

# Status lokacije i tržišni

## uvjeti

Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku

12. srpnja 2019.



Izvešće pripremljeno u suradnji s:



Ovaj dokument uključuje mišljenje tvrtke Arup i tima isključivo u svrhu izrade razvojnog prijedloga za lokaciju Batižele u Šibeniku. Upotreba ove dokumentacije ograničena je isključivo na navedenu svrhu i niti jednu drugu. Upotreba ovih radova izvan opisane namjene neće biti niti potpuna ni djelomična odgovornost EBRD-a niti tvrtke Arup. Niti jedan sadržaj ovog izvješća ne daje ili se ne pretvara da daje bilo kakvu povlasticu ili pravo potraživanja trećih strana.

Informacije za izradu rada prikupljene su tijekom postupaka analize i dijagnoze na temelju dostupnih informacija. Korišteni izvori uključuju javno dostupne izvore, propise i zakonodavstvo na snazi, prethodne projekte tvrtke Arup, dokumente koje je dostavio Grad Šibenik i BDO te informacije dobivene na sastancima s Gradskim vijećem. Razumijemo da je dobivena razina detalja i poznavanja dostatna za razvoj naručenih zadataka za projekt „Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku“. Kada je to bilo moguće, dobivene su se informacije provjerile, a ako to nije bilo moguće, usporedile su se s alternativnim izvorima informacija i/ili prethodnim iskustvima.

# Status lokacije i tržišni uvjeti

Urbana regeneracija napuštene industrijske  
zone u Šibeniku

# Sadržaj

---

<b>Izvršni sažetak</b> . . . . .	7
<b>Uvod</b> . . . . .	19
Cilj izvješća . . . . .	20
<b>Teritorijalna analiza</b> . . . . .	25
Teritorijalni kontekst . . . . .	26
Ekonomski kontekst . . . . .	32
Javne politike i planovi . . . . .	36
Analiza okoliša . . . . .	46
Obeležja gradske infrastrukture i pristupačnosti . . . . .	52
<b>Istraživanje tržišta nekretnina</b> . . . . .	57
Pregled Hrvatske . . . . .	58
Pregled Šibenika . . . . .	60
Glavni trenutačni razvoj u regiji . . . . .	64
Pregled hotelskog tržišta . . . . .	70
Pregled stambenog tržišta . . . . .	74
Pregled maloprodajnog tržišta . . . . .	78
Pregled uredskog i industrijskog tržišta . . . . .	82
Apsorpcijska matrica lokacije . . . . .	84

<b>Analiza lokacije</b> . . . . .	87
Urbani kontekst . . . . .	88
Infrastrukturna nosivost . . . . .	92
Kapacitet nosivosti okoliša . . . . .	94
Pravna nosivost . . . . .	104
Integrirana nosivost . . . . .	114
<b>Trendovi</b> . . . . .	117
Održivi turistički razvoji . . . . .	118
Identifikacija referentnih projekata . . . . .	124
<b>Prilike za Batižele</b> . . . . .	135
Prilike za projekt Batižele . . . . .	136



# Izvršni sažetak

---

# Izvršni sažetak

EBRD prepoznaje da strateška i integrirana ponovna uporaba nedovoljno iskorištenih zemljišta i sustava infrastrukture u ili u blizini urbanih središta, bilo u javnom ili privatnom vlasništvu, može biti instrument u poticanju poboljšanja kvalitete života i ostalih društvenih aspekata, usporedno s poboljšanjem ekonomskih prilika i aktivnosti.

Ovo je izvješće izradila tvrtka Arup za Europsku banku za obnovu i razvoj (EBRD) u okviru zadatka „Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku, Usluge strateške podrške faza 1“. Dokument „Status lokacije i tržišni uvjeti“ prvi je od dostavljenih dokumenata koji će se izraditi u okviru ovog zadatka.

Svrha je konzultantskog zadatka ponuditi strateški savjet Gradu Šibeniku (GŠ) kako bi mogao osigurati održivi razvoj Batižela - napuštene industrijske zone smještene u blizini centra grada, s površinom od 224 632 m<sup>2</sup>.

Cilj ovog izvješća je dubinsko razumijevanje dinamike grada i regije, kao i identifikacija pokretača promjena koji će određivati njegovu budućnost, kako bismo mogli predvidjeti i iskoristiti postojeće prilike za promjenom uloge predmetne lokacije, a sa ciljem što učinkovitijeg doprinosa konkurentnosti i dobrobiti Šibenika. Lokacija površine 22 hektara u vlasništvu je društva Tvornica elektroda i ferolegura (TEF d.d.), koje je do obustavljanja operacija 1994. godine bilo važan centar za proizvodnju grafitnih elektroda i drugih proizvoda za uporabu u metalnoj industriji. Grad Šibenik (GŠ) je uz Republiku Hrvatsku (RH) suvlasnik društva TEF d.d. GŠ je identificirao jedinstvene kvalitete lokacije Batižele potrebne za urbanu regeneraciju napuštenih industrijskih zona u gradu i teži napredovanju prema financijski održivom razvoju lokacije s društveno i okolišno održivim rezultatima.

Lokacija je strateški smještena na obali, uz gradski centar Šibenika. Dobro očuvano prirodno okruženje povećava potencijalnu vrijednost za grad, ne samo s društvenog gledišta, već i iz perspektive trgovine nekretninama.



