obzir AHG;
- Poduzeća djelatnosti turizma posluju s pozitivnim rezultatom poslovanja (dobiti). Značajna je vrijednosti bruto investicija u novu dugotrajnu imovinu poduzeća djelatnosti turizma koja, zajedno s poduzećem AHG, čine 94% svih bruto investicija gospodarstva Općine Medulin;

- Ukupni godišnji prihod poduzetnika u turizmu po stanovniku Općine rastao je s nešto više od 104 tisuće u 2014. na više od 157 tisuća kuna u 2019. godini;
- Prihod turističkih poduzetnika po noćenju rastao je sa 121 kune u 2014. na 205 kuna u 2019;
- Iz prikaza u tablici, vidljivo je i da se značaj djelatnosti turizma za ukupno gospodarstvo Općine Medulin povećava u promatranom razdoblju. U prilog tome govore gotovi svi indikatori koji su 2019. godine veći u odnosu na 2014. godinu;
- Prema računu dobiti i gubitka poduzetnika u turizmu Općine Medulin, oni su 2019. godine poslovali su s pozitivnim rezultatom poslovanja, te je u odnosu na 2014. godinu evidentan pozitivan trend povećanja dobiti;
- Prve analizirane godine poduzetnici sa sjedištem na području općine Medulin poslovali su s pozitivnim rezultatom poslovanja, međutim poduzeće Arena Hospitality Group (AHG) je te godine ostvarilo negativni rezultat poslovanja pa njegovim uključenjem u rezultate poslovanja poduzetnika općine Medulin 2014. godine ukupni rezultati postaju negativni;
- Međutim, dobit poduzetnika općine prije poreza, kamata i amortizacije (EBITDA) pozitivna je u cijelom razdoblju, te je evidentan trend rasta u razdoblju od 2014. do 2019. godine.
- Iz podataka u tablici vidljiv je kontinuirani rast obuhvaćenih djelatnosti. Navedeno je vidljivo iz rasta ukupnih prihoda od 158%. Rast ukupnih prihoda popraćen je i rastom ukupnih rashoda, međutim po sličnim, odnosno nižim stopama (s uključenim AHG), što je rezultiralo i rastom dobiti poduzetnika.

Račun dobiti i gubitka poduzetnika u turizmu Općine Medulin (mil HRK)

	2014	2019	% promjena 19/14
Poslovni prihodi	50.35	131.44	161.03%
Udio u ukupnim приходима	98.36%	99.35%	1.01%
Poslovni prihodi s AHG	280.66	523.00	86.35%
Udio u ukupnim приходима	99.69%	99.04%	-0.65%
Ukupni prihodi	51.19	132.30	158.43%
Udio u ukupnim приходима	100%	100%	0.00%
Ukupni prihodi s AHG	281.54	528.09	87.58%
Udio u ukupnim приходима	100%	100%	0.00%
Ukupni rashodi	48.82	126.38	158.86%
Udio u ukupnim приходима	95%	96%	0.17%
Ukupni rashodi s AHG	284.68	465.13	63.39%
Udio u ukupnim приходима	101%	88%	-12.89%
Neto dobit ili gubitak	1.75	4.64	164.50%
Udio u ukupnim приходима	3.43%	3.51%	2.35%
Neto dobit ili gubitak s AHG	-4.94	95.50	-2032.16%
Udio u ukupnim приходима	-1.76%	18.08%	-1130.07%
EBITDA	7.17	13.67	90.71%
Udio u ukupnim приходима	14.00%	10.33%	-26.20%
EBITDA s AHG	55.47	126.16	127.45%
Udio u ukupnim приходима	19.70%	23.89%	21.26%

Izvor: FINA

Odabrani financijski pokazatelji poduzetnika u turizmu Općine Medulin

	2014	2019	% promjena 19/14
Pokazatelj tekuće likvidnosti	0.603	1.092	80.96%
Pokazatelj tekuće likvidnosti s AHG	1.040	4.522	334.82
Pokazatelj zaduženosti	0.564	0.582	3.23%
Pokazatelj zaduženosti s AHG	0.429	0.272	-36.46
Pokazatelj vlastitog financiranja	0.436	0.418	-4.18%
Pokazatelj vlastitog financiranja s AHG	0.571	0.728	27.38%
Pokazatelj obrtaja ukupne imovine	0.348	0.656	88.47%
Pokazatelj obrtaja ukupne imovine s AHG	0.270	0.240	-11.04%
Pokazatelj obrtaja dugotrajne imovine	0.396	0.851	115.10%
Pokazatelj obrtaja dugotrajne imovine s AHG	0.291	0.310	6.52%
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	1.049	1.047	-0.17%
Ekonomičnost ukupnog poslovanja s AHG	0.989	1.135	14.80%
Ekonomičnost poslovnih aktivnosti	1.054	1.050	-0.29%
Ekonomičnost poslovnih aktivnosti s AHG	1.056	1.158	9.70%
Neto rentabilnost imovine (ROA)	0.012	0.023	92.89%
Neto rentabilnost imovine (ROA) s AHG	-0.005	0.043	-1016.31%
Neto rentabilnost kapitala (ROE)	0.027	0.055	100.95%
Neto rentabilnost kapitala (ROE) s AHG	-0.008	0.060	-819.34%

Izvor: FINA

- U gornjoj tablici financijskih pokazatelja poduzetnika u turizmu Općine Medulin vidljivo je da su u 2014. postojali značajniji problemi s likvidnošću kako na razini poduzetnika sa sjedištem na području općine, tako i nakon uključivanja AHG rezultata. Međutim, vidljivo je da se likvidnost poduzetnika poboljšava te je iznad granične vrijednost s uključenim rezultatima AHG-e. Likvidnost poduzetnika sa sjedištem na području općine i dalje je ispod preporučene vrijednosti, ali raste te 2019. godine prešije vrijednost 1 (ostvarena ročna usklađenost imovine i izvora financiranja);
- Pokazatelji zaduženosti i vlastitog financiranja ukazuju na strukturu izvora financiranja. Prema navedenim pokazateljima poduzetnici sa sjedištem u općini Medulin 2019. godine 58% svoje imovine financiraju iz tuđih izvora, a 42% iz vlastitih izvora financiranja. Uzimajući u obzir pokazatelj s AHG-om, pokazatelji su još povoljniji te tada poduzetnici 27% svoje imovine financiraju iz tuđih, a 73% iz vlastitih izvora;
- Pokazatelji obrtaja ukazuju na efikasnost korištenja imovine poduzeća, a poželjno je da budu čim veći. Na jednu kunu imovine poduzetnici su 2019. godine ostvarili 66 lipa ukupnih prihoda, odnosno 24 lipe uključujući podatke AHG. Što se tiče dugotrajne imovine, na jednu kunu dugotrajne imovine poduzetnici su 2019. godine ostvarili 85

lipa ukupnih prihoda, odnosno 31 lipu s uključenim poduzeće AHG. Uključivanjem rezultata AHG-a u analizu pokazatelji aktivnosti značajno se pogoršavaju, međutim navedeno je rezultat velike vrijednosti imovine i dugotrajne imovine koja karakterizira djelatnost pružanja smještaja (podaci za poduzetnike sa sjedištem na području Općine Medulin, osim djelatnosti smještaja uključuju i djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića te putničke agencije, organizatore putovanja (turoperatori) i ostale rezervacijske usluge te djelatnosti povezane s njima);

- Pokazatelji ekonomičnosti predstavljaju odnos između prihoda i rashoda i poželjno je da budu veći od 1. Pokazatelj ekonomičnosti 2019. je pozitivan, dok je pokazatelj ekonomičnosti ukupnog poslovanja s poduzećem AHG za 2014. godinu manji od 1 jer su ukupni rashodi veći od ukupnih prihoda;
- Pokazatelji profitabilnosti ukazuju na rentabilnost imovine i kapitala poduzeća i poželjno je da budu što veći. Pokazatelji profitabilnosti za 2014. godinu za poduzetnikom s uključenim poduzećem AHG jesu negativni jer je ostvaren neto gubitak. Posljednje analizirane godine, pokazatelj ROA ukazuje da na jednu kunu imovine poduzetnici ostvaruju 2 lipe neto dobiti, odnosno 4 lipe s uključenim podacima za AHG-u;
- Pokazatelj ROE 2019. godine pokazuje da na 1 kunu kapitala poduzetnici ostvaruju 5,5 lipo neto dobiti, odnosno 6 lipo s uključenim podacima AHG-e. Kod pokazatelja profitabilnosti evidentan je trend rasta u promatranom razdoblju.

3.4. ODRŽIVOST TURISTIČKOG MODELA

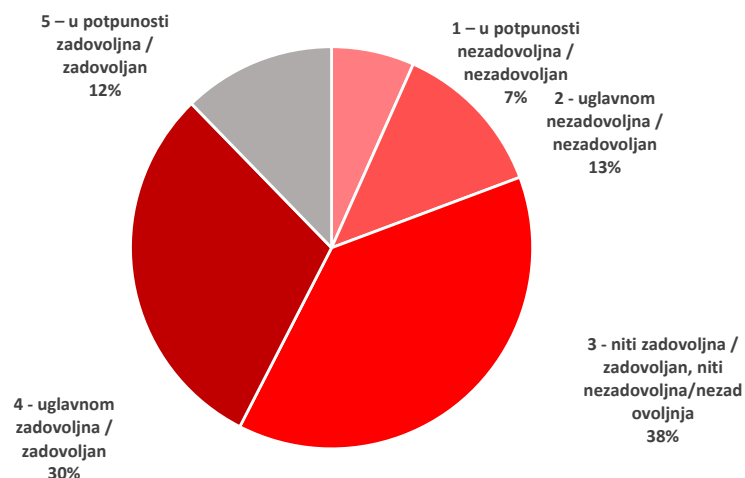
- Sljedeći su osnovni pokazatelji održivosti turističke aktivnosti na području općine:
 - 398 noćenja po stanovniku;
 - 1.300 komercijalnih kreveta po četvornom kilometru, odnosno 13 po ha;
 - 1.657 ukupnih kreveta po četvornom kilometru, odnosno 16,6 po ha;
 - 7,8 ukupnih kreveta u smještaju po stanovniku;
 - Objekti privatnog smještaja rastu 6,2% godišnje bez tendencije smanjenja;
 - Smještaj / kapacitet plaža = 3/1 (prema postojećoj procjeni kapaciteta plaža koju treba revidirati);
 - Razmjerno mali udio oporabljenog u ukupnom otpadu;
 - Oko 60% svih objekata priključeno na sustav odvodnje.
- Zahvaljujući velikoj obalnoj liniji, smještaju i atraktivnosti općine za turizam te konfiguraciji terena zahvalnoj za gradnju, na području Općine Medulin izgrađeni su znatni smještajni kapaciteti, osobito u odnosu na njenu razmjerno malu ukupnu površinu;

- S 16,6 kreveta po hektaru Općina Medulin ima jednu od najvećih gustoća smještaja na hrvatskoj obali. Takva gustoća je gotovo tipična za prostorno planske normative luksuznih turističkih zona na izdvojenim lokacijama (20-40 kreveta po hektaru);
- Iako je u prethodnom razdoblju ostvaren značajan napredak po pitanju infrastrukturnog razvoja Općine (prije svega odvodnja), zbog visoke je gustoće smještaja i konfiguracije tla Općina Medulin pod dodatnim imperativom visokog standarda infrastrukturnog uređenja, osobito kada je riječ o sustavima odvodnje;
- ŽCGO Kaštijun se nalazi na području Općine, a problemi u radu koji se nastavljaju nakon njegovog otvaranja imaju značajne implikacije za svu turističku ponudu u njegovom okruženju, a blokiraju i razvojne projekte u tim zonama;
- Visoka sezonalnost turističke aktivnosti nepovoljna je za sve infrastrukturne sustave, jer njihovo dimenzioniranje za vremena velikog vršnog opterećenja povećava potrebne investicije, koje se u ostatku godine troškovno moraju raspodijeliti na lokalno stanovništvo;
- Usprkos velikom broju gostiju, turizam još nema značajne izmjerene negativne učinke na zagađenje mora i zraka;
- Područje pod upravom JU Kamenjak se dominantno financira naplatom ulaska motornih vozila, pri čemu je u obuhvatu prošlog strateškog razdoblja došlo do problema s prihvatnim kapacitetom. Povećanjem cijene ulaznice stanje je unaprijeđeno, a JU Kamenjak je u međuvremenu izradila studije prihvatnog kapaciteta i upravljanja posjetiteljima koje predviđaju nalaženja rješenja i uvođenje sustava ekološki prihvatljivog prijevoza;
- Zaključno, postojeća izgrađenost općine nije velika, ali ju pretežno čine stambeni i turistički objekti. Rehabilitacija prostora je i dalje moguća, ali uz zadržavanje postojećih stopa rasta smještaja (uz istu ili višu sezonalnost) Općina Medulin bi se mogla dovesti do situacije u kojoj će kvalitativno pozicioniranje naviše biti teško moguće.

3.5. ANKETA S LOKALNIM DIONICIMA

- U procesu izrade ove Strategije je između prosinca 2020. i ožujka 2021. provedena anketa među članovima Turističke zajednice Općine Medulin;
- Anketi se odazvalo 285 ispitanika koji su odgovarali na 7 pitanja;
- Rezultati ankete prikazani su u nastavku:

U kojoj ste mjeri zadovoljni razvojem turizma na području općine Medulin u posljednjih 10 godina?



- Dionici su turističkom razvoju na području Općine Medulin pridijelili prosječnu ocjenu 3,29;
- 42% je u potpunosti, ili uglavnom zadovoljno turističkim razvojem, a njih 20% u potpunosti, ili uglavnom nezadovoljno turističkim razvojem.

Što smatrate ključnim problemima u turizmu općine (odaberite najviše tri):



- Dionici kao najveće probleme (više od 40% svih odgovora) smatraju preintenzivnu izgradnju objekata obiteljskog smještaja te kapacitet i uređenje plaža;
- Značajni problemi (više od 30% svih odgovora) su i prekratka sezona, nedostatak dodatne ponude, nedostatak kvalitetnih događanja i opća estetika prostora.

Koji bi po vašem sudu trebala biti glavni strateški ciljevi u razvoju turizma u sljedećih 7 godina (odaberite najviše 3)?



- Kao dva najvažnija strateška cilja (više od polovine svih odgovora), dionici prepoznaju širenje proizvodne strukture, podizanje kapaciteta i kvalitete plaža te produljenje sezone sunca i mora na tri mjeseca;
- Važni ciljevi (više od 30% svih odgovora) su i razvoj regionalno/međunarodno prepoznatih događaja, te sustavno podizanje kvalitete svih oblika smještaja.

Pored dominantnog proizvoda sunca i mora, koje proizvode treba prioritetno razvijati u sljedećem razdoblju (odaberite najviše 2):



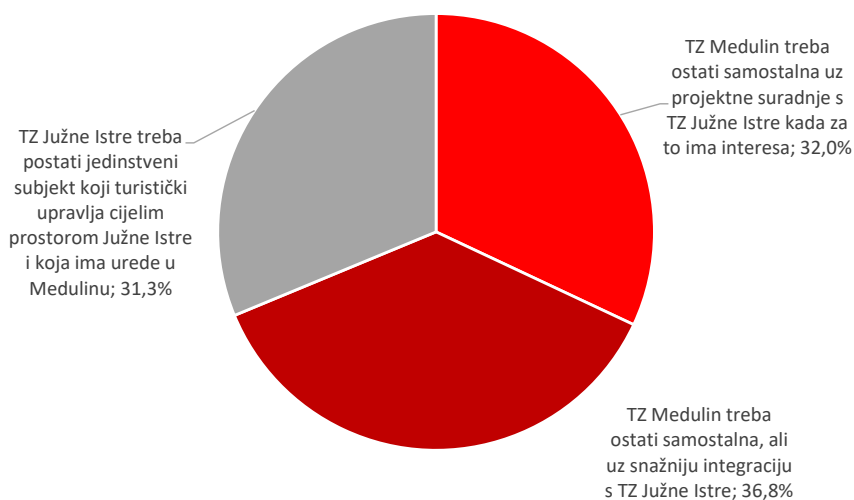
- Od ostalih proizvoda, dionici najveću šansu vide u uključenje u regionalne ture izvan sezone (više od polovine svih odgovora) te sportski turizam;
- Još su zastupljeni i turizam posebnih interesa temeljen na aktivnostima na moru te kratki odmori temeljeni na događanjima.

Koje je vrste sadržaja i atrakcija prema vašem sudu ključno razviti u sljedećih 7 godina (odaberite najviše 3):



- Sadržaji namijenjeni zabavi djece najveći su imperativ u pogledu sadržaja i atrakcija (gotovo polovina svih ispitanika), a značajni su još i sadržaji namijenjeni mladima te sadržaji za rekreaciju na kopnu (iznad 30% glasova ispitanika);
- Razvoj događanja dobio je ukupno veliki broj glasova, ali su ispitanici podijeljeni oko tematike događanja.

Koji je vaš stav o budućem ustroju TZ Medulin u odnosu na TZ Južne Istre?



- Ispitanici imaju podijeljena mišljenja o odnosu TZ Medulin prema klasteru Južne Istre. Međutim, više od 68% ispitanika smatra da se TZ Medulin treba jače (ili potpuno) integrirati u rad klastera.

Gdje vidite najveći prostor u unaprjeđenju poslovanja TZ Medulin (odaberite najviše tri odgovora)?



- U pogledu poslovanja TZ Općine Medulin, ispitanici su najmanje zadovoljni online prezentacijom ponude, potom marketinškom aktivnosti koja se prema mišljenju ispitanika oslanja na mali broj tržišta te intenzitetom online oglašavanja.

4. TRENDOVI U RAZVOJU TURIZMA

4.1. RELEVANTNI GLOBALNI TRENDOVI

- Nakon smiraja financijske i ekonomske krize koja je počela 2007. godine, turistički je promet u protekloj dekadi, osobito u razdoblju između 2013. i 2018. godine, ostvario povijesno visoke stope rasta. Pritom je Mediteran rastao brže od globalnog prosjeka (u navedenim godinama u prosjeku oko 6%), a Hrvatska iznad Mediterana (6,7% u noćenjima i čak 8,6% u dolascima prosječno godišnje u navedenom razdoblju);
- Međutim, već sredinom prošle dekade su prema relevantnim izvorima započeli dugoročni trendovi s potencijalom dalekosežnih promjena turističkog modela (tzv. megatrendovi):

PROMJENE STRUKTURE I OBILJEŽJA POTRAŽNJE

S krajem protekle dekade dolazi do smjene generacija dominantnih potrošačkih skupina pa tako desetljećima dominantne „baby boomere“ smjenjuje skupina milenijalaca (rođenih između 1980. i 2000.), s bitno drugačijim ponašanjem i zahtjevima. Danas milenijalci ostvaruju oko jedne trećine svih putovanja Europljana. Osim toga, očekuje se povećavanje udjela urbane populacije, a kao značajna grupa potrošača pojavljuje se srednja klasa mnogoljudnih, prije svega, azijskih država.

DOŽIVLJAJI KAO POKRETAČI TRŽIŠNE POTRAŽNJE

Milenijalci su kao sve važnija skupina potrošača primarno fokusirani na potragu za autentičnim doživljajima tijekom putovanja, upoznavanje novih kultura i druženje s lokalnom populacijom. Budući da su tehnološki osviješteni, milenijalci ustupaju svoje osobne podatke kako bi se temeljem njih kreirala personalizirana turistička ponuda. Autentična i kreativna turistička odredišta osobito uspijevaju privući pozornost milenijalaca.

