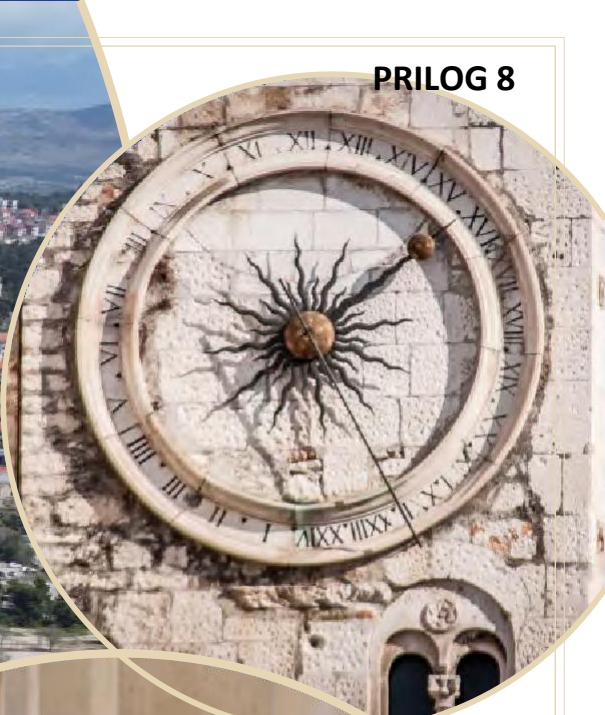




Investicijska prilika

# PROJEKT BATIŽELE

ŠIBENIK / HRVATSKA



2

## PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

Sažetak investicijske prilike:

**01**

22 hektara  
obalnog  
*brownfield*  
područja

**03**

Vrhunska  
lokacija u centru  
grada Šibenika

**04**

Prodaja zemljišta za  
pretežito stambenu gradnju i  
75-godišnje pravo građenja  
na ostatku zemljišta

**05**

Mješovita namjena,  
uljučujući dva hotela,  
stambenu komponentu i  
ostale sadržaje

**02**

Čisto i  
konsolidirano  
vlasništvo

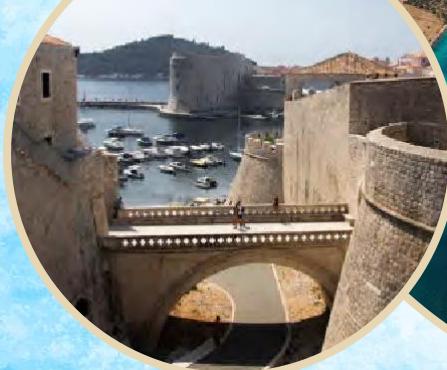
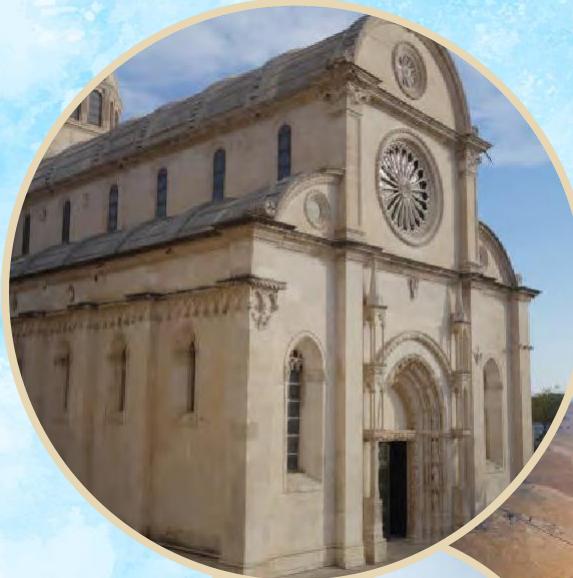
**06**

Gradnja u fazama sa  
sveukupnim procijenjenim  
volumenom investicije:  
> EUR 300 milijuna