25. srpnja tim je posjetio lokaciju na lokaciju TEF-a. 26. lipnja 2019, godine šibenski gradonačelnik, dr. Željko Burić, na sastanku s predstavnicima gradskog vijeća, objasnio je timu viziju Grada o projektu i predviđeni pristup njegovom provođenju. Glavni zaključci mogu se sumirati u sljedeće točke:

- Projekt bi trebao doprinijeti održivom rastu turističke ekonomije u Šibeniku. Održivi razvoj traži raznolikost turističke ponude kako bi se potražnja „desezonirala“ i „decentralizirala“.
- Projekt bi trebao voditi javni sektor, a Grad Šibenik bi zadržao zemljište u javnom vlasništvu. GŠ će osigurati javni interes i dobrobit zajednice. GŠ ne radi na projektu da bi povećao dobit.
- Projekt bi trebao biti projektiran s ciljem dugoročne dobrobiti. Ipak, potrebni su i kratkoročni rezultati. GŠ preferira dugotrajni odnos s kvalitetnim, provjerenim investitorom koji neće spekulirati o povećanjima cijene zemljišta.
- Razvoj se treba nadograditi na lokalni identitet i jedinstvenost Šibenika. To uključuje i projektiranje mjesta koje je dobro integrirano u grad, koje čuva i unaprjeđuje prirodna i kulturna postignuća i koje nadopunjuje postojeću turističku ponudu regije.
- GŠ je otvoren istražiti razvoj modela koji će Gradu omogućiti kontrolu nad projektom, a koji će u isto vrijeme biti privlačan stranim investitorima.



## TERITORIJALNA ANALIZA

Šibenik uživa stratešku obalnu lokaciju koja, uz njegove neusporedive kulturne i prirodne karakteristike, ističe grad kao jedinstvenu turističku destinaciju. Povijesni je hrvatski grad, 12. u državi po veličini, smješten u središnjoj Dalmaciji, gdje rijeka Krka utječe u Jadransko more. Glavni nalazi teritorijalne analize:

- **Demografija:** Prateći globalne i nacionalne trendove, posljednjih godina Šibenik uočava promjenu po pitanju demografije, sa stanovništvom koje stari i smanjuje se, što predstavlja nove i kompleksne izazove. Kako bi privukao i zadržao stanovništvo, Šibenik promovira uključive strategije planiranja s fokusom na mlade ljude i djecu. Grad teži da im omogući pristup kvalitetnim aktivnostima i obrazovanju, olakšavajući njihove društvene i kulturne interakcije, te privlačeći poslovne investicije koje će u gradu stvoriti nova radna mjesta.
- **Ekonomski kontekst:** Šibenik je grad koji se razvio u 20. stoljeću na teškoj industriji. U međuvremenu, industrijski aspekt je oslabio dok je turistički sektor zabilježio brzi porast aktivnosti. Sektori koji trenutačno zapošljavaju najviše ljudi su javna uprava i obrana (14,7%), veleprodaja i maloprodaja (13,5%), proizvodnja (13,2%) i obrazovanje (10,5 %). Po pitanju turizma, Šibenik u posljednjih nekoliko godina bilježi snažni pozitivni trend u broju turističkih dolazaka i noćenja, kao što je slučaj i u ostatku zemlje. Turistička aktivnost u Šibeniku snažno je sezonski uvjetovana, što je povezano s klimom. U cijeloj 2018. godini, 73 % dolazaka i 85 % svih noćenja bila su u razdoblju između lipnja i rujna, s najviše noćenja u kolovozu.
- **Javne politike i planovi:** Razvojna strategija Šibensko-kninske županije za 2019. godinu navodi važnost ispravnog pozicioniranja turističkog sektora kako bi se doprinijelo konkurentnosti regije. Na temelju ovog dokumenta, promovirati bi se trebao samo održivi turizam, onaj koji čuva prirodna i kulturna dobra. Taj bi se održivi turizam trebao oslanjati na lokalnu jedinstvenost, trebao bi poticati rast u komplementarnim djelatnostima kao što je visokokvalitetna autohtona proizvodnja te diverzificirati i proširiti turističku ponudu i smanjiti sezonalnost. Ključne turističke ponude koje bi se mogle

promovirati vezano za razvoj prostora TEF-a su ponude utemeljene na postojećim dobrima, one utemeljene na ponudi aktivnog turizma te one utemeljene na visokokvalitetnom odgovornom razvoju.

- **Gradska infrastruktura i pristupačnost:** Šibenik se nalazi u blizini dvije zračne luke, splitske Kaštela (udaljena 45 km) i zadarske Zemunik (udaljena 50 km). Do obje se može doći cestom, a vožnja iz Šibenika traje oko jedan sat. Nakon Rijeke i Splita, treća najveća luka u Hrvatskoj nalazi se u Šibeniku. Osim gradske rive, u blizini povijesnog centra grada i novoprosirenog i rekonfiguriranog putničkog terminala na gatu Vrulje, u zaljevu ima mnogo mjesta za vezivanje brodova, kao i u marini D-Marin Mandalina. Ta je marina jedina u Hrvatskoj dobila 5 zlatnih sidara i jedina je lokacija u Hrvatskoj za vezivanje mega jahti do 140 m duljine. Putovanje željeznicom ne predstavlja dobar način kretanja po županiji. Lokalne ceste koje povezuju Šibenik s glavnom regionalnom/nacionalnom infrastrukturom imaju mali prometni kapacitet, što bi moglo postati jedan od ograničavajućih faktora u razvoju grada.
- **Kulturno naslijeđe i kulturni život:** Šibenik je grad star 950 godina, smješten na središnjem dijelu jadranske obale, a poznat je po tome što je prvi grad osnovan od strane hrvatskog naroda. Grad ima bogatu kulturnu baštinu pod zaštitom UNESCO-a i značajna kulturna dobra. Jedan je od samo pet gradova na svijetu u kojima se nalaze dva spomenika pod zaštitom UNESCO-a (katedrala sv. Jakova i tvrđava sv. Nikole). Osim spomenika, Šibenik ima i bogat kulturni život uključujući i koncerte u nedavno izrađenoj pozornici na otvorenom na tvrđavi sv. Mihovila, godišnji Međunarodni dječji festival, Srednjovjekovni sajam, glazbenu klapsku tradiciju i preradu koralja.
- **Prirodna dobra:** Cijela šibenska regija kao prirodni je fenomen iznimno privlačna posjetiteljima. Grad Šibenik dio je regionalne mreže prirodnih zona i vrijednih lokacija sa svoje dvije zaštićene zone: park Gvozdеноvo - Kamenar na sjeveru i zonu kanal-luka na jugu. Smješten je na strateškom položaju između nacionalnih parkova Krka i Kornati. Kako je donedavno ovo područje bilo nepristupačno za turizam, ima nekoliko lijepih, skrivenih i