PRILAGODBA TURISTIČKIH PROIZVODA PROMIJENJENIM ZAHTJEVIMA POTRAŽNJE

Isporuka autentičnog iskustva destinacije (doživljaj destinacije iz perspektive lokalnog stanovništva), brisanje granica između poslovnih i odmorišnih putovanja te sve veća modularnost u izboru elemenata putovanja, bit će glavne promjene u turističkim proizvodima u budućem razdoblju. Avanturistički turizam i gastronomija proizvodi su s najvećim porastom potražnje u 2018. i 2019. Kvaliteta i autentičnost gastronomije predstavljaju sve važniji dio osnovnog paketa usluga u hotelijerstvu i turizmu, a ne više samo dodanu vrijednost.

EKONOMIJA DIJELJENJA KAO BITAN FAKTOR PROMJENE KONKURENTSKOG OKRUŽENJA

Alternativni koncepti korištenja turističke ponude značajno su ojačali, većim dijelom kao posljedica promijenjenih zahtjeva dolazećih mlađih skupina turista. AirBnB, Uber i slične platforme i dalje ostvaruju visoke stope rasta poslovanja, a svakodnevno se pojavljuju i nove platforme na različite načine povezane s ekonomijom dijeljenja u drugim s turizmom povezanim djelatnostima. U takvim je okolnostima sve jači konkurentski pritisak na dosadašnje vodeće ponuđače turističkih usluga u većini elemenata turističkog lanca vrijednosti, posebice s obzirom na tip ponude, ali i cjenovnu razinu.

RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE KORISNIČKIM PODACIMA

Dostup do korisničkih podataka, kreiranje, održavanje i algoritmi korištenja profila ponašanja korisnika postaju glavni alat i ključni faktor uspjeha u turizmu. Stvaranje vlastitih baza podataka postojećih korisnika od vitalnog je značaja, jer vanjski podaci postaju sve skuplji i teže dostupni.

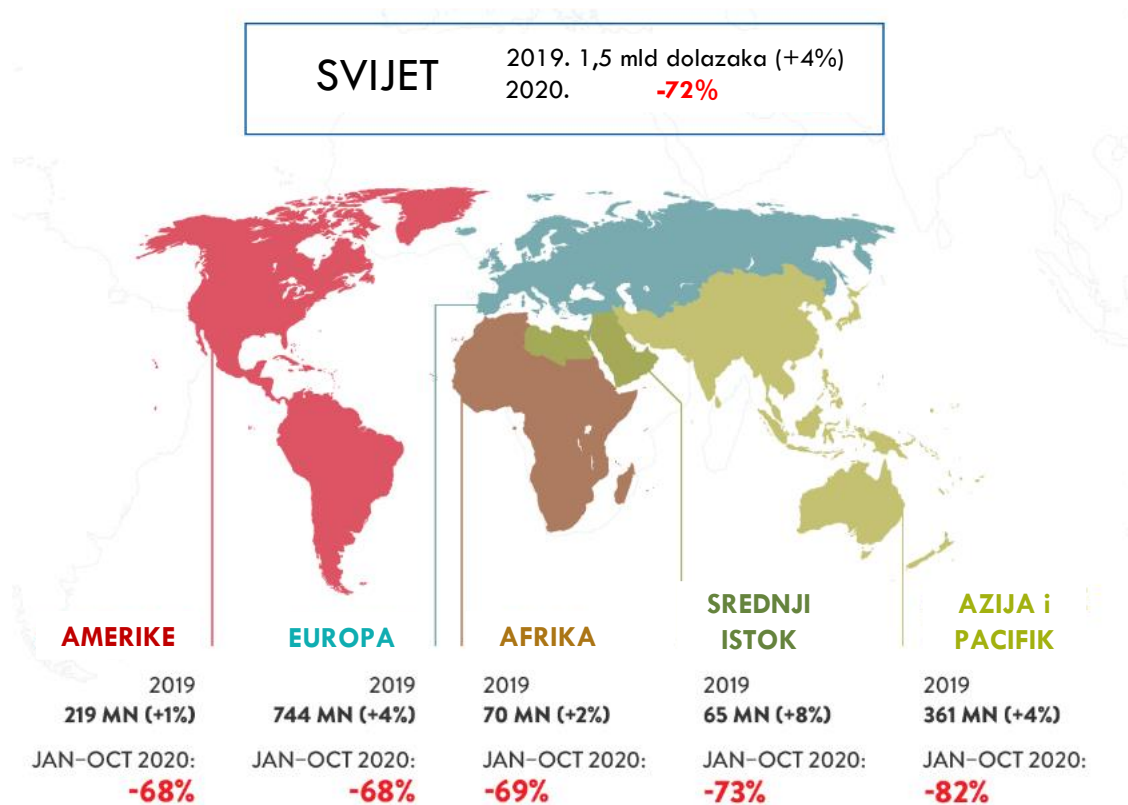
Prilagodbe mijenjajućim globalnim i europskim regulativama zaštite osobnih podataka će očekivano biti nužnost za sve ponuđače turističkih usluga.

Pored navedenih, treba istaknuti i sljedeće trendove iz zadnje godine redovnog turističkog poslovanja (2019.):

- Prema podacima Booking.com 55% više putnika je spremno prednost dati destinacijama održivog turizma i putovati na održiv način, u odnosu na godinu prije. Barijere u ostvarenju takve namjere vide u nedostatnim informacijama o destinacijama, ili o nedostatnim ponudama na tržištu;
- Takve odluke uključuju smještaj – 73% putnika je zainteresirano odsjesti barem jednom godišnje u „eko“ ili „zelenom“ smještaju;
- 70% putnika tvrdi da je veća vjerojatnost da će izabrati „ekološki prijateljski“ smještaj, neovisno o tome jesu li prethodno izjavili žele li putovati na održiv način;
- Segment tura i aktivnosti postao je prema prihodu treći u ukupnoj industriji putovanja (iza smještaja i prijevoza), a putnici ga ocjenjuju najvažnijim za samo iskustvo putovanja;
- Za obitelji koje putuju, njih 95% je izjavilo da im je prioritet zabava i sreća obitelji, vrijednost za novac je na drugom mjestu s 89%, slijede vanjske aktivnosti (85%), planiranje putovanja oko školskih praznika (85%) i smještaj destinacije blizu velikih atrakcija (85%);
- S obzirom da raste populacija onih koji rade samostalno (eng. freelance) ili od kuće, kao i djece koja ne idu u školu već ih obrazuju roditelji, raste segment obitelji koje nisu ograničene na putovanje tijekom praznika;
- 48% svih rezervacija i kupnji vezanih uz iskustvo događa se kad su putnici već u destinaciji (dakle ne prije putovanja), što znači da je veliki značaj promotivnih aktivnosti za ponudu tijekom samog boravka;

- Prema Trekksoft.com, oni koji putovanje rezerviraju mobitelom sve češće rezerviraju u posljednji čas. Broj onih koji su putem mobilnih uređaja rezervirali „danas“ ili „večeras“ je između 2017. i 2019. narastao 150%, puno više od rezervacija putem ostalih kanala;
- Nastavno na događaje iz jeseni 2019. i govora Grete Thunberg u UN, u svijetu (posebno Sjevernoj Europi) jačaju pokreti koji se protive neekološkim putovanjima, a što prije svega podrazumijeva avioprijevoz. Za očekivati je rast lokalnih u odnosu na udaljena putovanja, kao i jačanja željeznice u odnosu na zračni prijevoz.

4.2. PANDEMIJA COVID 19 I UTJECAJ NA RAZVOJ TURIZMA



Izvor: UNWTO

- Prema procjeni UNWTO, gubitak turističke industrije u 2020. se u odnosu na godinu prije procjenjuje na bilijun američkih dolara;
- Iako su radna mjesta održana intervencijama i pomoći država, različiti izvori procjenjuju sa je dugoročno globalno pod ugrozom između 100 i 200 milijuna radnih mjesta u turizmu;
- Zbog poslovnog modela temeljenog na visokom obrtaju uz marže koje su u odnosu na smještajnu industriju malene, sektor avio prijevoza je u posebno teškoj situaciji, a među avio prijevoznicima oni koji nisu nacionalni te nisu za vrijeme pandemije dobili pomoć države (npr. Ryanair);
- Dodatno je ugrožen i segment poslovnog turizma, jer se očekuje da će platforme za online sastanke dugoročno u bitnoj mjeri supstituirati poslovna putovanja, osobito u

prvim godinama nakon pandemije kada će značajan dio sektora biti u fazi poslovnog oporavka i smanjenih budžeta;

- Zbog snažnog rasta turizma u prethodnoj dekadi, u prosjeku je porasla ekonomska ovisnost država o njegovim rezultatima. Zbog toga i dosadašnjih gubitaka raste konkurentski pritisak na pandemijom smanjeno tržište (u pogledu fizičkih brojki turista, ali i njihove kupovne moći);
- Stoga se uz fizički pad događa i cjenovni rat, osobito u segmentima manje diferenciranih, masovnih turističkih proizvoda. Dok se povrat fizičkih brojki turista može očekivati u nekoliko sljedećih godina, dosadašnje su prakse u krizama pokazale da će za oporavak cijena biti potrebno duže razdoblje;
- Krajem travnja 2021. pandemijski val pokazuje znakove popuštanja potaknut većom proizvodnjom i boljom dostupnosti cjepiva, uz oprez zbog visokih brojki u pojedinim državama (Indija, Brazil) i mogućih daljih mutacija.

HRVATSKA

- U 2020. godini ostvareno je 7,8 milijuna dolazaka (37,5% u odnosu na 2019.) te 54,4 milijuna noćenja (50% u odnosu na 2019);
- Gledajući samo komercijalni smještaj ostvareno je 36% dolazaka i 45% noćenja u odnosu na 2019;
- Ostvarenje je u odnosu na godinu prije različito prema tipovima smještaja, hoteli su na 27%, kampovi na 47%, privatni smještaj na 56%, a nekomercijalni smještaj na 86% noćenja iz 2019;
- Prema županijama: Zadarska županija je na 65%, Primorsko-goranska na 57%, Šibensko-kninska na 55%, Istarska na 47%, a Splitsko-dalmatinska na 45% noćenja iz 2019.
- Preliminarne prognoze hrvatske narodne banke ukazuju na ekonomski rezultat turizma (devizni priljev) u 2020. godini na 35-40% one iz 2019;
- Hrvatska je među inicijatorima COVID putovnice za koju se očekuje da će imati značajan pozitivan utjecaj na odvijanje turističke sezone, a krajem travnja 2021. započelo je masovno cijepljenje turističkih radnika kao priprema za sezonu;
- Turistička sezona 2021. je u Hrvatskoj nadmašila očekivanja s procjenom gotovo dvostruko ostvarenog rezultata u odnosu na 2020;
- Prema najavama, Hrvatska će do kraja 2021. s EU potvrditi prioritete i alokacija fondova za sljedeće financijsko razdoblje (do 2027.), a očekuje se da će u njoj turizam imati značajno mjesto;
- Prema dosadašnjim praksama, kao i najavama prioriteta od strane Europske komisije, mogu se očekivati znatna sredstva u segmentima jačanja održivosti turističkog modela, digitalizacije i uvođenja rješenja SMART turizma te jačanju lokalnih lanaca proizvodnje i nabave (osobito u segmentu hrane i pića).

5. STRATEŠKI OKVIR RAZVOJA TURIZMA OPĆINE MEDULIN 2021. – 2027.

5.1. UVOD

Provedene analize ukazuju na sljedeći strateški kontekst budućeg razvoja turizma Općine Medulin:

- Općina Medulin spada u red najstarijih i turistički najintenzivnijih turističkih destinacija Hrvatske, a turizam se temelji na položaju i prirodnim vrijednostima, među kojima dominiraju duljina i ambijentalna vrijednost obale, te poluotok Kamenjak;
- Općina je dio šireg destinacijskog sustava Južne Istre, a osobito s područjem Grada Pule tvori sustav koji je sa strane tržišta prepoznat kao integralna destinacija. Unutar takvog je sustava Općina Medulin dosad bila pretežno orijentirana na komponentu smještaja, a manje na druge elemente lanca turističke vrijednosti, a osobito manjka sadržaja namijenjenih posjetiteljima više platežne moći;
- Turizam se dosad odvijao na visoko sezonalnom modelu eksploatacije glavne sezone, što je u razdoblju visokog globalnog rasta turizma (dolasci turista i cijene), lake dostupnosti i time rastućeg tržišnog potencijala za proizvodom sunca i mora bilo dostatno za očekivanja svih dionika, te nije bilo stvarnog imperativa za širenjem turističke sezone;
- U takvoj se situaciji Općina Medulin prema turističkom razvoju postavljala s ciljem povećanja volumena postojećeg proizvoda uz manja kvalitativna poboljšanja, jer je to za lokalne dionike zbog niza povoljnih okolnosti bio najoportuniji pristup. Međutim, već je u 2019. godini došlo do saturacije postojećeg turističkog modela i stagnacije rasta;
- Indikatori održivosti turističke destinacije Medulin ukazuju na ozbiljnu opasnost nastavka modela turizma koji je vladao do 2019. godine, prije svega dalje nekontrolirane izgradnje smještajnih kapaciteta;
- Dugoročni globalni trendovi u razvoju turizma idu u smjeru povećanja ekološke održivosti i isporuke autentičnih iskustava, te je u cilju održanja i unaprjeđenja turističke pozicije Općine Medulin potrebno ista načela primijeniti na sve aspekte turističkog razvoja;
- U pogledu trenutnog stanja održivosti turizma i estetike prostora, Općina ima povoljne okolnosti u razmjerno maloj površini, povoljnoj konfiguraciji terena i velikom broju s turizmom povezanih dionika. Iz tih razloga Općina može u ovom segmentu napraviti bitne kvalitetne pomake u razmjerno malom roku;
- Turizam je jedna od najpogođenijih gospodarskih djelatnosti pandemijom COVID 19, a opći je stav da će učinci biti dugoročni i značajni. Zbog pada broja dolazaka i, očekivano, dugoročnijeg pada cijena će razina blagostanja generirana turizmom pasti

na cijeloj hrvatskoj obali. Iz tog razloga intenzivan rad na unaprjeđenju proizvoda, snažnijoj tržišnoj diferencijaciji i produljenju sezone postaje preduvjet dohvaćanja prijašnjih razina ekonomskih učinaka turizma;

- Iako se ne mogu osporiti pomaci u razvoju turističkih proizvoda postignuti u posljednjih 20 godina, oni su se počeli događati u izgradnji atrakcija koji trebaju služiti za razvoj drugih proizvoda, a manje u segmentu sunca i mora;
- Novostvorenim atrakcijama potreban je dovršetak infrastrukturne izgradnje (zabava, biciklističke i pješačke staze, početak rada na kvaliteti) i marketinška nadgradnja (tzv. meki razvoj proizvoda koji se odnosi na uvezivanje ponuđača i pakiranje proizvoda);
- Stavovi lokalnih dionika u velikoj se mjeri poklapaju s rezultatima analiza i nalažu sljedeće:
 - Koncentrirati se na unaprjeđenje marketinga, osobito njegove online komponente, i početi sustavno raditi na kvaliteti;
 - U okviru ponude proizvoda sunca i mora unaprijediti plaže i njihovu ponudu te riješiti infrastrukturu za zabavu djece i mladih;
 - Uz proizvod sunca i mora, dalje razvijati infrastrukturu za uključenje u regionalne ture te proizvode sportskih priprema, posebnih interesa temeljenih na aktivnostima na vodi i kopnu te kratke odmore;
 - Intenzivno se posvetiti razvoju događanja s potencijalom generiranja turističkih dolazaka u Općinu;
 - Snažnije se povezati u klaster Južne Istre u smislu razvoja proizvoda i turističkog marketinga.

5.2. STRATEŠKA UPORIŠTA DALJEG RAZVOJA

Prilikom formiranja strategija razvoja, uobičajeno se polazi od strateških uporišta. Strateška uporišta su oni elementi interne situacije subjekta planiranja i razvoja eksternog okruženja, čija kombinacija daje jasno polazište za formiranje daljih strateških elemenata (vizije, ciljeva i vodećih strategija). Kako su uvijek moguća različita strateška opredjeljenja, strateška uporišta obično sadržavaju i elemente barijera (koji usmjeravaju dalji proces, odnosno eliminiraju dio hipotetskih strategija kao nemoguće, ili teško izgledne), kao i težnje lokalnih dionika u daljem razvoju (što dionici žele i za što su spremni) čime se dodatno usmjerava strateško određenje.

Strategija razvoja turizma Općine Medulin se u sljedećem razdoblju između 2021. i 2027. godine temelji na sljedećim uporištima:

STRATEŠKI ZAOKRET NUŽAN JE ZA ODRŽANJE RAZINE BLAGOSTANJA

Značajnije tržišne promjene koje se tiču dominantnih segmenata i njihovih očekivanja u odnosu na iskustva destinacije, započele su i prije pandemija COVID 19. Pandemija je globalno opustošila turistički sektor, a dijelovi koji i dalje opstaju to uglavnom uspijevaju oslanjajući se na pomoć javnog sektora. Povrat razine turističke zarade iz godina prije pandemije ne očekuje se na kratki do srednji rok (istovremeni pad prometa i cijena). Stoga je za održanje / povrat razine zarade od turizma potrebno unaprijediti glavni proizvod i razviti nove, a dodatno ne treba zaboraviti da se Općina bliži granicama održivosti prethodnog modela turističkog razvoja.

SNAGA LOKALNE PODUZETNIČKE STRUKTURE U TURIZMU

Turizam je već dekadama najsnažnija gospodarska grana Medulina, a proteklo strateško razdoblje jedno je od najuspješnijih u povijesti medulinskog (i hrvatskog) turizma. U odnosu na površinu općine, Medulin ima snažnu bazu s turizmom povezanih poduzetnika, obrtnika i fizičkih osoba čija gospodarska snaga, dodatno ojačana rezultatima prethodne dekade, može poduzeti i isporučiti strateški zaokret u razvojnom pravcu turizma Općine.

PROCES RAZVOJA PROIZVODA VEĆ JE ZAPOČEO

Provedbom projekata razvoja turističke infrastrukture, pretpostavke za razvoj proizvoda već su započele, a ključni dalji projekti su duže vrijeme poznati (plaže, biciklističke i pješačke staze, zabava) i u nekoj fazi razvoja. S potrebnim razvojem proizvoda Općina Medulin ne počinje ispočetka, ali je potrebna promjena upravljačkih principa u turizmu kako bi se osigurao „meki“ razvoj proizvoda na globalno konkurentan način.

PROMJENA PRISTUPA UPRAVLJANJU TURIZMOM

Promjena zakonodavstva i tržišni trendovi jačaju potrebe i interese za udruživanjem TZ-ova. Razvoj proizvoda na klusterskoj (Južna Istra), ili županijskoj razini te potencijal brzih tržišnih rezultata (eng. quick wins) se u Općini Medulin nazire u nišama posebnih interesa i razvoju povezanih događanja, kratkim odmorima i turama. Snažnije povezivanje će biti nužno i za prijeko potrebnu gradnju sustava upravljanja kvalitetom. Razvoj proizvoda, online marketing i prezentacija te sustav upravljanja kvalitetom postaju ključni prioriteti turističkog upravljanja u sljedećem razdoblju.

