

The page features an abstract graphic design with three blue circles of varying sizes and two thin blue lines. One line starts from the top left and extends towards the center, passing near the top and middle circles. Another line starts from the top right and extends towards the bottom right, passing near the middle and bottom circles. The circles are semi-transparent and have a radial gradient from light to dark blue.

Difuzni hotel i turističko – stambena zona „Mandule“

**Općina Svetvinčenat
2014**

Turistički razvoj Općine Svetvinčenat

U posljednjem desetljeću Općina Svetvinčenat je ostvarila značajan porast dolazaka stranih gostiju, a sam turistički razvoj zasniva se na osmišljavanju i posebnosti destinacije, stvaranju doživljaja i dodatne ponude za domaće i strane posjetitelje.

Turistički razvoj dokazuju i službeni podaci Turističke zajednice Svetvinčenat za 2013. godinu gdje je prikazan porast broja dolazaka za više od 50 % s obzirom na 2009. godinu. Svakim danom povećava se i broj iznajmljivača privatnog smještaja što Općinu Svetvinčenat čini vodećom općinom u Istri po broju kuća za odmor.

Dolasci i noćenja u Općini Svetvinčenat (2009.-2013.)

	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.
DOLASCI	2.010	2.723	4.269	5.971	7.265
NOĆENJA	20.954	26.485	37.641	55.733	66.071

Izvor: TZ Svetvinčenat, 15.01.2014.

Broj kreveta i iznajmljivača (2009., 2013.)

	2009.	2013.
Broj iznajmljivača privatnog smještaja	66	126
Broj objekata	70	173
Broj ležajeva	450	1384

Izvor: TZ Svetvinčenat, 15.01.2014.

Prosječna popunjenost objekata (usporedba područja općine i starogradske jezgre

	MJESTO SVETVINČENAT	OSTALA MJESTA U OPĆINI SVETVINČENAT
Dolasci	217	7.048
Noćenja	1.706	64.365
Broj ležajeva	62	1.322
Broj objekata	11	162
Dani popunjenosti objekta	34	48

Izvor: TZ Svetvinčenat, 15.01.2014.

Osmišljavanje difuznog hotela i turističko-stambene zone „Mandule“

Vodeći se Master planom razvoja turizma te Strategijom razvoja turizma, model upravljanja turističkom destinacijom Općine Svetvinčenat usmjeren je na umrežavanje postojeće ponude i širenje dodatne u smislu kreiranja difuznog hotela.

Postojeća autentičnost i šarm povijesnog gradića te bogata materijalna i nematerijalna kulturna baština doprinose atraktivnosti, originalnosti i posebnosti ovog projekta, a zajedničkim nastupom na tržištu, ujedinili bi se iznajmljivači privatnog smještaja, ugostitelji, obrtnici, te ostali lokalni proizvođači zainteresirani za ponudu dodatnih sadržaja u sklopu hotela.

Starogradska jezgra Svetvinčenta u središtu s kaštelom Morosini-Grimani ima sve uvjete da postane dislocirani hotel. Trenutno postoji 11 iznajmljivača različito kategoriziranog privatnog smještaja i na taj način svaki gost može odabrati koju kategoriju smještaja želi.

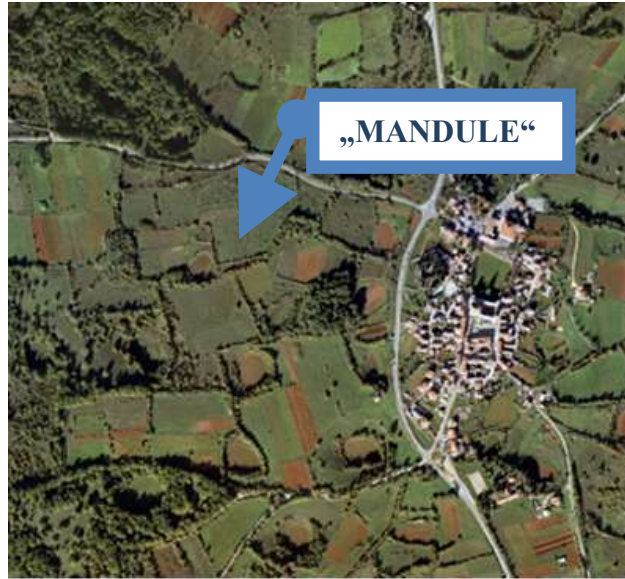
Sama recepcija nalazila bi se u sklopu Info punkta, prostorije koja je obnovljena sredstvima iz EU fondova u sklopu projekta REVITAS.