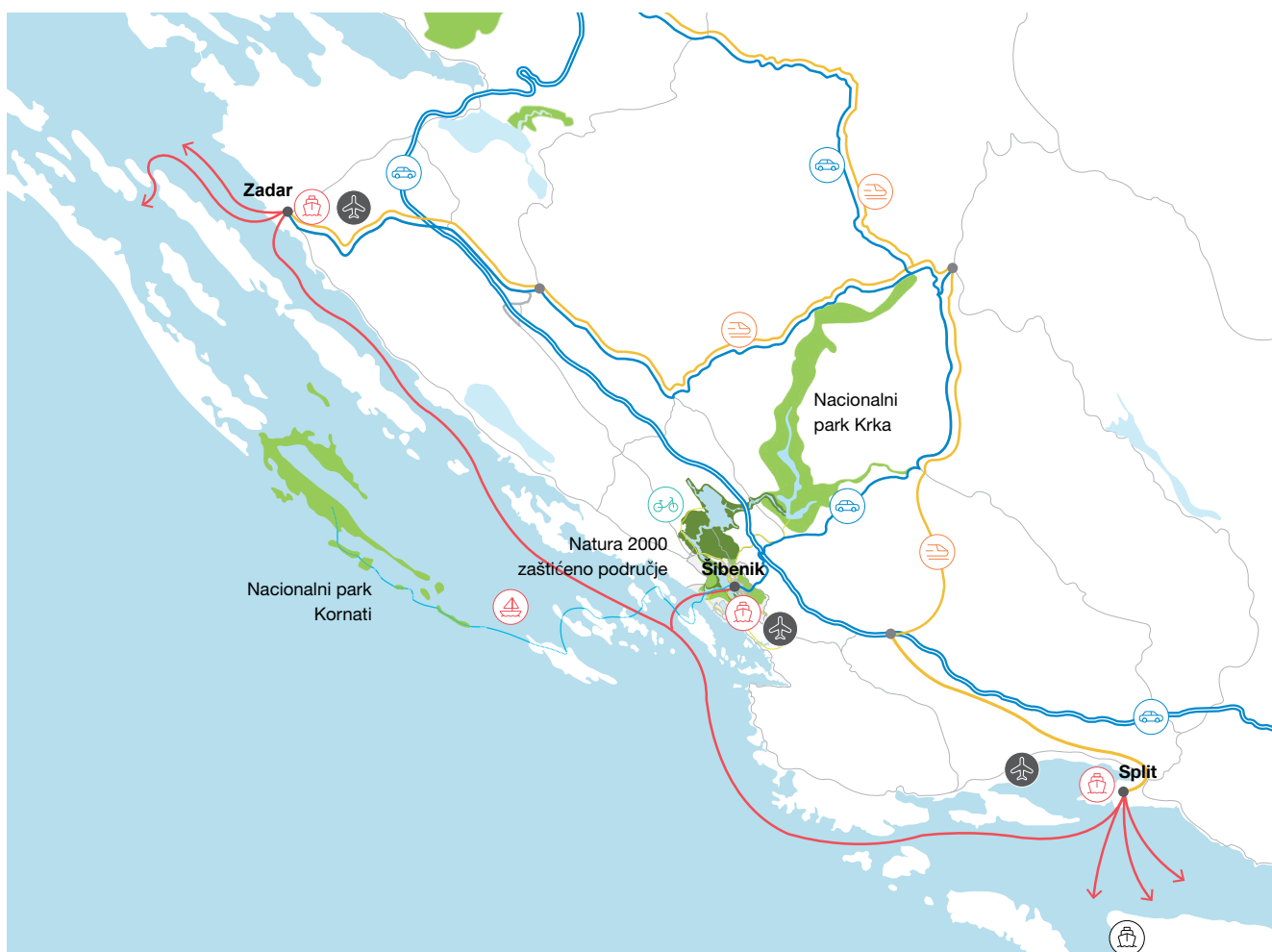
ne tako punih plaža koje grad Šibenik planira međusobno povezati. Šibenik ima i gradsku plažu Banj, smještenu tik uz lokaciju projekta sa zadivljujućim panoramskim pogledom na povijesnu jezgru Šibenika. Plaža Banj nosi plavu zastavu za plažu.

- **Eno-gastronomska ponuda:** Šibensko područje ima raznoliku ponudu po pitanju eno-gastronomije. Lokalna tradicionalna mediteranska kuhinja temelji se na visokokvalitetnim proizvodima. Gastronomska ponuda uključuje i jedan od tri restorana s Michelin zvjezdicom u Hrvatskoj. Visoka kvaliteta mora u zaljevu i stručnost u uzgajanju školjki, čine Šibenik jedinstvenom destinacijom u proizvodnji i aktivnostima povezanim s marikulturom. Proizvodnja vina od autohtonih vrsta grožđa još je

jedna važna značajka regije, a jedini veliki proizvođač i prodavač lokalne sorte vina Plavina je vinarija Vinoplod, tvrtka smještena u Šibeniku.