5.3. VIZIJA TURISTIČKOG RAZVOJA i IZJAVA O POZICIONIRANJU

Sljedeći su osnovni elementi vizije Općine Medulin kao turističke destinacije 2027. godine:

IDENTITET - Općina Medulin je destinacija koja pruža očaravajući doživljaj mora i obale te je prepoznata kao vodeća regionalna destinacija za aktivan i dinamičan odmor;

PROIZVOD - Čuvajući i razvijajući ovaj prostor po najsvremenijim standardima održivosti i tretmana okoliša, nudi aktivnosti i rekreaciju u prirodi prilagođene raznolikim tržišnim segmentima, kao i suvremene koncepte zabave i kulturne interpretacije. Gastronomska ponuda ovog područja kombinacija je lokalne tradicije i suvremenih globalnih trendova, raznolika i prilagođena različitim korisnicima;

PREPOZNATLJIVOST - Ukupan prostor općine u potpunosti je turistički aktiviran, a u nacionalnim okvirima prepoznati smo po upravljanju estetikom prostora i tematskom oblikovanju pitoreskних naselja;

UPRAVLJANJE - Destinacijom se upravlja na profesionalan i uključiv način te se u intenzivnoj suradnji s drugim destinacijama Južne Istre težište upravljačkih aktivnosti stavlja na razvoj novih turističkih proizvoda, te izgradnju i kontrolu kvalitete.

Gornji elementi, svode se na sljedeću skraćenu izjavu o viziji:

VIZIJA OPĆINE MEDULIN KAO TURISTIČKE DESTINACIJE 2027. GODINE

Smještena uz očaravajući „vrh Istre“, općina Medulin je regionalno središte aktivnog odmora, rekreacije i sporta. U našoj će se ponudi pronaći svaki posjetitelj, a naše temeljne vrijednosti su održivost, suživot s okolišem i inovacija proizvoda.

U izjavi o viziji, posebno valja pojasniti sljedeće elemente:

- „Vrh Istre“ odnosi se na položaj Općine i geografski oblik poluotoka Kamenjak, ali i činjenicu da se, uz NP Brijuni koji su bitno manji i kao nacionalni park teže dostupni, radi o najljepšem dijelu istarske obale;
- Formulacija „svaki posjetitelj“ upućuje na široku tržišnu orijentaciju, prilagodljivost posjetiteljima i raznolikost u svim elementima ponude.

Vizija turističkog razvoja ima interni karakter, odnosno služi lokalnim dionicima da u kratkoj formi razumiju i usuglase se oko razvojnih opredjeljenja, a izražena je na način da isti dionici emotivno prihvate buduću željenu sliku svoje destinacije.

S druge strane, izjava o pozicioniranju destinacije ima eksterni karakter. Povezana je vizijom, ali se izražava na način da tržištu komunicira ponudu, standard i posebnosti iskustava koja predmetna destinacija nudi.

Sljedeća je izjava o pozicioniranju destinacije Općina Medulin 2027. godine:

IZJAVA O TURISTIČKOM POZICIONIRANJU OPĆINE MEDULIN

Općina Medulin primorska je destinacija više razine kvalitete (4*) smještena uz najatraktivniji dio istarske obale. Posjetiteljima cijele godine nudimo aktivni odmor i priliku za sve vrste kopnene i pomorske rekreacije. Uživajte u jedinstvenoj obali poluotoka Kamenjak, gdje se Istarski poluotok otvara prema jugu Jadranskog mora, istražujte naša pitoreskna mjesta i uživajte u interpretaciji naše kulture i tisuća godina povijesti prostora Južne Istre. Naša smještajna ponuda i specifična lokalna gastronomija prilagođene su zahtjevima raznolikih segmenata posjetitelja koje povezuje želja za aktivnim odmorom i strast za autentičnim iskustvima.

IZJAVA O TURISTIČKOM POZICIONIRANJU OPĆINE MEDULIN (skraćena verzija)

Općina Medulin je visoko atraktivna primorska destinacija južnog dijela Istre.

Svoju cjelogodišnju ponudu smještaja na razini 4*, oplemenjenih prirodnih / kulturnih atrakcija te razvijenih autohtonih doživljaja nudi širokom spektru gostiju Zapadne i Centralne Europe.

Održive destinacije i točke od interesa, od Kamenjaka do pitoreskni mjesta u zaleđu, čine Općinu Medulin jednim od omiljenih odabira mjesta boravka u Istri.

5.4. CILJEVI TURISTIČKOG RAZVOJA I VODEĆE STRATEGIJE

Ciljevi turističkog razvoja prvenstveno su motivirani očekivanjima lokalnih dionika prema uvećanju ekonomskih učinaka turizma na dugoročno održiv način, odnosno uvećanju lokalnog blagostanja na način da se ne ugrožavaju resurse za buduće generacije, kao što to proizlazi iz definicije i načela održivog turističkog razvoja. U tom se smislu postavljaju sljedeći ciljevi turističkog razvoja Općine Medulin do 2027. godine, odnosno i na dulje razdoblje gdje je to posebno naznačeno:

- **Podizanje kvalitete svih tipova smještaja do razine od polovine svih smještajnih kapaciteta na razini najmanje 4*;**

Smještaj je najvažnija karika lanca turističke vrijednosti i stoga polazišna točka za formiranje razine kvalitete ukupne destinacije, koja određuje rang ambicija poduzetničkih inicijativa ostalih karika lanca vrijednosti. Fokus ovog cilja je na uvođenju pravila u prostorne planove vezano uz mogućnost realizacije novih objekata (prije svega prevenciju brze izgradnje višestambenih objekata na mjestu nekadašnjih kuća), kao i aktivno upravljanje kvalitetom objekata privatnog smještaja. U segmentu kolektivnih smještajnih kapaciteta, prema najavama i planovima postojećih igrača očekuje se značajno unaprijeđenje kvalitete s posljedičnim kvantitativnim smanjenjem kamping kapaciteta što je s obzirom na bitno manju potrebnu investiciju u odnosu na hotele realna pretpostavka.

- **Povećanje prihoda turističkih poduzetnika po noćenju na 300 kuna do 2027;**

Današnji prihod turističkih poduzetnika Općine Medulin po noćenju iznosi 205 kuna i u značajnom je porastu u odnosu na 2014. godinu. S obzirom na gospodarsku strukturu turističke ponude Općine, povećanje prihoda poduzetnika podrazumijeva značajno kvalitativno repositioniranje vodećih poduzetnika, nove kvalitetne projekte kolektivnih smještajnih kapaciteta i nove kvalitetne poduzetničke pothvate u ostalim elementima lanca vrijednosti (npr. ponuda zabave, rekreacija). S obzirom na informacije o postojećim investicijama AHG (koje su prema recentnim informacijama strukturu kamping smještaja ovog ponuđača već podigle na razinu 36% kapaciteta za 2021. na razini 4* s daljnim ambicioznim planom ulaganja), ovo je realan cilj do 2027.

- **Dostizanje ukupne iskorištenosti kreveta u smještaju od 20% (puna sezona od 75 dana) do 2027. i 25% (puna sezona od 90 dana) do 2035;**

Cilj povezan s danas glavnim slabostima destinacije Općina Medulin koji se odnose na krivulju sezonalnosti i godišnju zauzetost smještajnih kapaciteta. Zauzetost ukupnih smještajnih kapaciteta u Općini Medulin je u 2019. iznosila 16,7% i ispod je razina Južne Istre (19%) i Istarske županije (22,5%). Ciljane vrijednosti zauzetosti u osnovi znače da bi se Općina Medulin do 2027. godine približila, a do 2035. prestigla prosječnu zauzetost smještajnih kapaciteta Istarske županije. Ovaj cilj podrazumijeva i jačanje postojećeg proizvoda, ali i prije svega snažniji razvoj turističkih proizvoda u današnjoj pred i post sezoni (prije svega svibanj i listopad, a onda i drugi dijelovi godine).

- **Podizanje estetike prostora i stanja infrastrukturnih sustava u cilju isporuke pozicioniranja „zelene i održive destinacije”.**

S obzirom na gustoću smještaja u Općini Medulin kao i ključnim globalnim trendovima u turističkom razvoju, odnosno pojačanim zahtjevima nadolazećeg tržišta, ovo je jedan od dugoročno najvažnijih ciljeva turističkog razvoja Općine Medulin. Općina površinom nije velika i s više od 200 stanovnika po četvornom metru ima sve predispozicije urediti i učiniti turistički dostupnim gotovo cijelo područje Općine. Osim prema krajnjem

tržištu, ova će inicijativa bitno podići kredibilnost Općine i prema potencijalnim investitorima.

- **Povećanje zadovoljstva dionika u turizmu i posjetitelja Općine Medulin** kao važan aspekt dugoročno održive i kvalitetne destinacije. Ovaj cilj povlači potrebu kontinuiranog praćenja zadovoljstva lokalnog stanovništva i posjetitelja Općine koje je i dio upravljačkih preporuka u Strategiji razvoja turizma Južne Istre do 2027. godine.

Za postizanje navedenih ciljeva, Općina Medulin se temelji na sljedećim vodećim strategijama na kojima se temelji dalji operativni program turističkog razvoja:

1. Podizanje kvalitete proizvoda sunca i mora;
2. Razvoj drugih turističkih proizvoda;
3. Upravljanje kvalitetom;
4. Podizanje estetike prostora;
5. Novi principi turističkog upravljanja.

6. OPERATIVNI PROGRAM TURISTIČKOG RAZVOJA

6.1. UVOD

Operativni program turističkog razvoja Općine Medulin formuliran je na način da vodi ostvarenju vizije destinacije i zacrtanih strateških ciljeva temeljem vodećih strategija. S obzirom na stanje turističkog sustava Općine Medulin i kretanja vanjskih uvjeta prikazanih u analitičkim poglavljima ove strategije, prvi prioritet su strategije vezane uz razvoj proizvoda.

U formuliranju operativnog programa Općina Medulin ima niz operativnih polazišta koja u bitnom diktiraju i time olakšavaju planski proces:

- Krovni Master plan razvoja turizma Istarske županije 2015. – 2025. već je postavio osnove 11 operativnih strategija za područje cijele Županije, kao i još jednom potvrdio proizvodna opredjeljenja njenih turističkih klastera;
- Strategija i operativni program Južne Istre je planski dokument koji se realizira u vremenskoj koordinaciji s ovom Strategijom (dovršava se u isto vrijeme s istim vremenskim horizontom). Osim strateškog okvira razvoja turizma klastera, specificiraju se aktivnosti koje se trebaju izvršavati na klasterskoj razini, što svim uključenim jedinicama lokalne samouprave identificira aktivnosti na koje se moraju fokusirati samostalno;
- Prethodna opća razvojna strategija, kao i turistička razvojna strategija, već su zacrtale veliki broj projekata koji iz različitih razloga nisu do kraja realizirani, ali je rad na dijelu prioritarnih projekata već započet;
- Aktivnosti vodećeg ponuđača kolektivnog smještaja već idu u pravcu koji zacrtava predložena strategija, te se može računati da će cilj vezan uz kvalitetu kolektivnog smještaja biti ispunjen do 2027. godine.

U kontrastu s pristupom formiranja opće i turističke strategije za prethodno razdoblje koji se zasnivao na opsežnom katalogu projekata u razmjerno kratkom razdoblju, u ovoj se Strategiji zauzima pristup manjeg broja projekata, ali s ciljem bitno većeg stupnja njihove realizacije.

6.2. PODIZANJE KVALITETE PROIZVODA SUNCA I MORA

6.2.1. OCJENA LANCA VRIJEDNOSTI I CILJEVI RAZVOJA PROIZVODA



- Turistički proizvod koji generira 85-90% komercijalnih turističkih noćenja (2,1 – 2,3 milijuna u 2019.) na području Općine i oko kojeg se formirala većina poduzetničke inicijative područja;
- Dominira segment obitelji Srednje Europe, a u značajnom kontingentu nekomercijalnog smještaja vlasnici nekretnina većinom iz Hrvatske, Slovenije i Italije;
- U ljetnim je mjesecima visoka dominacija kampova razine 2* i privatnog smještaja nižih kategorija kvalitete, čiji udio i dalje raste. Ipak, na području Općine Medulin postoji i dostatan kontingent kvalitetnijeg smještaja (kampovi i hoteli 4*, kvalitetnije kuće za odmor), ali je ostatak lanca vrijednosti destinacije gotovo u potpunosti orijentiran masovnom turizmu manje dodane vrijednosti;
- **Planiranje, informacije i rezervacija** putovanja su zbog visoke orijentacije Općine na ljetnu sezonu povoljniji u segmentu ovog, u odnosu na druge proizvode. Marketinški materijali uglavnom se fokusiraju na ljetna iskustva i ponudu, a u segmentu rezervacija smještaja prevladavaju vlastiti kanali, veliki touroperatori i alotmani za kolektivni smještaj, odnosno OTA (eng. Online Travel Agents / prijevod: Internetski posrednici u putovanju) poput AirBnB i Booking.com za privatni smještaj. Zbog zakonodavstva i povezanih praksi, mogućnosti rezervacije različitih usluga tijekom boravka su u bitno manjoj mjeri moguće preko jednog centraliziranog portala, nego što je to moguće u nekim drugim destinacijama;
- **Transport prema destinaciji** je zbog polaganog dovršetka istarskog Y i jačanja Zračne luke Pula jedan od najsnažnijih elemenata (kategorija dobro) postojećeg lanca vrijednosti. Pritom je zbog strukture smještaja (visok udio kampova), kao i navika gostiju obiteljskog smještaja cestovni pravac dominantan, što će se dugoročno i nastaviti. Ipak, smanjenje broja vozila na području Općine u mjeri u kojoj je to moguće, odnosno povećanje broja električnih vozila, je u dugoročnom interesu održivog razvoja. S obzirom na predvidive mehanizme borbe protiv klimatskih promjena, općenito se očekuje jačanje značaja željeznice, no tu se radi o problemu koji se mora rješavati na razini Županije;

- **Smještaj u destinaciji** je također najprimjereniji gostima sunca i mora, ali se u konkurentskom kontekstu Hrvatske i Mediterana može smatrati prosječnim. Malo je diferenciranih objekata, nema objekata 5*, u privatnom je smještaju malo diferenciranih kuća za odmor, a i kamping smještaj je zasad u prosjeku skromne kvalitete u odnosu na konkurente;
- **Hrana i piće / gastronomija** su postavljeni kao kvantitativni sezonski odgovor potražnji u vrhuncu sezone, pri čemu se spontanim tržišnim procesima na području Općine formirala struktura ponude koja je kvalitetom čak ispod ponude smještaja. Standardnoj ponudi restorana koja odgovara potrebama većinskog segmenta gostiju manjka prepoznatljivosti u jelima ili lokalnim namirnicama (što je u ovom segmentu ponude boljka većeg dijela hrvatske obale), a restorana više ili visoke kvalitete je malo u odnosu na kapacitet kvalitetnijeg dijela smještaja;
- **Točke od interesa, događaji, aktivnosti i atrakcije** su na prosječnoj razini s velikim potencijalom razmjerno brzog poboljšanja. Resursna osnova Općine za razvoj proizvoda sunca i mora daleko je povoljnija od onog što se u smislu formirane ponude isporučuje gostima, i osobito, onog što se poduzetnički utržuje. Ovdje prvenstveno treba spomenuti plaže i obalu na kojima je realizirani prihod daleko ispod tržišnog interesa i vrijednosti prostora, a potom ponudu ljetne zabave za djecu i mlađe segmente posjetitelja;
- **Lokalni prijevoz, ture i ekskurzije** su rijetki, nisu sustavno organizirani i dosad im se nije pridavala osobita planerska pažnja, jer se nisu percipirali kao važni za zadovoljstvo posjetitelja, ili bitno povećanje prihoda. Prema pregledu globalnih trendova turističkog razvoja, ovaj segment ponude postaje sve važniji za ukupno iskustvo posjetitelja. Dodatno, problem kapaciteta plaža se dobrim dijelom može rješavati stavljanjem u funkciju pristupne pomorske infrastrukture na dijelovima Kamenjaka i Medulinskog arhipelaga, što ujedno značajno povećava potencijal kreiranja lokalnih tura. Ovaj se program prema planskim prijedlozima treba proširiti na ukupno područje Južne Istre, čime se otvara izniman potencijal razvoja proizvoda u ovom segmentu;
- **Usluge podrške** rade najjačim kapacitetom u vremenu odvijanja proizvoda sunca i mora, ali s druge je strane iskustvo najmanje ugodno zbog iznimnih gužvi. Opcije kupovine su uglavnom ograničene na živežne namirnice;
- **Iskustva, rukotvorine i memorabilije** su također jedan od elemenata lanca vrijednosti s tek prolaznom ocjenom. Nedostatak mehanizama upravljanja kvalitetom, oznaka i mjesta pouzdane kupnje autentičnih proizvoda utječu na ocjenu unutar ove karike lanca vrijednosti. Rad na marketinškoj komponenti razvoja proizvoda, te uvođenje načela autentičnosti i inovacije imaju potencijal bitno podići ovu komponentu lanca vrijednosti u obzoru ove strategije.

Sljedeći su ciljevi razvoja proizvoda sunca i mora do 2027. i nakon

- Podizanje prosječne potrošnje ljetnih gostiju za 25% u realnom iznosu (bez učinaka moguće inflacije) do 2027. godine;

- Repozicioniranje destinacije i promjena ciljnih segmenata prema gostima više platežne moći (od 2027. godine nadalje).

6.2.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI

P 1.1. Provjera kapaciteta plaža na području Općine Medulin

OPIS

- Kapacitet plaža identificiran u Regionalnom programu uređenja i upravljanja morskim plažama Istarske županije iz 2015. godine se prema smještajnim kapacitetima na području općine odnosi s 1:3;
- Iako se od same procedure i pouzdanosti procjene ograđuju sami izrađivači, a lokalni dionici izražavaju sumnju u bitnu podcijenjenost kapaciteta, riječ je o važnoj procjeni jer je s određenim tematizacijama službeno evidentirana u Upravnom odjelu za turizam Istarske županije;
- Službene evidencije služe kao temelj za prijavu projekata iz javnih izvora financiranja, kakvi su primjerice bili oni iz Fonda za razvoj turizma Ministarstva turizma iz 2019. godine kojima je bilo moguće financirati javno uređenje plaža;
- Pored samog kapaciteta, u istom je koraku moguće revidirati određene tematizacije, primjerice činjenicu da na području Općine Medulin nema niti jedne određene plaže za kućne ljubimce što je nužnost za destinaciju razine turističkog prometa i željene razine pozicioniranja;
- Potrebno je proučiti dokumentaciju vezanu uz postojeću tematizaciju i kapacitete plaža te izlaskom na teren i verificirati/korigirati procjenu kapaciteta plaža te također provjeriti i plažama određene teme;
- Potom se isto prijavljuje Upravnom odjelu za turizam Istarske županije koji vrši korekciju u evidenciji i o tome povratno obavještava Općinu.

ODGOVORNOST

- Općinski odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, eventualno uz suradnju sa službama JU Kamenjak na području njihove uprave te Upravnim odjelom za turizam Istarske županije.

ROK

- Aktivnost je već započeta krajem procesa izrade Strategije s očekivanim rokom dovršetka do kraja 2022. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Nije primjenjivo / u okviru redovnog rada općinskih službi.