### 3 | PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

Hrvatska – vodeća turistička i *second home* destinacija



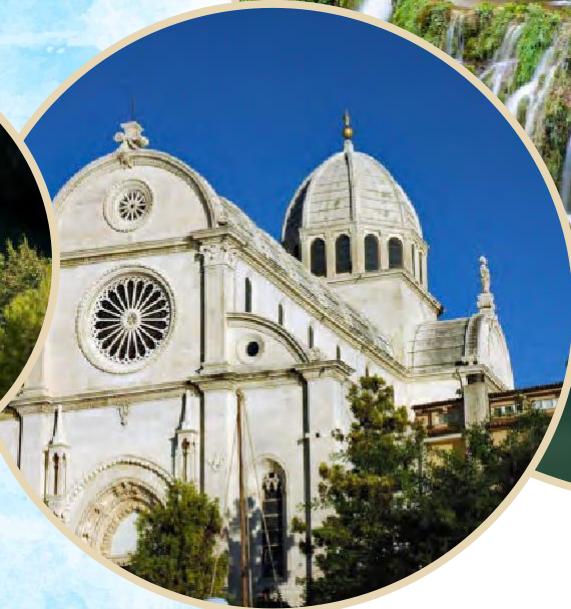
- Prekrasna priroda, preko 1000 otoka
- Bogata povijest, autentična iskustva
- Sigurna destinacija
- Susretljivo stanovništvo s dobim znanjem engleskog jezika
- Gastronomija – izvanredna hrana
- Mediteranska klima
- Snažno tržište nekretnina s velikim potencijalom za rast kapitala
- Članica EU, NATO pakta, Eurozone i Schengena

4

## PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

Šibenik – najstariji grad kojeg su osnovali Hrvati

Šibenik se nalazi u središnjem dijelu hrvatske Jadranske obale, u slikovitom zaljevu s brojnim uvalama, gdje se rijeka Krka, jedna od najljepših rijeka u Hrvatskoj, ulijeva u more. Danas, Šibenik s 42.599 stanovnika, predstavlja administrativno, političko, gospodarsko i društveno-kulturno **središte Šibensko-kninske županije**.



Šibenik je poznat po svojim kulturnim i povijesnim znamenitostima te prirodnim ljepotama, a može se pohvaliti s dva spomenika pod zaštitom UNESCO-a - **katedralom sv. Jakova i tvrđavom sv. Nikole**. Šibensko-kninska županija obuhvaća 242 otoka i dva nacionalna parka, **Krku i Kornate**.

5

## PROJECT BATIŽELE, ŠIBENIK

Šibenik – najstariji grad kojeg su osnovali Hrvati

Šibenik se nalazi na jugu Hrvatske, u središnjoj regiji Dalmacije, između Zadra i Splita.

Grad ima izvrsnu prometnu povezanost putem cesta, zračnih, pomorskih i željezničkih veza s drugim dijelovima Hrvatske i Europe.



ZL Split 50 km



ZL Zadar 70 km



Šibenik Heliodrom 20 km



Autocesta A1 Zagreb-Split  
10 km



Pomorska luka  
Zadar i Split



Željeznička pruga  
Zagreb - Šibenik



6

# PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

## Projekt Batižele – brownfield investicija

- Projekt Batižele je **najspremnija velika prilika urbane regeneracije u Hrvatskoj.**
- Lokacija se prostire na **22 hektara zemljišta s 880 metara obalne linije, na pješačkoj udaljenosti od povijesnog centra Šibenika.**
- U neposrednoj blizini nalazi se popularna **gradska plaža Banj**, dok je poznata **katedrala sv. Jakova, UNESCO-ov spomenik**, udaljena 15 minuta hoda od lokacije.
- Projekt predviđa **zonu mještovite** upotrebe sa stambenom komponentom, dva hotela, trgovачkom komponentom, javnim garažama i multifunkcionalnom dvoranom. Mogući su i drugi sadržaji koji su dopušteni prema prostornim planovima.



Površina lokacije  
**220.839 m<sup>2</sup>**



Mogućnost  
izgradnje  
stambenih  
jedinica



**Do 2000 kreveta**  
u turističkom  
smještaju



**880 metara**  
obalne linije



7

## PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

Projekt Batižele – brownfield investicija

- Lokacija **sadrži dostupnu komunalnu infrastrukturu** koja uključuje vodovod, kanalizaciju, električnu energiju, telekomunikacijsku mrežu i cestovni pristup.
- Lokacija je u 100-postotnom vlasništvu društva Batižele d.o.o. Šibenik čiji su udjeličari Grad Šibenik i Republika Hrvatska.
- Konzorcij konzultanata uključujući **Colliers, Mazars, M&S partners i Slaughter and May** odabran je za pružanje podrške pri odabiru odgovarajućeg **razvojnog partnera**.
- **EBRD** je dala donatorska sredstva za pružanje tehničkih usluga podrške u vezi s pripremom i odabirom natječaja.
- Ishod ovog javnog međunarodnog natječaja bit će odabir investitora i potpisivanje **Ugovora o razvoju projekta**.