- **Sport:** Cijela šibenska regija ključno je odredište za ljubitelje mora i planina, a i za posjetitelje koje zanima aktivni turizam. Grad Šibenik savršena je početna točka za nautičke rute od zaštićenog područja zaljeva, plovidbu od otoka do otoka i do kornatskog arhipelaga i nacionalnog parka. Regija ima i veliku ponudu puteva za planinarenje i biciklizam uz obalu i u unutrašnjosti.

Regionalna prometna infrastruktura, prirodna dobra i zaštićena područja



### Hoteli

Šibenik je još uvijek novo turističko odredište u Hrvatskoj i iz industrijskog se grada pretvara u dobro poznatu turističku destinaciju. Po pitanju hotelskog smještaja, skromno je razvijen u usporedbi s ponudom privatnog smještaja, no prolazi kroz snažan investicijski ciklus. Očekujemo da će se ponuda smještaja u povijesnoj jezgri umjereno povećati jer postoji potencijal za prilagodbu nekoliko povijesnih građevina. S druge strane, u široj okolici Šibenika nekoliko je zona planiranih za turizam, a najvažnija od njih je Solaris, koja ima traženi potencijal za razvoj.

Ključni trendovi i očekivanja za tržište hotela u Šibeniku su:

- Očekuje se nastavak rasta turističkih dolazaka, ali uz jednoznačniji rast.
- Sezonalnost će kratkoročno ostati problem. Ipak, očekuje se umjereni rast u popunjavanju smještajnih kapaciteta u predsezoni i izvan sezone.
- Ključni pokazatelji uspješnosti hotela nastaviti će sa stabilnim, ali umjerenim rastom.
- Očekujemo i povećanje broja letova prema novim destinacijama na tržištu i veći rast u pred i post sezoni u zadarskoj i splitskoj zračnoj luci, koje utječu na šibensko tržište.
- Nedostatak radne snage i povećana cijena rada mogla bi utjecati na rentabilnost hotela.
- Druge mediteranske destinacije kao što su Tunis, Egipat i Turska oporavile su se od političkih previranja i ponovno se dokazuju na tržištu. To će povećati konkurenciju, a moglo bi i usporiti stopu rasta u broju dolazaka i noćenja kao i rast ključnih pokazatelja uspješnosti hotela. Očekujemo i snažniji rast turizma u Crnoj Gori i Albaniji, koje se također mogu smatrati konkurencijom Hrvatskoj.
- Očekuje se ulazak novih međunarodnih brendova i koncepta na tržište.
- Trenutačni popis projekata pokazuje jaku aktivnost u Solarisu, s nekoliko projekata u fazama idejnog projekta ili u izgradnji što će povećati ponudu u kategorijama s 4\* i 5\*.
- Hotelijeri će nastaviti svoju investicijsku aktivnost prema unaprjeđenju hotela u kategorije sa 4\* i 5\* te, prema preuređenju hotela koji su već tih kategorija.

### Stambeni objekt

Potražnja za stambenim objektima postoji i vrlo je jaka. Postoji neslaganje između proizvođača koji se prodaju i potražuju, koje je posebno izraženo kada su u pitanju pristupačniji objekti. Ponuda apartmana se smanjuje. Postoji i jaka potražnja, koju podstiču poboljšani makroekonomski standardi kao što su razine zaposlenja i rast plaća, uz rastući turizam. To je utjecalo i na povratak voditelja razvoja. Ako se taj trend nastavi, cijene bi mogle porasti, ali će količina transakcija stagnirati.

Negativni demografski trendovi dugoročno predstavljaju razlog za zabrinutost. Ipak, kratkoročno i srednjoročno očekujemo i dalje snažan rast potražnje za stanovima u Šibeniku, a cijene će biti ključne za uspješno provođenje projekata.

Rast turističkog sektora podrazumijeva i rast u broju potrebne radne snage, uglavnom sezone, što također stvara rastući pritisak na potražnju stambenih objekata. Ako se pozitivni ekonomski trendovi nastave, možemo očekivati viši broj radnika iz drugih zemalja, no još uvijek uglavnom za sezone i građevinske radove.

Potražnja stanova veća je izvan gradskog centra jer lokalno stanovništvo preuređuje svoje povijesne objekte u centru u apartmane za kratkoročni najam, a seli se na nove lokacije po pristupačnijim cijenama.

### Maloprodaja

Tržište maloprodaje u Šibeniku može se smatrati zasićenim i nema, ili ima vrlo malo, prostora za nove sheme. Na temelju pozitivnih ekonomskih i turističkih trendova, te rasta potražnje, očekujemo i povećanje u popunjenosti kapaciteta u trgovačkim centrima i objektima duž ulica. Najmovi su se u posljednje vrijeme povećali u maloj mjeri i očekujemo da će se ovaj trend nastaviti, uglavnom zahvaljujući rastu turizma, povećanoj potrošnji i prometu najamoprimaca.



Što se tiče drugih trendova na maloprodajnom tržištu, primjećujemo sljedeće:

- Promjene u ponašanju i preferencijama potrošača vode ka povećanju segmenata zabave / životnog stila te hrane i pića u maloprodajnim shemama. Ugostiteljstvo, restoranski objekti, svježa hrana i zabavni koncepti postaju ključan element uspješnih trgovačkih centara i glavnih ulica.
- Najuspješnija kvartovska maloprodajna shema je praktična kupovina (koja zadovoljava svakodnevne potrebe).
- Kupnja putem interneta sve je popularnija, no ipak, srednjoročno se očekuje uspješan nastavak rada postojećih maloprodajnih objekata koji će dugoročno umanjiti taj trend adekvatnim repozicioniranjem.
- Očekuje se nastavak dolaska novih robnih marki na

tržište, a posebno onih s nižim cijenama, kao što je Euro Spin.