P 1.2. Izrada studije održivosti turizma i prihvatnog kapaciteta Općine Medulin

OPIS

- Studije prihvatnog kapaciteta i održivosti turizma suvremeni su planski instrument koji određuje pragove turističkog razvoja te identificiraju najveće barijere i ugroze održivosti turističkog modela;
- Iako korisna za i potrebna za sve turističke proizvode koji se trebaju odvijati na području Općine, ova je studija prije svega važna za proizvod sunca i mora s obzirom na najveći pritisak koji izaziva na prostor Općine;
- S obzirom na vrlo visoku gustoću smještajnih kapaciteta i problematičnost pojedinih indikatora održivosti, izrada ove studije od prioritetne je važnosti za dalji razvoj;
- Njome se nakon određivanja kapaciteta i tematizacije plaža kao potrebnih inputa za izradu ove studije, definiraju vršni kapaciteti i uska grla infrastrukturnih sustava za dalji razvoj turizma;
- Ova studija dodatno mora obuhvatiti minimalno kratku anketu s lokalnim stanovništvom o stavovima oko daljeg turističkog razvoja, dok je poželjna i anketa s turistima (posjetiteljima);
- Kako je istovrsna studija obveza i cijelog područja Južne Istre, na klsterskoj je razini potrebno odlučiti hoće li takva studija biti izrađivana na razini klastera, ili na razini jedinica lokalne samouprave, gdje je s obzirom na činjenicu da je riječ o praktično jednom destinacijskom sustavu, oportuno širi pristup (Južna Istra).

ODGOVORNOST

- Turistička zajednica Općine Medulin ili Općina Medulin (Općinski odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša) ili klaster Južna Istra.

ROK

- Do kraja 2022. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- 100-150.000 kuna ako je riječ o području Općine Medulin, 300-400.000 kuna za cijelo područje Južne Istre.

P 1.3. Tematizacija plaža

OPIS

- Raznolikost plaža i ponuda sadržaja na njima i dalje je jedna od boljki hrvatske obale u odnosu na najbolje mediteranske prakse;
- Sredinom prošlog desetljeća je velikom inicijativom Ministarstva turizma pokrenut proces izrade nacionalnog okvira tematizacije plaža koji propisuje teme, pravila i sadržaje prema temama plaža;

- Turistički proizvodi u koje će Južna Istra i Općina Medulin u sljedećem razvojnom razdoblju uložiti upravljačke napore, nalažu sljedeće razvojne prioritete u realizaciji plaža:
 - Još 2 plaže sa sportskim i rekreativnim sadržajima (trenutno je realizirana plaža Šćuza u Pomeru, a prema okviru tematizacije kao takve su određene još i plaže Puntica i Centinera) – dodatna količina ovakvih plaža nužna je za isporuku Općine kao aktivne destinacije s bogatom ponudom rekreativnih sadržaja;
 - Još 3 obiteljske plaže kao nužne zbog visoko dominantnog segmenta obitelji među ljetnim posjetiteljima;
 - Barem 3 ekološke plaže na području Kamenjaka (Donji Kamenjak i Medulinski arhipelag);
 - Realizacija barem jedne romantične plaže kao atrakcije za segment parova više platežne moći i buduće korisnike proizvoda kratkih odmora;
 - Plaža za kućne ljubimce (točnu lokaciju potrebno odrediti projektom P 1.1.).
- Realizacija tematizacija moguća je kroz koncesioniranje za koje je tržišni interes realno očekivati za sve tipove plaža, osim eventualno za eko plaže (čije je uređenje svakako najmanje zahtjevno);
- Druga mogućnost je oslanjanje na nacionalne, ili eventualno EU, fondove u realizaciji projekta;
- Uz gornje bi se u horizontu strategije trebalo pristupiti osnovnom opremanju svih većih plaža informativnim tablama, koševima za smeće i garderobama, neovisno o tome spadaju li u gornju listu, hoće li biti koncesionirane, ili razvijane u okviru javnih inicijativa;
- Konkretno lokacije za realizaciju plaža mogu, ali i ne moraju slijediti one koje su predmet prvotne tematizacije iz 2015. godine, a u slučaju promjena ih je, kao i za slučaj kapaciteta te uvrštavanje plaža za kućne ljubimce, potrebno uputiti na izmjene prema Upravnom odjelu za turizam Istarske županije.

ODGOVORNOST

- Turistička zajednica Općine Medulin za pitanja koncipiranja plana realizacije plaža (preporuke za lokacije i teme);
- Općina Medulin i njene službe za provedbu tematizacije u suradnji sa zainteresiranim poduzetnicima.

ROK

- Koncept, teme, lokacije, model i vremenski plan realizacije do kraja 2022;
- Proces tematizacije do kraja obzora Strategije.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Trošak (investicija) je ovisna o točnom rasporedu lokacija i plaža, mogući izvori su nacionalni fondovi (programi Ministarstva turizma), ili eventualno EU fondovi.

P 1.4. Zabavni park / zona zabave

OPIS

- Projekt Crispolanda razmatran je gotovo cijelo proteklo desetljeće, a usprkos neupitnom tržišnom potencijalu projekta, glavna barijera bila je blizina projektne lokacije (Campanož) ŽCGO Kaštijun;
- Projekt je inicijalno zamišljen kao vodeni park na koji se nastavlja velika zona zabavnih sadržaja za šire segmente posjetitelja, što upravo odgovara potrebama nadgradnje turističke infrastrukture Općine Medulin;
- U posljednje se vrijeme razmatraju i druge opcije projektne lokacije, kao i modeli realizacije projekta (javno-privatno partnerstvo);
- Manjak turističke infrastrukture za zabavu prisutan je i na području cijele Južne Istre te se u Strategiji i operativnom programu razvoja turizma Južne Istre specificira potrebe dva projekta zona zabave na ovom području, no nešto skromnijih sadržaja i po potrebi kao javna inicijativa (uz uključenje poduzetnika putem najmova);
- U tom se smislu do kraja 2022. godine preporuča:
 - Ispitati provedivost realizacije zabavnog parka na sada predviđenoj, ili alternativnoj, lokaciji putem privatne poduzetničke inicijative, ili u suradnji s lokalno prisutnim poduzetnicima;
 - U slučaju nemogućnosti prvotne varijante, na razini klastera realizirati zone zabave prema Strategiji i operativnom programu razvoja turizma Južne Istre.

ODGOVORNOST

- Turistička zajednica Općine Medulin / Općina Medulin.

ROK

- Odluka o načinu realizacije do kraja 2022. godine;
- Provedba realizacije do kraja obzora plana (privatni projekt), ili za ljeto 2023. u slučaju javnog projekta na razini klastera.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- U slučaju privatnog projekta, riječ je o kapitalnoj investiciji razine nekoliko desetaka milijuna EUR;
- U slučaju javnog projekta riječ je o projektu javne investicije reda veličine od oko milijun EUR za koji se trošak može podijeliti među jedinicama lokalne samouprave Južne Istre, a kroz najmove ima i prihodovni potencijal.

P 1.5. Projekti razvoja JU Kamenjak

OPIS

- JU Kamenjak je tijekom posljednje dvije godine izradila projektnu osnovu koja uključuje studiju prihvatnog kapaciteta i upravljanja posjetiteljima;
- Potonja studija također uključuje i plan razvoja sadržaja za posjetitelje i unaprjeđenje parka prirode među kojima:
 - Suvremeni interpretacijski centar čiji razvoj sugerira i Master plan razvoja turizma Istarske županije 2015. – 2025;
 - Uvođenje ekološki prihvatljivijih načina prijevoza posjetitelja unutar parka. Iako bi zbog vrijednosti prostora bilo idealno rješenje s kojim se postepeno u potpunosti može isključiti promet motornih vozila, isto je izazovno zbog danas velikog pritiska u visokoj sezoni;
 - Uvođenje cjelogodišnje naplate ulaska u park;
 - Razvoj sadržaja interpretacije za koji se predviđa i izrada plana interpretacije do 2030. godine;
 - Izradu plana brendiranja i marketinga;
 - Razvoj pomorske infrastrukture za pomorski prilaz parku;
 - Revitalizacija austrougarskih objekata na području poluotoka Kamenjak;
 - Turističko uređenja park šume Soline;
 - Razvoj biciklističkih i pješačkih staza, parkinga, odmicanje ulazne točke u područje zaštićenog krajobraza Donji Kamenjak dalje na jug i dr.

ODGOVORNOST

- JU Kamenjak, Natura Histrica, Istarska županija;

ROK

- Do 2030. godine (prema dostupnim strateškim dokumentima JU Kamenjak);

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Nepoznati, izvor financiranja su JU Kamenjak, nacionalni i EU fondovi.

P 1.6. Vodeni park / struktura na moru

- Posljednjih je godina globalni trend vodenih parkova na vodi – napuhanih struktura namijenjenih za zabavu djece različitih veličina i struktura;
- Tržišnom uspjehu ovog proizvoda doprinijela je ekološka prihvatljivost koncepta, kao i mogućnost razmjerno brze montaže/demontaže na početku/završetku sezone;
- S obzirom na ambicije Općine Medulin u pozicioniranju proizvoda sunca i mora, predlaže se da se u nekoj od uvala blizu naselja Medulin, kao mjesta najveće koncentracije smještaja, instalira takva struktura koja će veličinom, visinom i sadržajima dodatno diferencirati Medulin kao obiteljsku destinaciju sunca i mora;

- Iako je riječ o projektu ograničenog utjecaja na ekonomske učinke turizma Općine, njime se dodaje osnova za pozicioniranje u odnosu na konkurentske destinacije te gradi lojalnost među dječjim posjetiteljima, čiji utjecaj na odluke roditelja o mjestu provođenja odmora kontinuirano raste s novim generacijama;
- Preporuča se projekt realizirati ispred neke od plaža kojima i dalje upravlja Općina.

ODGOVORNOST

- TZO Medulin, Općina Medulin;

ROK

- Do 2023. godine;

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Franšizni model, mala inicijalna investicija i prilika za zaradu Općine (kao potencijalnog korisnika franšize)

Pored prethodno navedenih projekata, za razvoj proizvoda sunca i mora važni su projekti koji se navode pod drugim operativnim strategijama, prije svega:

- Izgradnja biciklističkih i pješačkih staza (plan razvoja drugih turističkih proizvoda);
- Upravljanje kvalitetom;
- Marketinški razvoj proizvoda (novi principi turističkog upravljanja).

6.3. RAZVOJ DRUGIH TURISTIČKIH PROIZVODA

6.3.1. UVOD

Strateški okvir pretpostavlja ulazak Općine Medulin u proces intenzivnog i profesionalnog razvoja drugih turističkih proizvoda (osim sunca i mora) na način na koji se to za većinu istih proizvoda nikada nije dogodilo. U proteklom je razdoblju, Općina uspjela postići značajan uspjeh s razvojem proizvoda sportskih priprema u kombinaciji javnog razvoja potrebne infrastrukture (projekt Medulin Active koji se očekuje u dvije-tri sljedeće godine) i vodećeg poduzeća u segmentu kolektivnog smještaja (AHG) koje je na sebe preuzelo meku komponentu razvoja proizvoda, marketinške i prodajne aktivnosti. Struktura ciljanih turističkih proizvoda Općine Medulin identificirana je već prije gotovo deset godina i usklađena u strateškim dokumentima Općine Medulin i dokumentima višeg reda uz manja odstupanja u nazivlju i grupiranju proizvoda. U ovom se dokumentu predlaže prihvaćanje terminologije proizvoda iz Strategije i operativnog programa razvoja turizma Južne Istre, te se pored sunca i mora Općina Medulin koncentrira na razvoj sljedećih turističkih proizvoda:

- Kratki odmori;
- Sport, aktivnosti i turizam posebnih interesa;
- Ostali turistički proizvodi.

6.3.2. OCJENA LANCA VRIJEDNOSTI I CILJEVI RAZVOJA PROIZVODA

- Svi turistički proizvodi, osim sunca i mora, koji su se realizirali na području općine Medulin u 2019. godini, zajedno su ostvarili 250-400 tisuća noćenja (10-15% od ukupnih komercijalnih noćenja);
- Pritom se u strukturi ističe proizvod sportskih priprema za kojeg se može procijeniti 100-150.000 ostvarenih noćenja u 2019, pri čemu prevladavaju pripreme nogometnih klubova;
- Ostatak noćenja ostvarili su proizvodi aktivnosti i posebnih interesa (koji uključuju adrenalinski turizam), te u maloj mjeri, kratkih odmora;
- Proizvod tura zahtjeva posebnu turističku infrastrukturu te usprkos potencijalu ne postiže mjerljiv rezultat na području Općine;
- Pri analizi lanaca vrijednosti turističkih proizvoda treba posebno promatrati proizvod kratkih odmora u odnosu na grupu proizvoda sporta, aktivnosti i posebnih interesa;
- S obzirom da posjetitelji u okviru turističkog proizvoda tura često nisu stacionarni gosti (već dnevni posjetitelji) te imaju posebne sustave rezervacija, prijevoza i ostalih elemenata putovanja, lanac vrijednosti proizvoda nije adekvatan analitički instrument ovog proizvoda.

KRATKI ODMORI



- Riječ je o proizvodu tipičnog trajanja 3-5 dana koji obično zauzima kraj tjedna i temelji se na kombinaciji kulture, gastronomije, aktivnosti, wellnessa i događanjima. Najčešći segmenti gostiju su obitelji, parovi (stariji parovi – empty nesters, ili mlađi bogatiji parovi – DINKS – eng. double income no kids), grupe prijatelja, ili organizirana putovanja starijih posjetitelja. Osim posljednje skupine, najčešće je riječ o gostima veće platežne moći (koji si godišnje mogu priuštiti više putovanja) i većih zahtjeva na kvalitetu ponude i destinacijskog iskustva;
- Proizvod se u primorskim destinacijama događa uglavnom izvan glavne sezone, iako ima djelomično poklapanje sa suncem i morem. U Općini Medulin može se očekivati da će ovaj proizvod biti najatraktivniji u svibnju, lipnju, rujnu, listopadu te tijekom glavnih godišnjih praznika (Božić, Uskrs, Nova Godina). Međutim, ne treba isključiti niti druge dijelove godine u slučaju vezivanja uz atraktivne i inovativne događaje, ili druge inovativne destinacijske inicijative;

- Lanac vrijednosti turističkog proizvoda kratkih odmora Općine Medulin bitno je nepovoljniji u odnosu na proizvod sunca i mora, prije svega iz razloga što mu se dosad od strane destinacije nije ozbiljno pristupalo;
- Povoljna je okolnost što je većinu kritičnih elemenata lanca vrijednosti proizvoda kratkih odmora moguće popraviti u razmjerno kratkom roku;
- **Planiranje, informacije i rezervacija** putovanja su prvi i najvažniji kritičan element lanca vrijednosti proizvoda kratkih odmora. Iako je atrakcijama i resursima za ovaj proizvod potrebna nadgradnja koja će se formulirati u okviru ove Strategije, njegova je najveća mana što ni postojeće atrakcije nisu uvezane, niti komunicirane tržištu kao proizvod destinacije. Drugim riječima, tržište ne zna da kratki odmor u Općini Medulin postoji kao mogućnost, niti što je njegov mogući sadržaj;
- **Transport prema destinaciji** je trenutno najpovoljniji element lanca vrijednosti ovog proizvoda, ali ipak nešto nepovoljniji u odnosu na proizvod sunca i mora. Zbog kraćeg je boravka avio dostup važniji, nego za sunce i mora, a u sezoni kratkih odmora je povezanost Zračne luke Pula manja nego u vrhu sezone. Prema svim dostupnim trendovima, dugoročno će za ovaj proizvod rasti i potreba poboljšanja željezničkog pristupa;
- **Smještaj u destinaciji** odnosi se na hotelski smještaj (pri kojem za tržište individualnih gostiju može računati samo na njegov kvalitetniji dio – 4 zvjezdice naviše), glamping i kuće za odmor. Navedeni smještajni tipovi zajedno čine oko 10% sadašnjeg smještajnog kontingenta Općine, a ni ti tipovi nisu marketinški i prodajno pripremljeni za kratke odmore (prije svega dobar dio tog kontingenta u ciljanim razdobljima godine dosad nije niti poslovao) ;
- **Hrana i piće / gastronomija** u okviru ovog proizvoda dobiva potpuno novo značenje u odnosu na proizvod sunca i mora. Dok je u okviru sunca i mora ponuda hrana i piće većim dijelom zadovoljenje potreba posjetitelja, u proizvodu kratkih odmora postaje jedan od najznačajnijih čimbenika odabira destinacije. Autentična gastronomija, odnos kvalitete i novca te kontrola kvalitete koja promovira lokalne proizvode su od primarnog značenja, a od sekundarnog povećanje broja restorana visoke kvalitete. Vezivanje događanja uz gastronomske sezone (npr. šparoge, vino, maslinovo ulje, sir, pršut, začini, a osobito morski specijaliteti s obzirom na poziciju Medulina) su u Istri i na cijelom Mediteranu postali ne samo primjeri uspjeha, već i (nedostižni) standard koji je Mediteran nametnuo ostatku svijeta;
- **Točke od interesa, događaji, aktivnosti i atrakcije** su problematičnije u odnosu na proizvod sunca i mora jer plaže i obala Općine u okviru ovog proizvoda manje dolaze do izražaja pa je veća važnost ostale atrakcijske strukture. Doprinos sustava biciklističkih staza, dalji razvoj ponude arheološkog parka Vižula te projekti JU Kamenjak su ono što se najbrže može razviti za potrebe ovog proizvoda;
- **Lokalni prijevoz, ture i ekskurzije** su kritičan element u odnosu na sunce i more prije svega zbog sadašnje dostupnosti van glavne sezone;

- **Usluge podrške** su također nešto manje dostupnosti u odnosu na glavnu sezonu, ali je i manji pritisak pa je njihova kvaliteta ocjenjena prosječno;
- **Iskustva, rukotvorine i memorabilije** su kritične kvalitete iz razloga što su neusporedivo važniji za posjetitelje kratkih odmora, nego one sunca i mora. U razvoju same strukture ove komponente lanca vrijednosti, nema bitne razlike u formiranju ponude prema proizvodima.

Sljedeći su ciljevi razvoja proizvoda kratkih odmora:

- Regionalno afirmiran proizvod kratkih odmora do 2027. godine (međunarodno najkasnije do 2035. godine);
- 300.000 noćenja ostvarenih u segmentu proizvoda kratkih odmora do 2027.