## 8

## PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

## Prostorno planiranje

- Na lokaciji prevladava mješovita namjena.
- Postoje dva plana koji reguliraju mogućnosti izgradnje u području Batižela: Prostorni plan razvoja grada Šibenika i Generalni urbanistički plan (GUP)
- Trenutno ne postoji važeći Urbanistički plan razvoja (UPU) za predmetnu lokaciju



## GLAVNI KOEFIJENTI IZGRADNJE

Koeficijent izgrađenosti / zauzetosti tla (KIG):	30%
Maksimalna visina izgradnje:	Tri kata za male zgrade i pet katova za zgrade srednje visine te izgradnja visokih zgrada s maksimalno deset nadzemnih katova za dio do 5% ukupne tloctne površine zgrada obuhvaćenih UPU-om.
Minimalno zelenilo:	40%
Minimalna površina građevinske parcele:	600 m <sup>2</sup>
Turistička namjena i maksimalan broj kreveta:	Do 30% površine zone za ugostiteljske i turističke svrhe hotela (T1) s kapacitetom smještaja do 2.000 kreveta.
Javna zelena površina:	Najmanje 10% površine zone treba biti uređeno kao zelena površina - javni park.

9

# PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

## Razdioba prostora i modela transakcije

- Javni objekti uključuju dječji vrtić, osnovnu školu, glazbenu i plesnu školu te vatrogasnu postaju koje finansiraju i grade javni dionici (Grad Šibenik i Šibensko - Kninska županija) na zemljištu koje će biti izdvojeno iz posjeda društva Batižele d.o.o. nakon izglasavanja urbanističkog plana (UPU)
- Kvalificirani kandidati će biti pozvani da predaju svoju viziju i masterplan za cijelo područje Batižela (22 hektara) u fazi davanja ponude.



OZNAKA	IZDVOJENA POVRŠINA	PODRUČJE ZA PRODAJU I PRAVO GRAĐENJA
Ukupna površina zemljišta je 220.839 m <sup>2</sup> , od čega:	31.500 m <sup>2</sup>	189.339 m <sup>2</sup>
Predviđena namjena:	Osnovna škola, dječji vrtić, glazbena škola, plesna škola i vatrogasna postaja	Mješovita upotreba (stambena, hotelska, trgovачka, javne garaže, multifunkcionalna dvorana) i komunalna infrastruktura
Odgovorni za razvoj javnih usluga i infrastrukture:	Javni dionici	Investitor
Poslovni model:	Batižele d.o.o. će urediti s javnim dionicima poslovne modele zasebnim ugovorima	Batižele d.o.o. prodaje zemlju namijenjenu za pretežno stambenu izgradnju i komunalnu infrastrukturu Investitoru i Potpisuje 75-godišnji ugovor o pravu građenja s Investitorom za ostatak zemljišta

10

# PROJEKT BATIŽELE, ŠIBENIK

## Projekt Batižele – vremenski okvir natječaja

- Svi iskazi interesa dostavljaju se u tiskanom obliku **do 19. veljače 2024.**, do 12:00.
- Dokumentacija za iskaz interesa, natječajna dokumentacija i detaljne upute za ponude dostupne su na sljedećoj adresi:  
<http://www.new-sibenik.com/>

**8.1.2024. - 19.2.2024**

Predaja Iskaza interesa

**20.2.2024. - 10.3.2024**

Odabir kvalificiranih ponuditelja

**11.3.2024. - 3.6.2024.**

Faza dubinskog snimanja

**3.6.2024.**

Krajnji rok za obvezujuće ponude

**Lipanj - Rujan 2024.**

Potpisivanje ugovora



11

## KONTAKT ZA VIŠE INFORMACIJA:

EMAIL:

[natjecaj@batizele.hr](mailto:natjecaj@batizele.hr)

Službena web stranica:

[Batizele d.o.o](http://Batizele.d.o.o)



Ovaj dokument/e-mail je pripremljen od strane Colliers-a isključivo u svrhu oglašavanja i općih informacija. Colliers ne daje nikakve garancije, izjave ili jamstva bilo koje vrste, izričito ili prešutno, u vezi s informacijama, uključujući, ali ne ograničavajući se na, jamstva o sadržaju, točnosti i pouzdanosti. Svaka zainteresirana strana treba provesti vlastite upite o točnosti informacija. Colliers jasno isključuje sve pretpostavljene ili prešutne uvjete, odredbe i jamstva proizašla iz ovog dokumenta, te isključuje svu odgovornost za gubitak i štetu proizašlu iz toga.