- Očekuje se da će tehnologija utjecati na iskustvo kupnje, a i na objekte trgovine.
- Nosivost nekretnina

#### Matrica apsorpcije

Nosivost nekretnina na lokaciji procjenjuje se za svaki segment zasebno, pod pretpostavkom da se razvija samo jedan segment, kako bi se postavile granice maksimalne razumne apsorpcije svakog proizvoda na tržištu u razdoblju od 20 godina. To je samo preliminarna procjena utemeljena na uvjetima koji prevladavaju na tržištu.

#### MATRICA APSORPCIJE

Segment	Ukupna građevinska površina (UGP)	Neto površina za zakup (NZP)	Procijenjeno vrijeme apsorpcije (godine)	Najam zgrade (€/m <sup>2</sup> /mjesec)	Prodajna cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> zemlje)	Prodajna cijena zgrade (€/m <sup>2</sup> NZP/jedinica)
Hotel	48 000	36 000	8	-	110 - 200	1100 - 2000
Stambeni objekt	200 000	150 000	20	4 - 9	120 - 150	1200 - 1500
Maloprodaja	6 000	4 500	3	6 - 12	60 - 100	600 - 1000
Ured	2 000	1 500	5	5 - 9	50 - 90	500 - 900

## ANALIZA LOKACIJE

### Infrastruktura

Lokacija se nalazi na 10 minuta hoda od gradskog centra, a s njim je povezana pješačkom stazom uz obalu. Okružena je postojećim cestama što osigurava visoki stupanj pristupačnosti, koji će se povećati zbog projekta nove veze s glavnom cestom Zapadna magistrala, koja će pružiti brži pristup E65 - Jadranskoj magistrali uz istočnu obalu Jadranskog mora.

Po pitanju komunalnih usluga na lokaciji, nema mnogo dostupnih informacija. Na obližnjim cestama postoje opskrba vodom i odvodne mreže. Po pitanju energetske infrastrukture nemamo informacija. Grad Šibenik (GŠ) i gradski BDO savjetnici sugerirali su da se, s obzirom na tešku industriju za koju je lokacija bila korištena, za postojeće komunalne usluge očekuje kapacitet dostatan za novi urbani razvoj.

### Okoliš

Tvornica TEF zatvorena je 1994. godine, proces dekomisije (proces tavljanja izvan funkcije) trajao je nekoliko godina. Većina lokacije prazna je od devedesetih, no od 2000. godine zapadni je dio lokacije korišten za industrijske operacije uključujući i usitnjavanje troske za proizvodnju agregata za uporabu s asfaltom i cementom.

Glavno ograničenje za okoliš je potencijalno onečišćenje tla, što bi moglo zahtijevati dodatne radove sanacije uz radove koji su već obavljani. Za omogućavanje razvoja nekretnina, postojeće onečišćenje na lokaciji trebalo bi se procijeniti i sanirati do standarda koji će osigurati da novorazvijena lokacija nema štetnog utjecaja na buduće korisnike lokacije ili šire okruženje (uključujući i podzemne vode, obalno more i ekologiju). Ovaj općeniti pristup dosljedan je u cijeloj Europi.

Prema pregledanim dokumentima, postoji nekoliko dokaza o procjenama i radovima sanacije na lokaciji, no prema opisima iz izvješća (posljednji datira iz 2018. godine), procjene nisu prekrivale cijelu površinu lokacije, sanacijski radovi bili su nepotpuni i nisu bili ovjereni, a na lokaciji je ostalo i nekoliko žarišta onečišćenja.

Potencijalni izvori onečišćenja povezani su s tri faze aktivnosti na lokaciji koje su mogle rezultirati onečišćenjem:

- od 1890. do 30-ih godina 20. stoljeća: tvornica za proizvodnju karbida i gnojiva
- od 40-ih do 90-ih godina 20. stoljeća: TEF proizvodnja ferolegura i grafitnih elektroda
- nakon 2000. godine: prerada silikomanganske troske
- Izvješće uključuje i podatke o potencijalnim izvorima onečišćenja i rezultat geo-okolišnog modela lokacije.

### Pravna pitanja

Ključni uvjeti za urbano planiranje koje se mogu primijeniti na lokaciju su sljedeći:

- **Kombinacija namjena:**
  - Osnovna namjena: mješovita zona sa stambenim objektima, javno-društvenim prostorima, prostorima važnim za ekonomiju (tvrtke i ugostiteljsko-turistička ponuda), uključujući i sportsko-rekreacijske i rekreacijske objekte, zelene prostore i promet.
  - Do 30 % područja namijenjeno je za turističku hotelijersku uporabu (T1) sa smještajnim kapacitetima do 2000 kreveta.
  - Najmanje 10 % područja trebalo bi biti ostvareno kao zeleno područje - javni park.
  - Raspored prostora od važnosti je za cijeli grad (stvaranje javnog i društvenog sadržaja, te kulturnog, sportskog, itd.)
  - Izgradnja središnjeg trga i mreže pješačkih staza (posebno u obalnom području).
  - Organizacija plaže kao nastavka plaže Banj uz more, 100 metara od kraja plaže Banj.