Difuzni hotel ima sve komoditete klasičnog hotela (smještaj, priprema obroka, čišćenje, recepcija...), a zadržava šarm i privatnost kuće za odmor u povijesnom gradiću.



U sklopu projekta za razvoj difuznog hotela, osmislio se i koncept razvoja projekta „Mandule“ koji počiva na temeljnim obilježjima povijesti, kulture, arhitekture, jezika i gastronomije ovog kraja. Koristeći autohtone elemente Istarskog podneblja ideja je da se stvori potpuno integrirani projekt koji će vizualno i funkcionalno uklopiti u područje Općine.

Panorama lokacije turističko-stambene zone „Mandule“



Projekt je smješten u kontakt-zoni Savičente. Pružajući mnogobrojne jedinstvene doživljaje ruralne Istre, projekt će gostima nuditi usluge luksuznih smještajnih kapaciteta sa 4 zvjezdice i opsežni wellness centar s beauty i medicinskim programom.

Život u komercijalnom dijelu i javnim površinama davati će obiteljski market, suvenirnica, različiti boutici, galerije, lounge barovi. Prostor u neposrednoj blizini biti će namijenjen raznim sportskim sadržajima kao što su teniski tereni, manja sportska dvorana sa fitness centrom, teretana na otvorenom...

Manji konferencijski centar i poliklinika biti će potpuno integrirani u projekt i usko povezani uz hotel kako bi gosti / pacijenti mogli uživati u cjelokupnoj ponudi. Na taj način razvijaju se posebni oblici turizma (zdravstveni, sportski, kongresni, kulturni, ruralni, eno i gastro turizam) kao i diverzifikacija turističkih proizvoda.

Stvaranje cjelokupnog kompleksa revitaliziralo bi jezgru Svetvinčenta kroz cijelu godinu, potaknulo održivi razvoj, uključilo lokalnu zajednicu u stvaranje prepoznatljivosti po autentičnim proizvodima, povećalo ekonomsku moć i zadovoljstvo mještana, potaknulo valorizaciju kulturnog naslijeđa u svrhu stvaranja dodatne turističke ponude te razvijanje destinacije kao atraktivne lokacije za daljnje investiranje.

SWOT ANALIZA DIFUZNOG HOTELA

SNAGE

- Smještajni kapacitet - 12 iznajmljivača (100 ležajeva)
- Restoran
- Uređena recepcija
- Poljoprivredni proizvođači
- Bogata materijalna i nematerijalna kulturna baština (Kaštel, crkve, freske, legende, Placa...)
- Sportska infrastruktura (nogomet, boćanje, bike i pješačke staze)
- Svjetski prvak u boćanju – mogućnost promocije
- Udruge u kulturi (KUD i Povijesna udruga Kaštel)
- Mediteranski plesni centar
- Atraktivno kulturno ljeto
- Lokacija i prometna povezanost
- Porast potražnje na turističkom tržištu za boravak u središnjoj Istri
- Dobra zračna povezanost, posebice u ljetnim mjesecima
- Beatifikacija Miroslava Bulešića u 2013. godini