SPORTSKI, AKTIVNI I TURIZAM POSEBNIH INTERESA



- Lanac vrijednosti za ovu heterogenu skupinu turističkih proizvoda općenito je nešto povoljniji nego za kratke odmore. Svaki od tipova ovih proizvoda ima specifične, ali općenito manje opsežne zahtjeve u odnosu na proizvode sunca i mora i kratkih odmora;
- U komponenti aktivnog turizma treba razumjeti razliku u odnosu na sunce i more, ili kratke odmore. Ovi turisti dolaze s visoko dominantnim primarnim motivom određene aktivnosti (npr. jedrenje, surfanje, biciklističke ture područjem, drugi za Medulin potencijalno atraktivni oblici aktivnosti na vodi), dok je kod kratkih odmora i sunca i mora to jedna od aktivnosti u destinaciji;
- **Planiranje, informacije i rezervacija** putovanja za sve uspostavljene niše uglavnom postoje, pri čemu su najuspješnije u segmentu sportskih priprema zbog jasnog i snažnog upravitelja razvoja proizvoda. Drugdje je riječ o uglavnom izoliranim poduzetnicima kojima treba podrška TZ Općine Medulin u marketingu i promociji;
- **Transport prema destinaciji** je u sličnom poziciji kao i kod kratkih odmora. Važnost avio prijevoza osobito će doći do izražaja u slučaju profiliranja Općine Medulin u pojedinim nišama na međunarodnoj/globalnoj razini;
- **Smještaj u destinaciji** se nije prilagođavao posebnim potrebama ovih tipova gostiju, osim u slučaju sportskom turizma koji nije osobito zahtjevan (hoteli 4* naviše). Ipak, ne radi se o pretjeranim zahtjevima u smislu investicija, već samo o manjim prilagodbama za posebne tipove gostiju;

- **Hrana i piće / gastronomija** također traže manje prilagodbe u smislu rasporeda punktova (npr. sadržaji uz buduće biciklističke staze, veća količina objekata na plažama za korisnike pomorske rekreacije) i prehrambenih programa (meniji za sportaše, vegane, itd.);
- **Točke od interesa, događaji, aktivnosti i atrakcije** u odnosu na postojeću situaciju imaju podjednaku potrebu razvoja čvrste komponente (infrastrukturni elementi poput staza, potrebne pomorske i plažne infrastrukture), ali i fizičkih elemenata interpretacije (table, staze, označavanje) te posebno digitalizacije sadržaja u marketinške svrhe, ali i na samim lokacijama (posebno proizvodi posebnih interesa građenih na prirodnoj i kulturnoj baštini). Ovdje se radi o aplikacijama i uvođenu sadržaja prividne i proširene stvarnosti s čijom je ponudom već započeo Arheološki park Vižula. Iznimku od ovakve ocjene predstavlja segment sportskog turizma koji je već danas na prsoječnoj razini, a provedbom projekta Meduline Active bi se podigao na barem dobru, a moguće i izvrsnu, razinu;
- **Lokalni prijevoz, ture i ekskurzije** još nisu dosegle visok stupanj finalnog proizvoda, ali ima niz vrijednih lokalnih inicijativa, prvenstveno u segmentu sportskog ribolova, koje bi se uz podršku lokalne upravljačke strukture u turizmu i drugih poduzetnika mogla razviti. Valja razumjeti da takve niše ne donose visok volumen gostiju, ali je njihova potrošnja u destinaciji višestruka u odnosu na prosječnog gosta;
- **Usluge podrške** traže određenu prilagodbu pojedinim nišama u smislu specijaliziranih trgovina i medicinskih usluga. Međutim, ovo nije posebna barijera za dalji razvoj ovih proizvoda u sadašnjoj poziciji;
- **Iskustva, rukotvorine i memorabilije** su manje važne za ove posjetitelje, a razvoj ovih proizvoda i prateće poduzetničke strukture može imati općenito pozitivan utjecaj na ovaj element lanca vrijednosti i za druge proizvode (npr. promatranje natjecanja kao jedinstveno iskustvo, rukotvorine koje će proizaći iz razvoja proizvoda posebnih interesa na kulturi i prirodi i slično).

Cilj razvoja ovih segmenata proizvoda je sljedeći:

- Definiranje 3 prioritetne niše razvoja turističkih proizvoda aktivnosti i posebnih interesa te njihova međunarodna afirmacija do 2027. godine. Ovo podrazumijeva barem 250 tisuća godišnje ostvarenih noćenja s minimalnim udjelom međunarodnih gostiju od 80%;
- Povećanje broja noćenja u okviru proizvoda sportskih priprema na barem 300 tisuća godišnje uz kvalitativno repositioniranje daljom izgradnjom potrebne infrastrukture projektom Medulin active.

Cilj razvoja proizvoda tura do 2027. godine:

- Dvije opremljene, prepoznate i u ture Južnom Istrom i Istarskom županijom uključene točke za prijem tura na području Općine Medulin do 2027. godine.

U nastavku su matrice koje mapiraju očekivanu razinu potražnje tržišnih segmenata i tipova smještaja prema turističkim proizvodima:

	Sunce i more	Kratki odmore	Sport, aktivni i turizam posebnih interesa	Ture
Obitelji	•••	•		
EMPTY nesters		••		
Sportske grupe			••	
Mlađi parovi (DINKS)	•	•	•	
Grupe starijih gostiju				•
Grupe mlađih prijatelja	•	•	•	•
Individualni gosti			•	•

	Sunce i more	Kratki odmore	Sport / avanturizam / posebni interesi	Ture
Hoteli	•••	••	••	•
Kampovi	•••		•	
Glamping	•••	•		
Bed&Breakfast	•	•	•	•
Kuće za odmor	•••	•	•	

6.3.3. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI

P 2.1. Dovršetak izgradnje sustava biciklističkih i pješačkih staza

OPIS

- Kao destinacija koja se već pozicionira kao aktivna i čija je dominantna strateška prednost duljina i atraktivnost obale, Općina Medulin prioritetno mora izgraditi sustav autonomnih (od cesti za motorna vozila odvojenih) biciklističkih staza te kompletirati sustav šetnica uz more opremljen osnovnom turističkom infrastrukturom;

- U segmentu biciklističkih staza prioritet je povezati mjesta unutar Općine, što uključuje sljedeće dionice:
 - Medulin-Pula;
 - Medulin – Pomer;
 - Kamik – Premantura;
 - Spojne staze koje naselja Vinkuran i Vintijan spajaju s glavnom trasom (Medulin-Pula).
- U segmentu pješačkih staza prioritet su obalne šetnice kao dio velikog projekta realizacije obalne šetnice kroz cijelo područje Južne Istre (Barbariga-Fažana-Pula-Pješćana uvala – Kamenjak – Medulin – Ližnjan – Duga Uvala). Pod uvjetom mogućnosti realizacije kontinuirane takve staze kroz dio koji prolazi kroz Općinu Medulin bilo uz nju realizirati i biciklističku stazu kao posebnu atrakciju;
- Uz staze je potreban je i plan izrade prateće turističke infrastrukture (proširenja, vidikovci, GPS mapiranje) te digitalizacija staza i sadržaja (mape, filmovi snimljeni sportskim i običnim kamerama u različita doba godine).

ODGOVORNOST

- Realizacija staza – općina Medulin u suradnji na klsterskoj razini u cilju koordinacije ukupnog projekta s drugim jedinicama lokalne samouprave i JU Kamenjak te povećanja mogućnosti dobivanja vanjskog financiranja;

ROK

- Realizacija biciklističke staze Pula-Medulin do kraja 2027;
- Kompletiranje pješačkih šetnica unutar mjesta i dionice od Pješćane uvale do Kamenjaka do 2027. godine;
- Razrada projektne dokumentacije za sve druge trase do 2027.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Trošak izgradnje biciklističkih staza procjenjuje se na 15-50.000 EUR po dužnom kilometru, ovisno o terenu. Za očekivati je da će kroz većinu općine izgradnja s obzirom na teren biti na donjem rubu ovog iznosa.

P 2.2. Program razvoja događanja

OPIS

- Program događanja u Općini Medulin dosad je uglavnom bio koncentriran za podršku suncu i moru u ljetnoj sezoni, osobito zbog imperativa nadomještanja manjka zabavnih sadržaja, dok se sa značajnijom orijentacijom na događanja koja čine primarni motiv dolaska započelo krajem prethodnog strateškog razdoblja;
- U sljedećem je razdoblju taj fokus potrebno dodatno preusmjeravati na događanja van sezone i/ili ona koja imaju potencijal primarnog motiva dolaska posjetitelja;

- Kapitalni objekt za organizaciju događanja glazbeno-scenske tematike je Cavae Romanae što u svom programu prepoznaje i TZ Općine Medulin;
- Unutar aktivnosti pakiranja kratkih odmora (očekivano na razini klsterske suradnje s obzirom na uobičajene prakse pakiranja proizvoda kratkih odmora) poželjan je razvoj festivalskog događanja scenske i/ili glazbene tematike u rubnim dijelovima glavne sezone i/ili neposredne pred ili post sezone (polovina svibnja, lipanj, rujan, polovina listopada) koji bi se održavao u Cavae Romanae (koji ne isključuje događanja u istom prostoru u glavnoj sezoni);
- Dodatne potencijale razvoja događanja koje su primarni motiv dolaska posjetitelja treba tražiti u proizvodima aktivnosti i posebnih interesa;
- Treća su niša događanja gastronomske tematike vezana uz lokalnu i autentičnu ponudu, također poželjno van sezone. Ova događanja donose dodatan potencijal povećanja prodaje lokalnih proizvoda i time pored direktnog imaju znatan indirektni učinak;
- TZ Općine Medulin treba postaviti dugoročna transparentna pravila sufinanciranja događanja koja se komuniciraju zainteresiranim lokalnim dionicima, prvenstveno kroz broj generiranih dodatnih noćenja. Takav je program postojao i dosad, ali omjer sredstava potpore za ta, u odnosu na druga, događanja treba povećavati;;
- Prema isteku planskog razdoblja, broj sufinanciranih događanja bi se trebao smanjivati, a potpore ključnim događanjima povećavati prema istom kriteriju;
- Ideje i inicijative za događanja treba formirati na razini proizvodnih klubova (dijelom lokalno, dijelom klsterski), odnosno prijavama lokalnih poduzetnika;
- Cilj razvoja događanja je da do 2027. godine Općina Medulin ima tri događanja od kojih svako generira bar 5.000 noćenja, a da sveukupno događanja samostalno donose minimalno 30.000 noćenja Općini Medulin.

ODGOVORNOST

- TZO Medulin, proizvodni klubovi, lokalni poduzetnici;

ROK

- Konačan plan ključnih događanja do kraja 2023, poticanje kontinuirano

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Nije primjenjivo.

P 2.3. Dalji razvoj infrastrukture za proizvode sportskih priprema

OPIS

- Projekt Medulin Active predviđen je u zoni od 19ha na lokaciji Kažela i uključuje:
 - Središnji nogometni stadion, atletski stadion te dva nogometna terena s umjetnom travom;
 - Olimpijski bazen;
 - Rekreativski centar – dvorana s 600 mjesta za dvoranske sportove;
 - Zabavni, uslužni i shopping sadržaji uz dvoranu;
 - Teniski centra s 6 terena.
- Doprinosom projekta, ukupan broj nogometnih terena na području općine penje se na 10 što omogućava istovremeni boravak 16 nogometnih ekipa, odnosno praktično udvostručavanje postojećeg volumena proizvoda nogometnih priprema;
- Pored toga stječu se uvjeti za snažniji razvoj proizvoda ostalih priprema (prije svega atletika), a dodatni sadržaji omogućavaju repositioniranje proizvoda prema višim kategorijama.

ODGOVORNOST

- Općina Medulin, uključeni poduzetnici.

ROK

- Do kraja 2025. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- 350 milijuna kuna, privatna investicija.

P 2.4. Razvoj infrastrukture za prijam tura

OPIS

- Proizvod tura jedan je od ciljanih proizvoda klastera Južne Istre, prije svega zbog atraktivnog potencijala grada Pule i NP Brijuni koji imaju potencijal uključivanja u globalne/regionalne komercijalne ture širim područjima (Europa, Hrvatska);
- Pored tog segmenta proizvoda tura, postoje i ciljane ture za proizvode posebnih i ciljanih interesa (npr. tura povijesnih/arheoloških nalazišta, tura zaštićenih područja prirode, itd.) na određenom području obuhvata;
- S obzirom da je plan razvoja proizvoda tura predmet plana razvoja turizma Južne Istre, Općina Medulin ima priliku odrediti svoje ambicije u pogledu ovog proizvoda;
- Općina Medulin ima najmanje tri lokacije koje mogu biti uključene u proizvode ciljanih tura:
 - Poluotok Kamenjak;
 - Arheološki park Vižula;
 - Cavae Romanae.

- S obzirom na planove JU Kamenjak koji je zbog cestovnog pristupa kritičan za pripremu proizvoda, sve bi navedene točke trebale biti spremne za razvoj infrastrukture tura;
- Navedena infrastruktura uključuje:
 - Parking za dva autobusa u blizini lokacije;
 - Objekt hrane i pića sa sanitarijama u okviru / neposrednoj blizini točke od interesa;
 - Početna točka pješačke staze kojom se može obići točka (područje interesa), pri čemu su poželjni i dodatni elementi interpretacije;
 - Vidikovci / foto točke;
 - Punkt za prodaju suvenira;
 - Informativne table i druga sredstva interpretacije.
- Sve lokacije, osim onih na Kamenjaku, imaju već riješene barem neke od gore navedenih preduvjeta te je potrebno realizirati ostale.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin, Općina Medulin, JU Kamenjak.

ROK

- Do kraja 2024. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Ovisno o stanju sadržaja na lokacijama, do nekoliko desetaka tisuća kuna po lokaciji.

P 2.5. Digitalizacija i razvoj točaka od interesa

OPIS

- Procesi digitalizacije ponude turističkih sadržaja započeli su u posljednjih 10 godina te prvo postali važan element turističke promocije, a onda i same nadgradnje turističkog proizvoda, ponajviše napretkom mogućnosti mobilnih komunikacijskih uređaja;
- Procesi digitalizacije ponude u marketinške svrhe danas su poznati i podrazumijevaju digitalno mapiranje ukupne ponude uz njeno marketinško oblikovanje kako bi se potencijalnim posjetiteljima ukupna ponuda komunicirala na potpun, jasan i atraktivan način;
- Što se tiče primjene tehnologija u samoj isporuci proizvoda, ona se danas uglavnom podrazumijeva pod pojmom SMART turizma;
- Pojam SMART (pametnog) turizma podrazumijeva novi model isporuke turističkog iskustva koji karakterizira integracija komunikacijskih tehnologija i turizma na način da se turistima omogućava bliža komunikacija i interakcija s lokalnim stanovništvom, lokalnim poduzetnicima, vlastima i turističkim atrakcijama. Uključuje i primjenu informacijske i komunikacijske tehnologije (ICT), mobilnih komunikacija, umjetne inteligencije, računarstva u oblaku i prividne stvarnosti u razvoju inovativnih alata i pristupa unaprjeđenju turizma;

- Ovakva ponuda je na području Općine Medulin već prisutna u okviru ponude Arheološkog parka Vižula (aplikacije i prividna/proširena stvarnost), no Općina Medulin ima dalji potencijal razvoja ovakvih sadržaja na ključnim atrakcijama, npr:
 - Aplikacija koja prepoznaje biljne i životinjske vrste na području Kamenjaka s nadgradnjom elemenata prividne i proširene stvarnosti;
 - Kombinirana umjetnička tematizacija povijesnih i prirodnih sadržaja područja (primjeri Zagreb – sunčev sustav, Zadar – pozdrav suncu) nadograđena elementima prividne i proširene stvarnosti (npr. dinosauri, povijest razvoja turizma Medulina – lokacije i digitalne replike prvih hotela, tematika davnije povijesti);
 - Nadgradnja Cavae Romanae elementima prirodne i proširene stvarnosti – priča o vađenju kamena i transportu prema Areni – može se projektno povezati s istovrsnim sadržajem kod Arene u Puli;
 - Dalji razvoj sadržaja Arheološkog parka Vižula – igre temeljene na mobilnim aplikacijama i proširenoj stvarnosti („traženje sadržaja“, nagradne igre, itd.).
- Ovakav je projekt visoko atraktivan i zbog toga je alokacija sredstava EU već i u protekloj financijskoj perspektivi podržavala ovakve inicijative (od koji su neke realizirane i na području Istarske županije), a to se osobito očekuje u sljedećoj financijskoj perspektivi do 2027. godine.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin preuzima odgovornost izrade skice projektnih ideja za realizaciju koju preuzimaju Općina Medulin i njeni odjeli te dalje guraju prema realizaciji putem nacionalnih i EU fondova;

ROK

- Skica ideja do polovine 2023. godine;
- Realizacija do kraja obuhvata strategije.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Ovisno o rješenjima, tipično nekoliko stotina tisuća kuna po projektu / lokaciji;
- Mogući izvor su nacionalni i EU fondovi.

P 2.6. Razvoj infrastrukture za proizvode aktivnog i turizma posebnih interesa

OPIS

- Općina Medulin dijelom ima razvijenu infrastrukturu za proizvode iz ovog segmenta, a koji uključuju:
 - Surf plaže i klubove s pripadajućom opremom;
 - Jedriličarski klubovi i povezana događanja;
 - Adrenalinski park Medulin;
 - Vodiče i interpretaciju prirodnih fenomena na Kamenjaku;

- Sadržaje, interpretaciju i vodiče u okviru Arheološkog parka Vižula.
- Značajan je dalji potencijal razvoja, a od već započelih i oblikovanih projekata, izdvaja se projekt centra za sportove na vodi u Medulinu;
- Pored toga, postoji niz manjih inicijativa lokalnih poduzetnika u različitim segmentima (ribolov, jedrenje, razvoj posjetiteljske infrastrukture i interpretacije na Kamenjaku i druge inicijative) kojima će biti potrebna dalja marketinška nadgradnja, podrška događanjima, ili manja ulaganja u infrastrukturu proizvoda;
- S obzirom na tržišnu strukturu u kojoj je veliki broj zainteresiranih početnika u odnosu na iskusne korisnike, poseban dalji potencijal predstavljaju škole vezane uz proizvode aktivnosti i posebnih interesa, npr:
 - Škola surfanja;
 - Škola ronjenja;
 - Škola jedrenja;
 - Škola promatranja ptica / prepoznavanja bilja.

Te je potrebno jačati potpore (prije svega TZOM) takvim inicijativama.

- S obzirom na veliki broj poduzetničkih inicijativa, od kojih su mnoge povezane ili u sinergiji, dalji je razvoj ovog proizvoda upravljački složen;
- U tom smislu se, osim već započelih projekata, treba odrediti prema prioritetima, što je osim TZ Općine Medulin zadaća proizvodnog kluba proizvoda aktivnog i turizma posebnih interesa;
- Osnivanje ovog kluba, kao i drugih proizvodnih klubova u okviru Općine Medulin, odnosno Južne Istre jedan je od prioriteta turističkog upravljanja.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin, Proizvodni klub aktivnog i turizma posebnih interesa;

ROK

- Plan investicijskih prioriteta - do kraja 2023. godine;
- Realizacija – do kraja planskog razdoblja;

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Sveukupno 15-20 milijuna kuna;
- Uglavnom privatne investicije uz potporu TZ Općine Medulin, Općine Medulin te u manjoj mjeri Istarske županije, nacionalnih i EU fondova.

P 2.7. Povećanje sigurnosti pomorskog prometa i stvaranje uvjeta za dalji razvoj nautičkog proizvoda

OPIS

- Kao jedno od mjesta s najatraktivnijim primorjem u širem regionalnom kontekstu (Istarska županija), Općina Medulin je predmet iznimno visokog interesa nautičara, kao i svih drugih subjekata u pomorskom prometu;
- S kontinuiranim porastom prometa, i osobito u vrhovima sezone, to izaziva pojačane sigurnosne probleme;
- Dodatno je izražen problem poslovanja ilegalnih sezonskih ponuđača vezova (divlji vezovi), čak i na području Kamenjaka (posebno se ističe uvala Portić). Divlji vezovi dodatno imaju i vrlo negativan učinak na zaštićenu podmorsku floru i faunu;
- Problem u uspostavi snažnije regulacije ponašanja svih učesnika na moru predstavljaju i ograničeni kapaciteti Lučke kapetanije Pula;
- U nedostatku adekvatnih kontrola od strane Lučke kapetanije, prisutni su problemi sidrenja na za to nepredviđenim mjestima bez naplate, prekoračenja brzine plovila u blizini obale, nekontrolirane vožnje jet-ski, nepažnje kupaca i surfera (prije svega udaljavanje od obale i boravak izvan propisanih zona), kao i drugih vrsta protuzakonitih i rizičnih ponašanja na moru;
- U procesu izrade ove Strategije, lokalni dionici pokazali su spremnost na značajno sudjelovanje u rješavanju navedenih problema u dogovoru s Lučkom kapetanijom Pula;
- U svrhu pragmatičnosti daljeg razvoja nautičkog proizvoda u daljoj razradi prostorno planske i druge dokumentacije potrebno je:
 - Predvidjeti infrastrukturu za povezivanje mjesta općine morskim putem, poglavito u turističkoj sezoni kako bi se rasteretila prometna infrastruktura i optimizirao, tj. uravnotežio broj gostiju na plažama;
 - Ako i gdje za to postoje realne prostorne mogućnosti, postojećim lukama nautičkog turizma i marinama povećati kapacitet te podići razinu usluge kvalitete i kategorije na postojećim vezovima, čime bi se zadovoljila uočena dodatna potražnja.
- Dodatno je za sve grupe korisnika na moru (kupači, surferi, korisnici kanua, pedalina i supova, barke prema kategorijama, jet-ski) potrebno jasno istaknuti pravila ponašanja na moru i moguće sankcije u slučaju njihovog pridržavanja koje moraju biti jasno istaknute na plažama i materijalima TZ.

