



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

02

Čisto i
konsolidirano
vlasništvo

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

**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 dobrim 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 Heliostrom 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, trgovačkom komponentom, javnim garažama i multifunkcionalnom dvoranom. Mogući su i drugi sadržaji koji su dopušteni prema prostornim planovima.



Površina lokacije
220.839 m²



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 KOEFICJENTI 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 tlocrtno površine zgrada obuhvaćenih UPU-om.
Minimalno zelenilo:	40%
Minimalna površina građevinske parcele:	600 m ²
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 financiraju 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 ² , od čega:	31.500 m ²	189.339 m ²
Predviđena namjena:	Osnovna škola, dječji vrtić, glazbena škola, plesna škola i vatrogasna postaja	Mješovita upotreba (stambena, hotelska, trgovačka, 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

Službena web stranica:

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

Ovaj dokument/e-mail je pripremljen od strane Colliersa 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.