SLABOSTI

- Nedovoljna popunjenost kapaciteta u jezgri
- Nedostatak zajedničke suradnje dionika
- Nepostojanje autentičnog proizvoda
- Nedostatak dodatne sportske ponude (teretana, sportska dvorana, rent-a-bike)
- Nedostatna prezentacija kulturne baštine
- Nedostatak kvalitetnog ugostiteljskog objekta za 100 osoba
- Kaštel koji nije u potpunosti u funkciji
- Slaba educiranost lokalnog stanovništva i poljoprivrednih proizvođača o prilikama koje pruža turizam
- Nepostojanje eko tržnice
- Veliki broj zapuštenih i neuređenih objekata
- Nepostojanje dodatne ponude – wellness
- Skupi najam automobila
- Uglavnom mogućnost rezervacije “od subote do subote”

PRILIKE

- Zajednička promocija dionika
- Mogućnost smještaja većih grupa gostiju (100 ležajeva) čime je omogućen smještaj gostiju koji dolaze i autobusima
- Održivi razvoj mjesta koji uključuje više dionika lokalne zajednice (iznajmljivači, ugostitelji, poljoprivrednici, sportska društva i udruge u kulturi, tradicijski obrti i sl.)
- Uključivanje materijalne i nematerijalne kulturne baštine u turističku ponudu
- Svetvinčenat kao destinacija za vjenčanja
- Destinacija za pripreme sportaša i aktivni odmor (biciklizam, pješačenje...)
- Iskorištenje postojećih prirodnih resursa (šume, samoniklo bilje, gljivarstvo, lov, šparuge...)
- Kongresni turizam
- Centar Istarske izvrsnosti (CII)
- Turistička zona Mandule – razvoj zdravstvenog turizma i wellness-a
- Trend razvoja atrakcija u Istri (tematski parkovi, aquaparkovi, Brijuni rivijera)
- Razvoj vjerskog turizma



PRIJETNJE

- Zakonska regulativa
- Nezainteresiranost dionika i lokalne zajednice
- Nezainteresiranost ulagača za ulaganja u zonu Mandule
- Pad potražnje za smještajem u ruralnom području
- Otkazivanje letova niskotarifnih avio kompanija
- Devastacija kulturne baštine

AKTIVNOSTI

- Obnova kaštela i prenamjena u svrhu kongresnog centra, muzeja, izložbenog centra, CII (Centar Istarske Izvrnosti)
- Izgradnja turističke zone Mandule (wellness, zdravstveni turizam, smještajni kapaciteti sa 4*)
- Organizacija edukativnih radionica za dionike u svrhu zajedničkog nastupa na tržištu
- Izrada konzervatorske podloge starogradske jezgre koja će definirati način uređenja svih objekata u jezgri
- Izgradnja kvalitetnog restorana s najmanje 100 stolica
- Osmišljavanje i razvoj autentičnih proizvoda Svetvinčenta
- Izgradnja sportske dvorane s teretanom
- Edukacija lokalnog stanovništva i poljoprivrednika sa svrhom stvaranja dodatne ponude s obzirom na turističku potražnju (rent-a-bike, eko tržnica, tematski ugostiteljski objekti, suvenirnice, enoteke, uprizorenje legendi)
- Edukacija statista udruge Kaštel o mačevanju i viteškim borbama



OČEKIVANI REZULTATI

- ✓ Revitalizirana jezgra Svetvinčenta
- ✓ Bolja popunjenost smještajnih kapaciteta u jezgri Svetvinčenta
- ✓ Razvoj mjesta i turistička prepoznatljivost
- ✓ Uključenost lokalne zajednice u kreiranju cjelovite turističke ponude (smještaj, ugostiteljstvo, dodatne aktivnosti i atrakcije...)
- ✓ Povećanje ekonomske moći lokalnog stanovništva
- ✓ Stvaranje mjesta atraktivnog za daljnje investiranje
- ✓ Smanjenje nezaposlenosti
- ✓ Umrežavanje lokalnih proizvođača (OPG)
- ✓ Veća valorizacija kulturnog nasljeđa