ODGOVORNOST

- Općina Medulin, TZ Općine Medulin, Lučka kapetanija Pula;

ROK

- Sastanak s lučkom kapetanijom Pula - do kraja 2021. godine;
- Moguće izmjene PP Općine Medulin i priprema obavijesti za pravila ponašanja na moru – do kraja 2023. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Općina Medulin oko pola milijuna kuna za pomorsku infrastrukturu.

6.4. PODIZANJE ESTETIKE PROSTORA

6.4.1. UVOD

Razvoj turizma na hrvatskoj obali dosad je bio koncentriran na gradnju fizičkih kapaciteta, pri čemu je u povoljnim tržišnim uvjetima potpomognutim poreznom politikom dominantno prednjačio smještaj. U uvjetima visokog sezonskog volumena gostiju Hrvatska je uspjela očuvati čistoću obalnog pojasa, i što je naročito važno, mora, usprkos manjim incidentima koje primarno uzrokuju postupene klimatske promjene, pomorski promet i zagađenja s industrijski snažnije druge strane Jadrana poput pojava cvjetanja mora, rebraša, odnosno općenite promjene morske flore i faune. Uređenje kopnenog dijela primorskih destinacija pritom nije bilo u potpunosti zanemareno, o čemu svjedoči nagrada Turistički cvijet kao ipak prestižna u konkurentskom spletu hrvatskih obalnih destinacija.

Masovne obalne destinacije Mediterana svakako nisu među vodećim globalnim destinacijama po stupnju estetike prostora, pejzažnog oblikovanja i ukupnog estetskog doživljaja destinacije, s obzirom da je ključni prostor boravka i izvor zadovoljstva posjetitelja uski obalni prostor i samo more. Usprkos uvijek društveno korisnim i potrebnim inicijativama aktivista za očuvanje okoliša, Hrvatska još uvijek ima razmerno povoljne parametre izgrađenosti obalnog pojasa u odnosu na konkurentske države Mediterana. Međutim, u razdoblju brzog razvoja turizma na obali, a osobito razdoblja od Domovinskog rata naovamo, došlo je do relaksiranja pravila, ali i gubitka kontrole nad urbanističkim procesima, pravilima izgradnje, urbanizma i estetike. Ovo je osobito slučaj u nekretninskoj izgradnji, koja je sa stajališta poreznog opterećenja najatraktivniji oblik poslovanja u Hrvatskoj pa stoga i vrlo masovna pojava.

Općina Medulin ima interes i mogućnosti podići standarde u ovom aspektu destinacije iz sljedećih razloga:

- Snažan globalni rast turizma u razdoblju između 2013. i 2018. doveo je do problema prekomjernog turizma u brojnim destinacijama. Iako je potaknut rast brojnih destinacija i tipova proizvoda, ipak je on bio najveći u tradicionalno najjačim globalnim proizvodima među kojima je svakako i sunce i more. Za očekivati je da će se u sličnom omjeru proizvodi i destinacije oporavljati i nakon COVID 19 pandemije;
- Novi generacijski tržišni segmenti (milenijalci), ali i trendovi zahtjeva postojećih segmenata, već se duže odmiču od pasivnog sunca i mora prema aktivnostima na ukupnom području destinacije;
- Korisnici drugih turističkih proizvoda na prostoru obalnih destinacija (prije svega kratkih odmora) još su zahtjevniji na ukupno iskustvo prostora;
- Redovna istraživanja TOMAS ljeta 2017. i 2019. Instituta za turizam Zagreb, pokazuju da su ocjene vezane uz ljepotu i uređenost mjesta Istarske županije u blagom padu. Znajući da u tako kratkom razdoblju nije moglo doći do značajnih promjena u samim

mjestima, može se zaključiti da se polako mijenjaju standardi očekivanja i prioriteta posjetitelja;

- Dalja aktivacija područja općine (biciklističke staze, ostali sadržaji) jedno je od uporišta strategije razvoja i preduvjet za dalji razvoj proizvoda. Ovime će dosad manje vidljivi dijelovi prostora Općine postati značajno vidljiviji;
- Izgradnja nekretnina ne posustaje, što je vidljivo iz kretanja kapaciteta privatnog smještaja. S obzirom da je riječ o složenom socio-političkom problemu nacionalne razine, Općina Medulin prostornim planovima barem može diktirati pravila izgradnje;
- S obzirom na smještajne kapacitete i broj s turizmom povezanih dionika, Općina Medulin je razmjerno mala i s pristupačnim terenom. Stoga može u jednom razvojnom razdoblju napraviti bitne pomake u standardu estetike prostora, koji će biti nužni za repositioniranje destinacije.



Monticchiello, Toskana



Mala Venecija, Mykonos, Grčka

(u zoni su sve kuće obavezno bijele prema prostornom planu)

6.4.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI

P 3.1. Kreiranje osjećaja dolaska u destinacije

OPIS

- Fenomen osjećaja dolaska prepoznat je u turizmu i hotelijerstvu kao važan element ukupnog iskustva. Psihologija turista je takva da brzo formiraju početni stav o destinaciji koji se kasnije teško i u ograničenoj mjeri može promijeniti;
- Na području Općine Medulin nalazi se 7 mikrodestinacija, od kojih su po volumenu smještaja i turističkog prometa najznačajnije Medulin, Banjole i Premantura, a svakako treba spomenuti i pristup Kamenjaku u čijem je planu aktivnosti sanacija postojeće pristupne točke;
- Kreiranje osjećaja ulaska prije svega se postiže:
 - Uređenom hortikulturom i arhitekturom pejzaža uz ulazne cestovne pravce do 1km od samih destinacija;
 - Sanacijom objekata, promjenom ili zaklanjanjem vizura od vizualno neprikladnih objekata uz cestu gdje je to moguće;
 - Istaknutim porukama pozdrava i dobrodošlice;

- Isticanjem elemenata vizualnog identiteta Općine i mjesta s naznakom osnovne ponude i vrijednosti destinacije;
- Jasnim i ponavljanim putokazima prema drugim mjestima, glavnim smještajnim objektima i atrakcijama na području Općine.
- Ova aktivnost uključuje i dalji rad na unificiranju turističkog i ostalog označavanja na području Općine (u daljoj fazi uključujući i privatno oglašavanje poduzetnika) te aktivnosti nastavka brendiranja općine i njenih mjesta.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin i Općina Medulin;

ROK

- Plan kreiranja osjećaja dolaska u mjesta / mikro destinacije Općine Medulin – do kraja 2023 (uključujući rješenja pejzažne arhitekture);
- Realizacija – do kraja planskog razdoblja;

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- 150-200.000 kuna po mjestu, sveukupno 1-1,5 milijuna kuna;
- TZ Općine Medulin, Općina Medulin, Ministarstvo turizma (Fond za razvoj turizma).

P 3.2. Pravila izgradnje i oblikovanja krajobraza

OPIS

- Sukladno polazištima izloženim u uvodnom dijelu ovog dokumenta, Općina Medulin treba krenuti u aktivnu sanaciju estetike prostora, a što podrazumijeva:
 - Definirati dozvoljeno ponašanje u prostoru za sve aktere što uključuje pravila dalje izgradnje;
 - Postepeno sanirati već izgrađene objekte u mjeri u kojoj je to moguće (prije svega usklađivanje boje pročelja).
- Recentni negativan trend u Općini, kao i na ostatku hrvatske obale, je prodaja starih obiteljskih kuća koje na parcelama zamjenjuje višestambene jedinice bitno veće površine koje obaraju kvalitetu smještaja, obično rade dodatan pritisak na promet u mirovanju i značajno pogoršavaju estetiku prostora;
- Općina Medulin raspolaže instrumentom općinskog prostornog plana u kojem se mogu regulirati parametri izgrađenosti i iskorištenosti, katnost, boja pročelja, visina krovova, odnosno svi drugi urbanistički parametri, u cilju zaštite prostora, ali i kontrole kvalitete budućih smještajnih objekata;
- Prostorni plan je uz inicijative Turističke zajednice i instrument kojim se prema planovima nižeg reda mogu odrediti i sva dalja pravila uređenja krajobraza za sve zone koje su važne s aspekta turističkog razvoja – prometnice, područja turističkih aktivnosti i slično;

- Turistička zajednica Općine Medulin je i dosad imala nekoliko programa sufinanciranja obnove pročelja građevina na području Općine te se s istim programima treba nastaviti i nadalje;
- Posebna točka od interesa su obalne šetnice uz koje, nakon dovršetka izgradnje prema *P 2.1. Dovršetak izgradnje sustava biciklističkih i pješačkih staza* treba posebno hortikulturno urediti i vizualno „očistiti“ kao kritičan element ponude Općine.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin i Općina Medulin;

ROK

- Revizija prostornog plana Općine do kraja 2023;
- Programi rehabilitacije pročelja – kontinuirano prema financijskim mogućnostima.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Programi rehabilitacije – prema mogućnostima – poželjno barem pola milijuna kuna godišnje;
- Lokalni izvori, eventualno nacionalni programi.

P 3.3. Brendiranje naselja unutar Općine

OPIS

- Brendiranje naselja bio je jedan od dijelova projekta ukupnog brendiranja Općine Medulin koji u prethodnom razvojnem razdoblju nije proveden;
- Radi se o investicijski razmjerno nezahtjevnom koraku koji je značajan za dalju gradnju iskustvene strukture u svakom od mjesta;
- U istom se koraku može provjeriti / revidirati i postojeća krovna brend struktura Općine Medulin sa sloganom „Blue planet“;
- Brendiranje se vrši na način da se za svako od mjesta unutar općine kreira / identificira:
 - Osnovna brend infrastruktura (slogan, logo i vizualni identitet);
 - Osnovni elementi priče o mjestu (koji se dalje mogu razrađivati);
 - Zanimljivosti (jeste li znali da...);
 - Superlativi (najstariji, najveći, itd.);
 - Različite aplikacije vizualnih elemenata (znakovi za proizvode, elementi za ugradnju u prostoru, suveniri, itd.).
- Ukupna brend struktura mora biti konzistentna s tzv. krovnim ili kišobran brendom Općine (Blue planet, ili drugi ako se promijeni u procesu revizije);
- Ova je aktivnost važna za izgradnju estetike prostora Općine jer se njome pobliže definiraju prepoznatljivi elementi i simboli Općine i mjesta, odnosno stječe se osnova za njihovu aplikaciju u prostor;

- Ovu je aktivnost potrebno uskladiti s klasterom Južna Istra koja bi prema vlastitoj Strategiji trebala krenuti u integrirani branding (i izgradnju zajedničke marketinške platforme), odnosno JU Kamenjak koja također planira branding i marketing plan parka prirode.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin u suradnju s klasterom Južna Istra i JU Kamenjak.

ROK

- Do kraja 2023. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- 150-200.000 kuna, ili manji trošak za TZ Općine Medulin u slučaju zajedničkog brendiranja većeg prostora.

6.5. NOVI PRINCIPI TURISTIČKOG UPRAVLJANJA

6.5.1. UVOD – OPĆI PRINCIPI UPRAVLJANJA

Upravljanje turističkim razvojem na hrvatskoj obali dosad je od strane lokalnih turističkih zajednica uglavnom bilo koncentrirano na prikupljanje i distribuciju informacija, terenske usluge posjetiteljima i podršku manjeg broja razvojnih inicijativa lokalnih poduzetnika - članova turističkih zajednica. Ove je zahtjeve sustav turističkih zajednica izvršavao razmjerno kvalitetno što je i međunarodno prepoznato, primjerice u rezultatima indeksa konkurentnosti turizma i putovanja Svjetskog ekonomskog foruma za Hrvatsku. Zbog snažne tržišne potražnje koja je dosad apsorbirala i visoke stope rasta smještaja, čak i uz osjetan rast cijena u prošlom desetljeću, nije bilo velike potrebe za intenzivnijim naporima u razvoju turističkih proizvoda, kao što je to bio slučaj u kontinentalnim destinacijama. Ipak, u Istarskoj županiji dogodili su se ozbiljniji razvojni iskoraci (klaster Sjeverozapadna Istra, Središnja Istra, područje Rovinja s kratkim odmorima, sportske pripreme na području Medulina) pretežno kao inicijativa velikih poduzeća koja su zbog ozbiljnih investicija u smještajne kapacitete tražili veću vrijednost proizvoda sunca i mora, odnosno razvoj drugih proizvoda za povećanje zauzetosti i produljenje sezone.

Zbog niza razloga koji su izloženi u strateškom okviru ove strategije, prije svega stagnacije prometa koja je započela 2019. godine i potom se nastavila na pandemijske sezone 2020. i 2021, Hrvatsku očekuje pad prihoda od turističke aktivnosti. Povrat rezultata na 2019. godinu bi u najboljem slučaju mogao dogoditi na srednji rok, kada u razdoblju nakon pandemije ne bi došlo i do znatnih promjena u ponašanju potrošača. Prirodne faze u razvoju turističkih destinacija¹ su:

1. Razvoj kapaciteta;

¹ Dr. Manfred Kohl, austrijska savjetnička kuća „Kohl & Partners“

2. Marketing i podizanje prepoznatljivosti;
3. Upravljanje kvalitetom.

Hrvatska obala, Istarska županija i Općina Medulin već su i krajem protekle dekade bili na kraju druge faze i logičan dalji razvojni tijek bilo je ući u fazi intenzivnog upravljanja kvalitetom koju karakteriziraju stagnacija, ili manje stope rasta turističkog prometa, povećanje jedinične potrošnje i podizanje indirektnih učinaka turističke aktivnosti jačanjem prateće poduzetničke baze. Dakle, promjena fokusa upravljanja turističkih zajednica bila bi nužna i bez pandemijskih učinaka, a što je kroz promjenu zakona o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma prepoznalo i resorno Ministarstvo turizma. Naravno, s učincima pandemije, ova je promjena dodatno naglašena.

Na upravljačke strukture u turizmu lokalnih zajednica, promjena principa upravljanja znači sljedeće:

- Manje opterećenje u servisiranju posjetitelja u visokoj sezoni zbog pada turističkog prometa u sljedećih nekoliko sezona;
- Fokus na razvoj proizvoda što podrazumijeva:
 - Još snažniju podršku i angažman na kapitalnim projektima turističke infrastrukture, prije svega u segmentu traženja financiranja (EU fondovi, nacionalni fondovi, komunikacije i podršku sa zainteresiranim investitorima);
 - Organizaciju proizvodnih klubova na lokalnoj razini (ili ovisno o proizvodu na razini Južne Istre) sa zadatkom da kao neformalne strukture predstavljaju grupe poduzetnika. Na taj način poduzetnici artikuliraju interese i zahtjeve, a TZ Općine Medulin dobiva strukturiranu pomoć koja će joj biti neophodna u procesu razvoja proizvoda;
 - Meki razvoj proizvoda koji uključuje uvezivanje ponuđača u pakete proizvoda i njihovu marketinšku obradu na suvremen način (prije svega online).
- Uspostavu sustava upravljanja kvalitetom, u prvoj fazi barem za objekte smještaja te hrane i pića;
- Iskustvo kao osnovu turističkog marketinga u odnosu na prethodni koncept faktografskog prikaza i promocije fizičkih resursa i atrakcija;
- Uvođenje jasnih, transparentnih i profesionalnih kriterija za podršku projektima lokalnih poduzetnika;
- Hitan dogovor (do kraja 2021. godine) na razini klastera Južna Istra oko prioriteta, raspodjele odgovornosti i pravnog oblika suradnje između uključenih turističkih zajednica i jedinica lokalne samouprave, osobito raspodjele zadataka između klsterske strukture i lokalnih turističkih zajednica (što se radi na kojoj razini).

6.5.2. KLJUČNI PROJEKTI I AKTIVNOSTI

P 4.1. Upravljanje kvalitetom

OPIS

- Upravljanje kvalitetom turističkih kapaciteta prioritetna također je operativna strategija prema planskoj podlozi razvoja turizma Istarske županije i Južne Istre;
- Konačna (ciljna) platforma opisana je Operativnoj strategiji upravljanja kvalitetom u Master planu razvoja turizma Istarske županije;
- Smisao gradnje sustava kvalitete nije u sustavu kategorizacije koji bi bio paralelan službenom nacionalnom, već u formiranju oznaka kojima bi se zainteresirani poduzetnicima i objektima s kvalitetnijom ponudom ili razvojnim ambicijama pomoglo da budu prepoznati od strane tržišta uz pomoć jasnih i mjerljivih kriterija;
- U obzoru ove strategije potrebno se i moguće koncentrirati na smještaj i objekte hrane i pića, odnosno:
 - Definirati uvjete za učešće u programu preporučenih smještajnih objekata za proizvode kratkih odmora te pojedinih niša proizvoda aktivnosti i posebnih interesa (npr. preporučeno za surfere, preporučeno za jedriličare, itd);
 - Definirati uvjete za „Premium“ oznaku objekata privatnog smještaja koji će imati posebnu vidljivost na Internet stranicama destinacije Medulin i u turističkim informativnim centrima;
 - Definirati arhitekturu i uvjete oznaka za objekte hrane i pića koji ne moraju nužno implicirati kvalitetu (uz obaveznu Premium oznaku, vjerojatno i Authentic koja jamči određeni udio lokalnih namirnica, Vege/Vegan, itd.);
 - Definirati oznaku „disabled friendly“ za smještajne i objekte hrane i pića prilagođene osoba s posebnim potrebama;
 - Definirati oznaku „pet friendly“ za smještajne i objekte hrane i pića prilagođene kućnim ljubimcima;
 - Definirati oznaku „Made in Medulin / South Istria / Istria“ za lokalne poljoprivredne i prerađene proizvode (uključujući vino i maslinovo ulje);
 - Po potrebi definirati i druge oznake kvalitete;
 - Dedicirati određeni dio godišnjeg budžeta općine / TZ, ili čak županijskih struktura za programe unaprjeđenja smještajnih i objekata hrane i pića.
- Prvi korak u formiranju sustava upravljanja kvalitetom je dogovor na razini klastera Južne Istre, Turističke zajednice Istarske županije i Upravnog odjela Istarske županije oko obuhvata i odgovornosti u gradnji ukupne platforme upravljanja kvalitetom;
- U svakom slučaju, proizvodni klubovi imaju primarnu odgovornost u predlaganju arhitektura sustava kvalitete po pojedinim područjima, neovisno je li riječ o općinskoj, klsterskoj, ili eventualno županijskoj razini.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin u suradnji s proizvodnim klubovima, klasterom Južne Istre, Istarskom županijom i TZ Istarske županije.

ROK

- Dogovor oko odgovornosti – polovina 2023;
- Definiranje oznaka i kriterija (proizvodni klubovi) – do kraja 2024;
- Realizacija – od 2025. godine do kraja planskog razdoblja.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Manji troškovi izrade oznaka i marketinške infrastrukture (<100.000 kn).