■ **Mogućnosti građenja i visine:**

- Trenutačno nema ograničenja visine ili mogućnosti građenja. To bi se trebalo odrediti u budućnosti, detaljnim planskim dokumentima za lokaciju.
- Nacrt zgrada je ograničen i može zauzeti do najviše 30% čestice.
- Najmanje 40 % površine građevnog zemljišta mora biti prirodno ili uređeno zelenilo.

■ **Pomorsko dobro:**

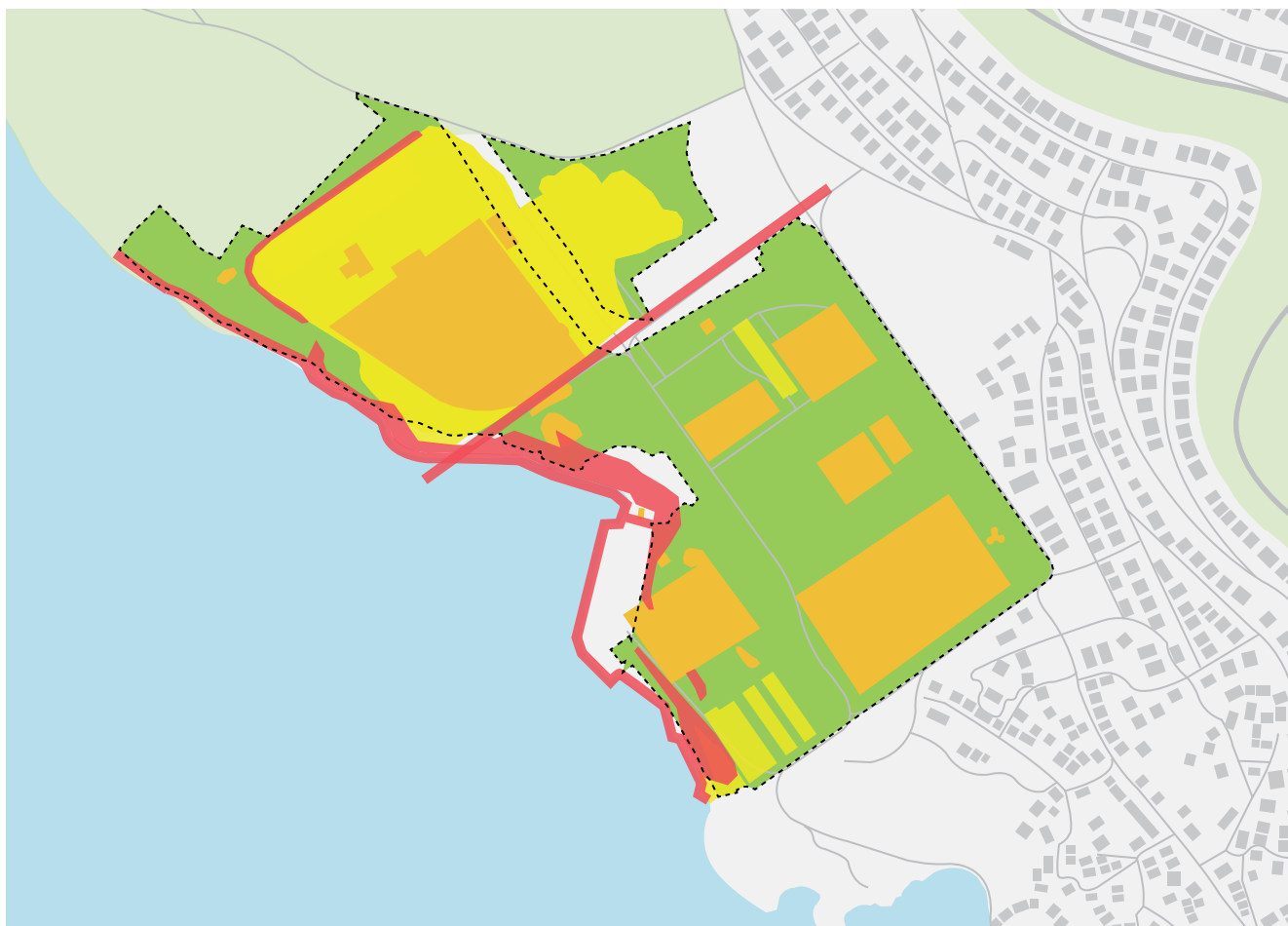
- Pomorsko dobro proteže se na najmanje šest metara od crte koja je horizontalno udaljena od sredine viših visokih voda.

Važno je i naglasiti, da tijekom sastanka koji se održao 26. srpnja 2019. godine u uredu šibenskog gradonačelnika, gospodin Željko Burić je jasno izjavio da rezultati ovog projekta urbane regeneracije mogu biti temelj za buduće izmjene postojećih prostornih planova. Prema tome, glavni plan ne mora biti u skladu s trenutačnim odredbama o gradnji kao što je predviđeno Prostornim planom razvoja i Općim urbanističkim planom.

Na temelju pregledanih informacija, zaključuje se da nema većih prava treće strane koja bi mogla spriječiti razvoj lokacije.



Integrirana nosivost



## PRILIKE ZA BATIŽELE

### Održivi turistički rast

Projekt bi trebao doprinijeti održivom rastu turističke ekonomije u Šibeniku. Održivi razvoj traži raznolikost turističke ponude kako bi se potražnja „desezonirala“ i prostorno „decentralizirala“. Na temelju te namjere i postojećih dobara, potencijalni turistički proizvodi za lokaciju Batižele su sljedeći:

- Nautički turizam. Novi vezovi u marinama | dostupnost lokalnom stanovništvu i posjetiteljima | električni brodovi za povezivanje s otocima
- Kulturni turizam. Povećanje kapaciteta smještaja u hotelima | urbane kulturne aktivnosti
- Poslovni turizam. Poslovna putovanja u kombinaciji s odmorom | luksuzni sadržaji na poželjnim lokacijama
- Turizam vina i hrane. Eno-gastronomska kultura | marikulturalna proizvodnja i aktivnosti | lokalni proizvodi | objekti za degustacije | edukativni programi | povezivanje lokalnih proizvođača i ugostiteljskog sektora u klastere
- Pustolovni i sportski turizam. Ronjenje, vožnje kajaka i kanua | Treninzi | Natjecanja | Biciklističke mreže | Parkovi prirode
- Ekološki turizam. Minimalna potrošnja resursa | Doprinos lokalnom bogatstvu i blagostanju | Strategija održivosti.

### Javno vođeni projekt

Projekt Batižele ima veličinu i stratešku lokaciju za značajno podržavanje gradskog plana i stvaranje blagostanja zajednice. Može pridonijeti ekonomskoj dobrobiti regije, ne samo pojačavajući ulogu grada kao turističke destinacije, već i doprinosom preokretu trenda opadanja broja lokalnog stanovništva, tako što će privući i zadržati talentirano i mlado stanovništvo. Uključenje predloga razvoja obrazovanja, pristupačne cijene smještaja, te bogata kulturna i sportska ponuda za mlade, poduzetnike i „digitalne nomade“ (one koji rade na daljinu) privući će život u gradu. Uključivi dizajn, razvoj koji je prikladan za obitelji, ali i one starije životne dobi, pomoći će i s demografskim izazovima koje grad ima. Zadržavanjem vlasništva nad zemljištem, GŠ doprinijet će jamstvu javne namjere dugoročnog razvoja.

### Dugoročna vizija

Projekt će biti vođen dugoročnom vizijom koja će povećati i dugoročnu vrijednost grada. Ipak, uspješno provođenje projekta traži i rane uspjehe po pitanju javnog priznanja njegovih društvenih koristi, te ekonomskog interesa za tržište nekretnina. Projekt će povećati i mogućnosti koje je stvorilo kasnije uključivanje grada na turističko tržište. To znači da je po pitanju ponude konkurencija još uvijek niska, a po pitanju potražnje ima ogroman potencijalni rast. Tržište je već prepoznalo tu situaciju i Šibenik postaje privlačna destinacija za ulaganja.

### Identitet i jedinstvenost

Projekt Batižele naglasit će karakter i identitet Šibenika. Stvorit će novi dio grada, destinaciju, odredište za njegove građane. Nastavit će poticati javnu namjeru za promociju obazrivog razvoja, izbjegavanje omasovljenja i prekomjernog iskorištavanja kako bi se zadržale autentične lokalne prirodne i kulturne vrijednosti. Sva turistička promocija temeljit će se na životu i iskustvu autentičnog lokalnog stila života, običaja i kulture. Bit će potpuno integriran s gradom i harmonično će se uklopiti s krajobrazom koji ga okružuje.

### Inovativni razvojni modeli

Veličina projekta, potencijalni okvir za njegovu punu konsolidaciju i potencijalna mješavina namjena upućuje na to da bi razvojni model trebao ponuditi fleksibilnosti koliko god je to moguće, da bi se moglo omogućiti sljedeće:

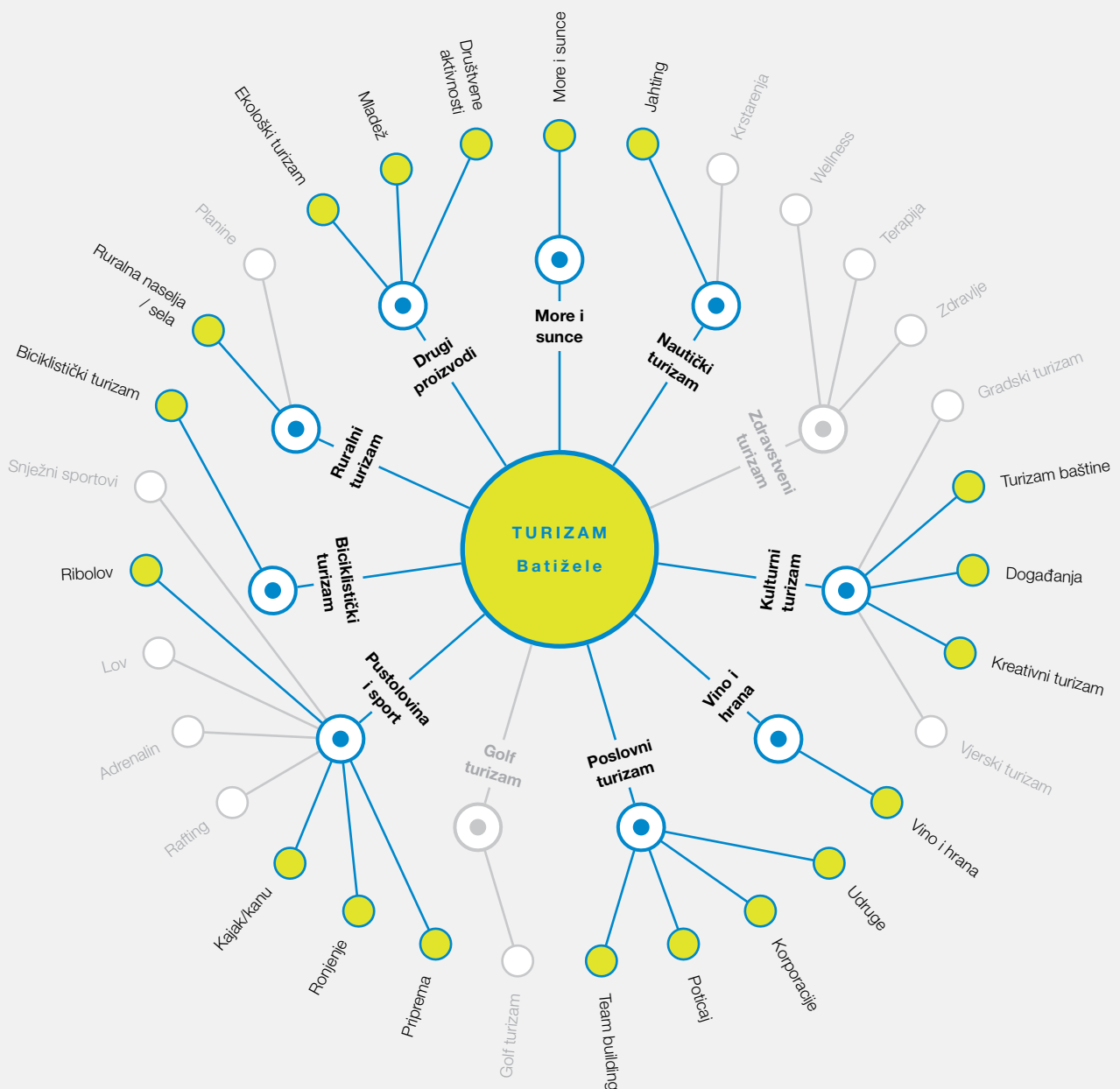
- Različite razvojne uloge Grada Šibenika ovisno o proizvodu na tržištu nekretninama.
- Različiti partneri za različite proizvode na tržištu nekretninama. Različiti partneri ovisno o razvojnoj fazi: razvoj zemljišta, građevinski radovi, operacije.