P 4.2. Proizvodni klubovi

OPIS

- Proizvodni klub je neformalna inicijativa na klasterskoj razini te osim članova TZ uključuje i najveće ponuđače zainteresirane za razvoj proizvoda prema prioritetnim oblicima proizvoda:
 - Kratki odmori (proizvodni klub će se očekivano realizirati s obuhvatom ukupnog područja Južne Istre);
 - Proizvod aktivnog i turizma posebnih interesa (nužan klub na lokalnoj razini, ali je moguće da će sličan postojati i na razini klastera);
 - Gastro klub Medulin koji okuplja zainteresirane restoranske objekte, kao i postojeće organizatore gastronomskih događanja.
- Proizvodni klubovi se u pravilu sastaju 2-3 puta godišnje na inicijativu TZ Općine Medulin, ili upravljačke strukture klastera Južna Istra;
- Proizvodni klub služi kao savjetodavno tijelo Turističke zajednice Općine Medulin te na taj način jača upravljački kapacitet turizmom prostora;
- Zadaće proizvodnog kluba uključuju sljedeće:
 - Prijedlog pravila učešća ponuđača prema kategorijama ponude prema proizvodima;
 - Prijedlog elemenata upravljanja kvalitetom unutar pojedinog proizvoda;
 - Izvješćivanje upravljačke strukture o ponašanju, stavovima, zadovoljstvu i prijedlozima posjetitelja koji dolaze u okviru pojedinog proizvoda;
 - Preporuke godišnjeg plana prioritetnih aktivnosti i ključnih projekata vezanih uz razvoj proizvoda, uključujući i razvoj događanja.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin u koordinaciji s klasterom Južne Istre šalje prvi poziv članicama TZ za sudjelovanje u proizvodnim klubovima. Inicijalno je nužno postaviti pravila

sudjelovanja u proizvodnim klubovima (uključuju li se svi zainteresirani članovi TZ, ili postoje uvjeti, održavaju li se sastanci virtualno ili fizički, itd);

- Sastanci se održavaju dinamikom od 2-3 puta godišnje, zaključke i prijedloge konsolidiraju djelatnici TZ, a potvrđuje skupština TZ sukladno zakonu.

ROK

- Formiranje proizvodnih klubova – do kraja 2022. godine;
- Prvi sastanci proizvodnih klubova do polovine 2023. godine.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Nije primjenjivo.

P 4.3. Nova marketinška platforma, sadržaji i pakiranje proizvoda

OPIS

- Internet stranice Općine Medulin iznad su prosjeka hrvatskih obalnih destinacija u vizualnom oblikovanju, organizaciji sadržaja i komunikaciji vrijednosti;
- Međutim, razvojne ambicije Općine Medulin, kao već jedne od najsnažnijih turističkih destinacija Hrvatske koja zauzima i jedan od najatraktivnijih primorskih dijelova Istarske županije, nadilaze nacionalni konkurentski kontekst;
- Fokus i budžetska alokacija promotivnog dijela budžeta turističke zajednice mora se dodatno pomicati u korist online u odnosu na tiskane materijale, a sajmovi se ograničavaju isključivo na proizvode koji nisu od županijske i nacionalne razine važnosti. To se u slučaju Općine Medulin odnosi na proizvode aktivnosti i posebnih interesa;
- Intenzivniji razvoj turističkih proizvoda koji se predlaže ovom strategijom znači i da se prezentacija mora prilagoditi njihovim kriterijima prezentacije, a koji su različiti od pravila prezentacije sunca i mora, iako je osjetna promjena potrebna i u okviru proizvoda sunca i mora;
- Kratki odmori pretpostavljaju tješnje i sugestivnije uvezivanje i pakiranje proizvodnih prijedloga – npr. varijante aktivnosti po danima za boravke od 3 do 5 dana u različitim sezonama;
- Prema pravilima suvremenog turističkog marketinga ukupna prezentacija počiva na iskustvima kao prvoj razini izbora na web stranici (ono što je prvo vidljivo i komunicira se pri otvaranju stranice);
- Svi sadržaji internog marketinga moraju biti pomaknuti na manje vidljive dijelove stranice, ili posebne Internet stranice;
- U sadržajnom oblikovanju potrebno je minimizirati / u drugu liniju vidljivosti pomaknuti tekst i činjenice o atrakcijama, a u prvu komunikacijsku liniju staviti kvalitetne fotografije povezane s iskustvima (uključujući panoramske fotografije i

korisnički generirani sadržaj), te osobito video materijale (tipično od 30 sekundi do maksimalno dvije minute trajanja) povezane s ključnim iskustvima;

- Dodatno je unutar Turističke zajednice Općine Medulin potrebno uspostaviti funkciju menadžera društvenih mreža koji je odgovoran za kontinuiranu interakciju i upravljanje reputacijom;
- Strategija i operativni program razvoja turizma Južne Istre 2021. – 2027. postavlja projekt kojim se predlaže integriranje online marketinške platforme svih uključenih turističkih zajednica te integrirani proces brendiranja;
- U tom je smislu sve dalje razvojne korake potrebno uskladiti na klusterskoj razini, što treba uzeti u obzir i pri izradi najavljenog Marketinškog plana razvoja turizma Općine Medulin, ali i marketinških razvojnih dokumenata JU Kamenjak.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin u koordinaciji s klasterom Južne Istre;

ROK

- TZ Općine Medulin u koordinaciji s klasterom Južne Istre dogovara plan izrade marketinške platforme i točnog oblika suradnje do kraja 2021. godine;
- Natječaj za izradu platforme do polovine 2022. godine;
- Platforma u funkciji od 2023. godine, a proizvodi i iskustva se dodaju i razrađuju sukladno dinamici razvoja pojedinih proizvoda;

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- TZ Medulin samostalno 300-400.000 kuna (uključujući inicijalnu proizvodnju sadržaja), Južna Istra zajednički 1-1,5 milijuna kuna.

P 4.4. Točke prodaje lokalnih proizvoda

OPIS

- Problem ponude lokalnih proizvoda danas se očituje u sljedećem:
 - Nepouzdanost porijekla i kvalitete, što se treba riješiti unutar aktivnosti upravljanja kvalitetom;
 - Nedostatak pouzdanih točaka kupnje takvih proizvoda;
 - Nedostatni kapaciteti obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava i drugih poduzeća koji su proizvođači takvih proizvoda (a potražnja je prije svega najveća za prerađenim poljoprivrednim proizvodima) za prijem gostiju.
- Turistička zajednica Općine Medulin dosad je u visokoj sezoni poticala projekte ribarnica (peskarija) i tržnica (pijaca);
- U sljedećoj je fazi potrebno proširenje takvih projekata:
 - Širenjem sezone njihovog trajanja s obzirom da će očekivani razvoj turističkih proizvoda širiti sezonu znatnijeg boravka turista, od kojih će korisnici nekih

proizvoda (primarno kratki odmori) generiraju veću jediničnu potražnju za takvim proizvodima od korisnika proizvoda sunca i mora;

- Integriranjem projekata upravljanja kvalitetom s točkama prodaje na način da se proizvodima s oznakama kvalitete u organizaciji sezonskih događaja osigurava posebno i istaknuto mjesto prodaje, a što je praksa koja se može primijeniti i na organizaciju sezonskih događaja;
 - Uvođenje linije potpora OPG-ovima i drugim ponuđačima u organizaciji prodajnih punktova i prijem posjetitelja;
 - Organizaciji manjih mjesta prodaje lokalnih proizvoda u turističkim informacijskim centrima.
- Kako je ova aktivnost usko vezana uz upravljanje kvalitetom, također se mora koordinirati na razini Južne Istre, osobito zbog snage pojedinih jedinica lokalne samouprave u poljoprivrednoj proizvodnji (prije svega Vodnjan), čime cijela inicijativa bitno dobiva na snazi.

ODGOVORNOST

- TZ Općine Medulin u koordinaciji s klasterom Južne Istre.

ROK

- U koordinaciji s aktivnostima razvoja proizvoda i upravljanja kvalitetom – očekivano od 2023. nadalje.

TROŠAK / IZVORI FINANCIRANJA

- Organizacija mjesta prodaje i potpora poduzetnicima – očekivano 100-200.000 kuna godišnje.

6.6. CILJANI MODEL RASTA, EKONOMSKI I FINANCIJSKI UČINCI

6.6.1. CILJANI MODEL RASTA

Ciljani model rasta turizma Općine Medulin odnosi se na projekciju kretanja smještajnih kapaciteta, njihove zauzetosti i, posljedično, turističkog prometa mjenog u noćenjima. Napominjemo da se računica izvodi samo na osnovi kapaciteta komercijalnog smještaja. Ciljevi postavljeni u segmentu razvoja turističkih proizvoda za 2027. godinu (ne uključujući sunce i more) su sljedeći:

- Kratki odmori 300.000 noćenja;
- Sportski turizam / pripreme 300.000 noćenja;
- Aktivni i turizam posebnih interesa 250.000 noćenja;
- Ostali turistički proizvodi 50.000 noćenja.

Uz pretpostavku da će Općina Medulin u 2027. godini ostvariti barem isti broj noćenja u okviru proizvoda sunca i mora kao i 2019. godine, to ciljani turistički promet dovodi na razinu od oko 3 milijuna noćenja.

Projekcija modela rasta može se podijeliti na dva razdoblja s pripadajućim obilježjima:

1. Razdoblje oporavka nakon pandemije COVID 19 (2021. – 2023.) / faza planiranja

- Oporavak turističkog prometa i poslovanja na razine prije pandemije;
- Uspostavljanje novih planskih procesa i odnosa unutar klastera Južne Istre;
- Uspostavljanje proizvodnih klubova;
- Priprema platforme upravljanja kvalitetom;
- Intenzivno podizanje kvalitete kamping smještaja prema planovima poduzeća Arena Hospitality Group;
- Dovršetak procesa brendiranja (brendiranje mjesta), uspostavljanje nove marketinške platforme i prve inicijative u pakiranja proizvoda;
- Identificiranje prioriteta u razvoju proizvoda aktivnosti i posebnih interesa;
- Identificiranje i razvoj ključnih događanja na koja će se koncentrirati razvoj do kraja planskog razdoblja;
- Priprema projekata razvoja plaža i početak implementacije za plaže najvećeg prioriteta;
- Izmjena prostorno planske dokumentacije i drugi planski projekti vezani uz podizanje standarda estetike prostora;
- Početak provedbe projekata Medulin active i Centar za sportove na vodi Medulin;
- Proizvod sunca i mora kao primarni generator rasta turističkih noćenja.

2. Početak repozicioniranja i diferencijacije destinacije Medulin / faza tržišnog komuniciranja unaprijedene destinacije Medulin

- Meki razvoj novih proizvoda, intenzivno pakiranje i promocija;
- Početak implementacije sustava upravljanja kvalitetom;
- Dovršetak investicijskih projekata započetih u prethodnoj fazi;
- Realizacija projekta zabavnog/vodenog parka;
- Započinjanje (i dovršetak) investicijskih projekata vezanih uz razvoj infrastrukture za proizvode aktivnosti i posebnih interesa;
- Kapitalni projekti razvoja turističke infrastrukture na Kamenjaku;
- Razvoj infrastrukture za razvoj tura;
- Provedba projekata točaka od interesa (prividna / proširena stvarnost);
- Novi projekti hotela i kampova (glamping) više i visoke kvalitete;
- Dovršetak sustava biciklističkih i pješačkih staza (magistralni pravci);
- Početak provedbe projekata vezanih uz podizanje estetike prostora;
- Regionalno prepoznati događaji, od čega barem jedan događaj festivalskog tipa vezan uz Cavae Romanae;
- Sportski, aktivni i turizam posebnih interesa, kratki odmori i ture kao primarni generatori rasta turističkih noćenja;
- Početak osjetnijeg širenja sezone i rasta jedinične potrošnje proizvoda sunca i mora.

U nastavku je prikazan ciljani model rasta koji se temelji na gornjim pretpostavkama:

CILJANI MODEL RASTA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA - PRIMJENA STRATEGIJE												
	2019.			2023.			2027.			2035.		
	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja
Hoteli	2.318	40,0%	338.638	2.318	40,0%	338.638	2.600	42,0%	398.580	3.000	45,0%	492.750
Kampovi	16.923	15,8%	976.399	15.231	16,0%	889.473	14.385	20,0%	1.050.072	14.000	22,0%	1.124.200
Privatni smještaj	17.724	14,3%	923.063	19.496	15,0%	1.067.428	18.000	18,0%	1.182.600	16.000	20,0%	1.168.000
Ostali objekti	5.304	17,6%	340.677	6.000	17,6%	385.381	6.500	20,0%	474.500	7.500	25,0%	684.375
Ukupno	42.269	16,7%	2.578.777	43.045	17,1%	2.680.920	41.485	20,5%	3.105.752	40.500	23,5%	3.469.325

Gornji model dodatno pretpostavlja:

- Rast kapaciteta privatnog smještaja do 2023. za 10% u odnosu na 2019. kao rezultat već prisutnih procesa izgradnje na području Općine;

- Početak postupnog smanjenja kapaciteta privatnog smještaja nakon tog razdoblja kao rezultat očekivane promjene regulacije temeljem rješenja koja se očekuju od nacionalne Strategije i plana razvoja održivog turizma Hrvatske do 2027. koji je u procesu izrade;
- Nekomercijalni smještaj stagnira;
- Smanjenje kapaciteta kampova za 10% do 2023, odnosno za 15% do 2027. kao rezultat kvalitativnog unaprjeđenja;
- Stagnaciju kapaciteta hotelskog smještaja do 2023. uz polagani porast nakon tog razdoblja kao rezultat manjih hotelskih projekata više i visoke kvalitete;
- Polagani porast zauzetosti smještajnih kapaciteta do 2023. i bitniji rast nakon tog razdoblja kao rezultat procesa razvoja proizvoda;
- U ovom modelu prosječna jedinična potrošnja se sa procijenjenih 85 EUR po noćenju u 2019. vraća na istu razinu 2025. godine i tada počinje rasti da bi dosegla 120 EUR u 2027. godini. Ukupan devizni priljev penje se na iznad 400 milijuna EUR uz kontrolu negativnih procesa u prostoru i širenje sezone.

Alternativan model rasta odnosi se na scenarij u kojem:

- Privatni smještaj nastavlja rasti po dosadašnjim stopama i koji u 2035. godini doseže dvije trećine svih komercijalnih kapaciteta, a nekomercijalni smještajni kapaciteti dosežu trećinu ukupnih;
- Nema pomaka u razvoju proizvoda, sustavu upravljanja i turističkog marketinga, niti u upravljanju kvalitetom;
- Nema novih hotelskih projekata, ali se kamping smještaj ipak restrukturira kao posljedica već započetih projekata;
- Cjenovni pad uzrokovan COVID-om se ne kompenzira razvojnim inicijativama – prosječna dnevna potrošnja turista ostaje na 70 EUR do 2035. godine;
- Sezonalnost i zauzetost ostaju na razini 2019. godine;
- Devizni priljev turista u 2035. godini iznosi 260 milijuna EUR, ostvaren na većem broju noćenja, ali koja se gotovo u potpunosti događaju u 50-60 dana ljetne sezone;
- Općina Medulin je izgradnjom i masovnim turizmom trajno izgubila potencijal repositioniranja na turističkom tržištu.

ALTERNATIVNI MODEL RASTA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA - PASIVAN ODNOS PREMA RAZVOJU

	2019.			2023.			2027.			2035.		
	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja	kreveći	zauzetost	noćenja
Hoteli	2.318	40,0%	338.638	2.318	40,0%	338.638	2.318	40,0%	338.428	2.318	40,0%	338.428
Kampovi	16.923	15,8%	976.399	15.231	15,8%	878.759	14.385	15,8%	829.939	14.000	15,8%	807.752
Privatni smještaj	17.724	14,3%	923.063	19.496	14,3%	1.015.369	24.800	14,3%	1.291.582	40.128	14,3%	2.089.865
Ostali objekti	5.304	17,6%	340.677	6.000	17,6%	385.381	6.500	17,6%	417.496	7.500	17,6%	481.727
Ukupno	42.269	16,7%	2.578.777	43.045	16,7%	2.618.148	48.003	16,4%	2.877.446	63.946	15,9%	3.717.771

6.6.2. PROJEKCIJA EKONOMSKIH I FINANCIJSKIH UČINAKA TURIZMA

Razinu investicija u turizam na području Općine Medulin do 2027. godine moguće je procijeniti okvirno, s obzirom da većina ključnih projekata još uvijek nema konačne koncepte pa stoga nije moguće detaljnije odrediti investicijske iznose. Prema sada dostupnim podacima, investicije se prema glavnim grupama okvirno mogu procijeniti u sljedećim okvirima:

- Investicije u kolektivne smještajne kapacitete na razini 60–70 mil. EUR, od čega investicije AHG na razini 40-50 mil. EUR;
- Kapitalni projekti turističke infrastrukture koji uključuju projekt zabavnog parka i Medulin Active 70-80 mil. EUR;
- Javni projekti poput biciklističkih staza, Centra za sportove na vodi Medulin, dovršetak projekta akvarija u Premanturi, projekata JU Kamenjak i ostalih projekata unaprjeđenja turističke infrastrukture, programa upravljanja kvalitetom, novog marketinga i razvoja proizvoda 30-40 mil. EUR;
- Manji poduzetnički projekti 5-10 mio. EUR;
- Projekti usmjereni na poticanje događanja, unaprjeđenje kvalitete privatnog smještaja i slični projekti poticanja malog poduzetništva iz javnih izvora (TZ Općine Medulin, Općina Medulin, Istarska županija, EU) 10-15 mio. EUR tijekom ukupnog planskog razdoblja.
- Sveukupna visina investicija u sedmogodišnjem razdoblju može se ugrubo procijeniti na 150 do 200 mil. EUR.

Što se tiče projekcije osnovnih poslovnih i financijskih pokazatelja poslovanja poduzetnika u turizmu Općine, oni se na osnovu analiza i postojećih trendova pokazanih u 3.4. *Analiza ekonomskih i financijskih pokazatelja poslovanja poduzetnika u turizmu* može procijeniti na sljedeće iznose (svi indikatori uključuju rezultat dijela portfelja AHG koji se nalazi na području Općine Medulin):

- Godišnji prihod iznad 900 milijuna kuna (temeljem broja noćenja i cilja od poduzetničkog prihoda od 300 kuna po noćenju);
- Porast stope neto dobiti na razinu od 22%, a EBITDA marže na 28%, prije svega kao podizanje kvalitete znatnog volumena kampinga, potom unaprjeđenja drugih tipova smještaja, ali i ostalih poduzetničkih inicijativa (zabavni park, Medulin active i drugi tipovi turističke infrastrukture koji tipično imaju visoke marže);
- Pokazatelj tekuće likvidnosti se posljedično podiže na razinu iznad 1,6;
- Zbog razdoblja post COVID oporavka koje i dalje podrazumijeva velike zajmove i pomoć javnog sektora, pokazatelj zaduženosti neće se bitnije mijenjati i zadržati će se na razini od oko 0,55;
- Ekonomičnost ukupnog poslovanja u takvoj projekciji raste na 1,8, povrat na imovinu (ROA) na 0,08, a povrat na vlastiti kapital (ROE) na 0,1.

6.7. KATALOG TURISTIČKIH PROJEKATA

- Katalog turističkih projekata Općine uključuje fizičke projekte koji su specificirani, ili uključeni u aktivnosti specificirane u operativnom programu;
- Nužno je napomenuti da detaljnija konceptualna razrada većine projekata još nije dovršena pa time nisu poznati točni investicijski iznosi, niti subjekti provođenja/investiranja u projekte;
- Posebno je važno definirati točne odgovornosti provedbe dijela javnih projekata između lokalnih struktura, klastera Južne Istre, a za dio projekata i Istarske županije kao mogućeg partnera u provedbi i investiranju u projekte;
- Katalog ključnih projekata i/ili grupa projekata prikazana je u sljedećoj tablici:

	PLAŽE	Javni / privatni	Nositelj	Mogući izvori financiranja
1.	Realizacija plaže za kućne ljubimce (trenutno nema lokacije prema RPUP IŽ)	javni	Općina / IŽ / klaster JI	
2.	Realizacija eko plaže (Donji Kamenjak / Otok Ceja)	javni	Općina / IŽ / klaster JI	EU, MINT
3.	Realizacija plaže sa sportskim i rekreativnim sadržajima (Šćuza, Puntica, Centinera)	javni	Općina / IŽ / klaster JI	
4.	Realizacija plaže za surfere / party plaže (Pomer, Muća)	javni	Općina / IŽ / klaster JI	EU, MINT
5.	Realizacija projekata obiteljskih plaža	javni	Općina / IŽ / klaster JI	
6.	Izgradnja posjetiteljske infrastrukture na arhipelagu	javni	Općina / IŽ / klaster JI	EU, MINT
	OSTALA TURISTIČKA INFRASTRUKTURA	Javni / privatni	Nositelj	Mogući izvori financiranja
7.	Projekt akvarija	privatni	privatni partner	
8.	Projekt zabavnog parka / zabavne zone	privatni / javno-privatni	Općina / TZOM	
9.	Medulin active	javni / privatni	Općina	
10.	Centar za sportove na vode Medulin	javni / privatni	Općina	
11.	Projekt aqua parka	privatni	Općina / TZOM	
12.	Projekt interpretacijskog centra PP Kamenjak	javni	PP Kamenjak	EU, MINT
13.	Projekt izgradnje zatvorenog bazena	javni	Općina Medulin	
14.	Izgradnja i opremanje biciklističko / pješačke staze Medulin – Pula	javni	Općina, TZOM, klaster JI	IŽ, EU, MINT
15.	Povezivanje naselja unutar općina pješačkim / biciklističkim stazama - ostale staze	javni	Općina, TZOM, klaster JI	IŽ, EU, MINT
16.	Piprema infastrukture za prijam tura za ključne točke interesa	javni	Općina / TZOM	
17.	Uređenje preostalih riva i šetnica uz more	javni	Općina / TZOM	
18.	Projekt razvoja pomorske infrastrukture na Medulinskom arhipelagu / u okviru zajedničkog projekta upravljanjem i proširenjem plaža Južne Istre	javni	Klaster Južna Istra / Općina Medulin	
18.	Označavanje plaža / informativne table	javni	Općina / TZOM	

	DOKUMENTACIJSKA OSNOVA I RAZVOJ PROIZVODA	Javni / privatni	Nositelj	Mogući izvori financiranja
20.	Dugoročni plan upravljanja prometom	javni	Općina / TZOM	
21.	Digitalna karta prirodnih i kulturnih vrijednosti	javni	Općina / TZOM	IŽ, EU, MINT
22.	Digitalizacija / prikaz proizvoda online (multimedija, društvene mreže, itd)	javni	Općina / TZOM	IŽ, EU, MINT
23.	Digitalizacija odabranih točaka od interesa (prividna / proširena stvarnost)	javni	Općina / TZOM	IŽ, EU, MINT
24.	„Iskustva” Medulina – sezonalni multimedijalni online vodič (proljeće/jesen)	javni	Općina / TZOM	IŽ, EU, MINT
25.	Izrada projekta usmjerenog na pejzažnu arhitekturu područja općine	javni	Općina / TZOM	
26.	Izrada projekta određivanja prihvatnog kapaciteta i održivosti modela turističkog razvoja općine	javni	Općina / TZOM	
	SMJEŠTAJ	Javni / privatni	Nositelj	Mogući izvori financiranja
27.	Podizanje kategorije kampova	privatni	dominantno AHG	
28.	Podizanje kategorije hotela	privatni	dominantno AHG	
29.	Novi kamping / glamping	privatni	AHG / drugi poduzetnici	
30.	Novi hotelski objekti	privatni	AHG / drugi poduzetnici	
31.	Podizanje kvalitete objekata privatnog smještaja	privatni	TZOM / pr. iznajmljivači	
32.	Novi B&B objekti	privatni	postojeći i novi poduzetnici	

7. AKCIJSKI PLAN

7.1. UVOD

- Akcijski plan turističkog razvoja odražava ukupnu plansku logiku objašnjenu u modelu rasta;
- U planu aktivnosti upravljački je intenzivno razdoblje od 2021. do 2023. godine koje karakterizira priprema projekata, uspostava novih upravljačkih principa te dogovori unutar klastera Južne Istre te s Istarskom županijom oko upravljanja kvalitetom, razvoja proizvoda i dijela infrastrukturnih projekata;
- Specificirane aktivnosti odnose se na one u okviru odgovornosti Turističke zajednice Općine Medulin i Općine Medulin, dok aktivnosti poduzetnika nisu dio akcijskog plana;
- Kasnije je razdoblje usmjereno na redovne upravljačke aktivnosti, marketing i promociju;
- S obzirom da je neposredne upravljačke aktivnosti preciznije moguće predvidjeti, a da su kasnije podložne promjenama s obzirom na točne koncepte, tijekom pregovora s vanjskim partnerima, ali i promjenjive tržišne okolnosti, akcijski plan daje se na većoj razini detalja za prve tri godine provedbe, te na orijentacijskoj razini za kasnije razdoblje.

Akcijski plan razvoja turizma Općine Medulin do 2027. godine

Mjera / projekt / aktivnost	Povezana aktivnost									Nositelj	Procijenjeni proračun	Mogući izvori financiranja
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
0. Usvajanje strategije na turističkom vijeću i skupštini TZ Općine Medulin	-									Direktor TZOM, Predsjednik TZOM (načelnik Općine Medulin)	nije primjenjivo	nije primjenjivo
1. Provjera ispravnosti postojećeg kataloga plaža Općine Medulin, ispravci i eventualne promjene tematizacija u suradnji s Upravnim odjelom za turizam IŽ	P 1.1.									Općinski odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, JU Kamenjak, Upravni odjel za turizam IŽ	nije primjenjivo	nije primjenjivo
2. Formiranje proizvodnih klubova Općine Medulin / Južne Istre	P 4.2.									TZOM, zainteresirani dionici	nije primjenjivo	nije primjenjivo
3. Identifikacija tema i akcijski plan tematizacije i upravljanja plažama do kraja razdoblja	P 1.2.									TZOM, Južna Istra	nije primjenjivo	nije primjenjivo
4. Dogovor i definiranje odgovornosti za proces izgradnje sustava upravljanja kvalitetom lu turizmu	P 4.1.									TZOM, klaster Južna Istra, TZ IŽ, Upravni odjel za turizam IŽ	nije primjenjivo	nije primjenjivo (za izradu plana)
5. Izrada studije održivosti turizma i prihvatnog kapaciteta Općine Medulin (natječaj i realizacija)	P 1.3.									TZOM, Južna Istra, vanjski izvođači	100-150.000 kuna (samo Medulin), 300-400.000 kuna (Južna Istra)	lokalni izvori, MINT
6. Plan razvoja događanja (identifikacija ključnih događanja)	P 2.2.									TZOM, proizvodni klubovi	200-300 tisuća kuna	lokalni izvori, MINT
7. Odluka o načinu realizacije projekta zabavnog parka (provjera provedivosti privatnog projekta, ili alternativni koncepti na razini klsterske suradnje)	P 1.4.									Općina Medulin, klaster Južna Istra	nije primjenjivo	nije primjenjivo
8. Dovršetak preostale planske dokumentacije (marketing plan turizma PP Kamenjak, akcijski plan razvoja JU Kamenjak do 2030., marketinški plan turizma Općine Medulin)	P 1.5. P 4.2.									TZOM, JU Kamenjak (u koordinaciji na razini klastera Južna Istra)	nije primjenjivo	nije primjenjivo
9. Dovršetak prioritetnih trasa pješačkih i biciklističkih staza, dovršetak dokumentacijske osnove za sve druge pravce	P 2.1.									Općina Medulin, Južna Istra, Istarska županija	20-30 milijuna kuna	lokalni izvori, Istarska županija, MINT (Fond za razvoj turizma)

Akcijski plan razvoja turizma Općine Medulin do 2027. godine (2. dio)

Mjera / projekt / aktivnost	Povezana aktivnost									Nositelj	Procijenjeni proračun	Mogući izvori financiranja	
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027					
10. Skica ideja za razvoj projekata digitalizacije / točaka od interesa	P 2.5.										TZOM, proizvodni klubovi	nije primjenjivo	nije primjenjivo
11. Plan kreiranja osjeća dolaska u mjesta (destinacije) Općine Medulin	P 3.1.										TZOM, proizvodni klubovi, usluge vanjskih savjeta (pejsažni arhitekti)	100.000 kuna	Općina Medulin, TZOM
12. Nova marketinška platforma, branding naselja i razvoj sadržaja	P 3.3. P 4.3.										TZOM, Južna Istra	ovisno o modelu - Općina Medulin samostalno 400-500.000 kuna, odnosno oko polovine iznosa za TZOM u slučaju provedbe na razini Južne Istre	TZOM, Općina Medulin
13. Dizajn sustava upravljanja kvalitetom, oznake i pravila te pravila za preporučene objekte za pojedine turističke proizvode	P 4.1.										TZOM, proizvodni klubovi, Južna Istra, TZ IŽ, IŽ	Nije primjenjivo	Nije primjenjivo
14. Izmjena PP Općine Medulin - pravila gradnje i estetike prostora, planiranje infrastrukture za pomorsku povezanost Kamenjaka i Medulinskog arhipelaga	P 2.7. P 3.2.										Općina Medulin, inputi od strane TZOM i proizvodnih klubova, vanjski izrađivači	50-100.000 kuna	Općina Medulin
15. Razvoj infrastrukture za proizvode aktivnog i turizma posebnih interesa	P 2.6.										Općina Medulin, privatni poduzetnici	10-15 milijuna kuna	Općina Medulin, lokalni poduzetnici
16. Realizacija projekta vodenog parka na moru (neka od uvala u naselju Medulin)	P 1.6.										TZOM, Općina Medulin	nije primjenjivo / franšizni model	nije primjenjivo
17. Razvoj infrastrukture za prijam tura na odabranim točkama interesa	P 2.4.										Općina Medulin, Južna Istra	300-500.000 kuna	Općina Medulin, lokalni poduzetnici
18. Tematizacija i uređenje plaža prema predloženim prioritetima	P 1.2.										Općina Medulin, JU Kamenjak, Južna Istra, Istarska županija	20-30 milijuna kuna	lokalni izvori, Istarska županija, MINT (Fond za razvoj turizma)
19. Formiranje proizvodnih paketa za proizvode sporta, aktivnosti, avanturističkog i turizma posebnih interesa	P 4.2.										Lokalni TZ	nije primjenjivo	nije primjenjivo
20. Realizacija uvođenja digitalizacije / SMART turizma na točkama od interesa	P 2.5.										Lokalni TZ, vanjski partneri	500.000 - 1.000.000 kuna	EU, lokalni izvori

8. DODACI

8.1. TABLICA PROJEKATA I PROJEKTNIH IDEJA ZA EU FINANCIRANJE NA PODRUČJU OPĆINE MEDULIN

Broj projekta	Grad / Općina	Naziv projekta	Kratki opis projekta	Okvirni budžet	Status (ideja / u specifikaciji / prijavljen / odobren / u realizaciji)
1	Medulin	Spotski centar Banjole	Razvoj rekreativnog sporta za lokalno stanovništvo, turiste i posjetitelje iz obližnjih hotela, kampova, privatnog smještaja, organizacija sportskih manifestacija, produženje turističke sezone.	20.000.000,00	modificiran i čeka realizaciju
2	Medulin	Izgradnja i uređenje biciklističkih staza	Povezivanje naselja Općine Medulin biciklističkim stazama te omogućiti pristup turističkoj infrastrukturi od plaža i dr., biciklima kako bi se umanjilo zagađenje okoliša, prometne gužve.	10.000.000,00	ideja
3	Medulin	Medulin Active park - sportska dvorana i bazen	Stvaranje preduvjeta da se Medulin dodatno razvije i postane prepoznatljiva destinacija sportašima, natjecateljima i rekreativcima te produženje turističke sezone.	25.000.000,00	modificiran i čeka realizaciju
4	Medulin	Revitalizacija starog rimskog kamenoloma Cave Romane	Revitalizacija starog kamenoloma i njegovo pretvarenje u prostor za izvedbu svih manjih i velikih evenata poput predstava, koncerata, izložbi, penjačka natjecanja, muzej kamena i kiparska škola.	11.250.000,00	ideja
5	Medulin	Uređenje centra za sportove na vodi Medulin	Uređenje centra koji bi na jednom mjestu objedinjavao sportske klubove - plivače, ronioce, veslače, jedriličare uz uređenje zajedničkih prostora, teretane, predavaonice i dr.	5.000.000,00	ideja
6	Medulin	Edukacijski centar Monte Kope	Uređenje znanstveno edukacijsko posjetiteljskog centra Monte Kopa koji će osim znanstvenog dijela imati i dio za prezentaciju prirodne baštine Kamenjaka i Općine Medulin.	10.000.000,00	ideja
7	Medulin	Gradnja aquariuma Premnatara	Izgradnja akvarijakoji bi osim cilja za upoznavanje morskih organizama bio u funkciji znanstveno istraživačkog projekta, očuvanje vrsta, oporavak morskih organizama	20.000.000,00	ideja

Broj projekta	Grad / Općina	Naziv projekta	Kratki opis projekta	Okvirni budžet	Status (ideja / u specifikaciji / prijavljen / odobren / u realizaciji)
8	Medulin	Sportska dvorana Pješćana Uvala	Izgradnja sportske dvorane za sport i rekreaciju lokalnog stanovništva, klubova ali i brojnih posjetitelja naselja.	15.000.000,00	na čekanju
9	Medulin	Uređenje turnja Premantura	Revalorizacija kulturne baštine te uređenje vidikovca u centru Premanture koji će biti motiv dolaska i zadržavanja u staroj jezgri naselja.	1.200.000,00	ideja
10	Medulin	Medulin Active park - atletski stadion	Stvaranje preduvjeta da Medulin postane prepoznatljiva destinacija sportašima, natjecateljima i rekreativcima, čime bi se potvrdila definicija Medulina kao sportske destinacije te produljila turistička sezona.	50.000.000,00	ideja
11	Medulin	Revitalizacija Medulinske place	Revitalizacija centra naselja uz naglašavanje povijesnih elemenata sa stvaranjem zone boravka, odmora i interakcije pješaka, te prostor ugofan za zadržavanje.	15.000.000,00	ideja
12	Medulin	Uređenje medulinske lokve	Razvoj i promocija prirodnih resursa Medulin, stvaranje aktivnog prostora za šetnju, odmor i rekreaciju.	3.750.000,00	na čekanju
13	Medulin	Kulturni dom Medulin	Revitalizacija starog centra naselja uz gradnju prostora za kulturna događanja, predstave, izložbe, koncerte, kino projekcije, rad udruga	7.500.000,00	ideja
14	Medulin	Zabavni centar, aqua park i letjelište Campanož	Kreiranje zone za zabavu, noćni život sa zabavnim sadržajima za dnevnu i noćnu zabavu. Letjelište sa padobranskim smještajem, kako bi se produljila turistička sezona te dodao motiv dolaska.	50.000.000,00	na čekanju
15	Medulin	Sportski centar Pomer	osiguravanje prostora za bavljenje sportom lokalnog stanovništva, ali i gostiju obližnjih autokampova, marine i privatnog smještaja.	7.500.000,00	ideja

Izvor: Turistička zajednica Općine Medulin i Općina Medulin

Broj projekta	Grad / Općina	Naziv projekta	Kratki opis projekta	Okvirni budžet	Status (ideja / u specifikaciji / prijavljen / odobren / u realizaciji)
16	Medulin	Projekt bitnica	Uređenje bitnice i prikazivanje flore i faune Kamenjaka na fotografijama, uspostavljanje prezentacije i edukacije posjetiteljima.	3.500.000,00	na čekanju
17	Medulin	Uspostava i ređenje poučnih staza, vidikovca i ostale manje infrastrukture	Uspostava novih edukativnih i didaktičkih staza, rekonstrukcija, unifikacija i standardizacija znakova na zaštićenom području pod upravljanjem JU Kamenjak.	3.500.000,00	ideja
18	Medulin	Plaže u svim naseljima Općine Medulin	povećavanje sunčališta, valobrani, izgradnja sanitarnog čvora; dodatni plažni sadržaji, a na sekundarnoj plaži planirana je izgradnja sportsko rekreacijskih sadržaja.	30.000.000,00	ideja

8.2. PRIJEDLOZI MJERA I AKTIVNOSTI DIONIKA OPĆINE MEDULIN IZNESENI U POSTUPKU ANKETIRANJA I RADIONICA S LOKALNIM PODUZETNICIMA

Prijedlozi su izneseni u okviru otvorenih pitanja provedene ankete. Izostavljeni su prijedlozi koji su u potpunosti u skladu s prijedlozima rješenja strategije, a navedene su ideje koje ih nadopunjuju i ideje koje idu u suprotnim strateškim pravcima od predloženih:

- Prestanak dalje devastacije prostora, ograničenje gradnje – veliki broj odgovora
- Komunalna infrastruktura – veći broj kanti za smeće – veliki broj odgovora
- Hitno rješavanje neugodnih mirisa ŽCGO Kaštijun - veliki broj odgovora
- Poboljšanje sustava prikupljanja otpada u visokoj sezoni, osobito za objekte privatnog smještaja – veliki broj odgovora
- Dovršetak projekata odvodnje i priključaka objekata na sustav odvodnje – veliki broj odgovora
- Veća koncentracija i pomoć malim poduzetnicima u turizmu
- Izgradnja Doma za umirovljenike dijelom okrenutog međunarodnom tržištu
- Otkazivanje postojećih koncesija na plaže zbog nepoštovanja ugovornih uvjeta
- Profiliranje Općine Medulin kao „LGBT friendly“ destinacije
- Izmještanje točaka prodaje jeftinih proizvoda (štandovi) iz središnjih zona u mjestima
- Škola plivanja za strance
- Manja koncentracija rada TZOM na prioritete velikih poduzeća i orijentacija na pomoć privatnim iznajmljivačima
- Izgradnja rotora Burle - Vižula - Centar(riva)
- Reguliranje sive ekonomije privatnog smještaja (neprijavljeno iznajmljivanje)
- Disperzija kulturno-zabavnih događanja na sva turistička mjesta
- Grijani bazen u moru u akvatoriju Kamenjaka – 365 dana kupanja
- Razvoj projekta škole ribolova po uzoru na slične proizvode u Skandinaviji – prijedlog LAGURa Istarska Batana
- Znanstveno-edukacijski centar Monte Kope (projekt započet sa Studio Sonda)
- Hook & Cook akademija

- Prijedlog razrade sadržaja za projekt Vižula (Ljetni europski kamp - rimska tematika za djecu do 13 godina, rimske šetnje, arheološka škola, suveniri na temu, zavičajna nastava, open air cinema, mirisne staze, gladijatorske igre, lov na blago, zalazak sunca na iskopinama uz jazz)
- Ribarnica u suradnji s LAGURom
- 'Od mora do stola' gastro ponuda cijelo ljeto
- Edukacija INTERPRET EUROPE za iznajmljivače, studente, vodiče
- Priča o vjetrenjačama / Eco organic garden (oko druge vjetrenjače) i eko tržnica
- Storytelling braća Pošić (lutkarska predstava)
- Projekt Etno kuća (ex Mendula)
- Medulinski pir - folklor
- Banjole – fabrika – ribe
- Večernje predstave i street art za djecu tj. obitelji