Različiti modeli mogu se primijeniti za individualne razvojne projekte: dugoročni najam / koncesija, pravo građenja, zajedničko ulaganje između vlasnika zemljišta i investitora / planera razvoja, osnivanje novih subjekata posebne namjene Batižele d.o.o. i navođenje dijelova zemljišta kao podijeljenog kapitala tih subjekata, nakon čega slijedi i djelomična prodaja dionica.



Lokacija Batižele ima potencijal postati jedno od novih središta Šibenika, urbano područje s raznim sadržajima, gdje građani i posjetitelji mogu doći i uživati u autentičnom iskustvu života na hrvatskoj obali. Bit će domaćin gradskim objektima te aktivnostima i događanjima bogatog sadržaja, od obrazovanog, kulturnog, profesionalnog do sportskog, što će pridonijeti živosti grada tijekom cijele godine.

Lokacija će biti projektirana s višegeneracijskim pristupom "grad za sve" i tako biti ugodna i za populaciju starije životne dobi, sigurna za djecu i pristupačna mladima. Batižele će doprinijeti privlačnosti i zadržavanju talenta, ali i održivom turističkom rastu Šibenika.





# Uvod

---

# Cilj izvješća

EBRD prepoznaje da strateška i integrirana ponovna uporaba nedovoljno iskorištenog zemljišta i infrastrukturnih sustava u ili u blizini urbanih središta, bilo u javnom ili privatnom vlasništvu, može biti instrument u poticanju poboljšanja kvalitete života i ostalih društvenih aspekata, usporedno s poboljšanjem ekonomskih prilika i aktivnosti.

Ovo je izvješće izradila tvrtka Arup za Europsku banku za obnovu i razvoj (EBRD) u okviru zadatka „Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku, Usluge strateške podrške faza 1“. Dokument „Status lokacije i tržišni uvjeti“ prvi je od četiri dokumenta koji su se izradili u okviru ovog rada.

Svrha je konzultantskog zadatka ponuditi strateški savjet Gradu Šibeniku (GŠ), da bi mogao ostvariti svoju viziju za održivi razvoj Batizela - napuštenu industrijsku zonu smještenu blizu centra grada s površinom od 224 632 m<sup>2</sup>.

Cilj ovog izvješća je dubinsko razumijevanje dinamike grada i regije, kao i identifikacija pokretača promjena koji će određivati njegovu budućnost, kako bismo mogli predvidjeti i iskoristiti postojeće prilike za promjenom uloge predmetne lokacije, a sa ciljem što učinkovitijeg doprinosa konkurentnosti i dobrobiti Šibenika.

Sadržaj izvješća strukturiran je kako slijedi:

- Teritorijalna analiza
- Istraživanje tržišta nekretnina
- Analiza lokacije
- Trendovi

U fazama koje su usledile kao dio ovog zadatka izrađena su još tri izvješća: Prijedlog razvojne strategije, Akcijski plan i prioritete provedbe te Paket s informacijama za investicije.

## LOKACIJA

Lokacija od 22 hektara u vlasništvu je društva Tvornica elektroda i ferolegura (TEF d.d.), koja je do obustavljanja operacija 1994. godine bila važan centar za proizvodnju grafitnih elektroda i drugih proizvoda za uporabu u metalnoj industriji. Grad Šibenik (GŠ) je uz Republiku Hrvatsku (RH) suvlasnik društva TEF d.d.

GŠ je identificirao jedinstvene kvalitete lokacije Batižele potrebne za urbanu regeneraciju napuštenih industrijskih zona u gradu i teži napredovanju prema financijski održivom razvoju lokacije, s društveno i okolišno održivim rezultatima.

Lokacija je strateški smještena na obali, uz gradski centar Šibenika. Dobro očuvano prirodno okruženje povećava potencijalnu vrijednost za grad, ne samo s društvenog gledišta, već i iz perspektive trgovine nekretninama.

Šibenik je grad star 950 godina, smješten na središnjem dijelu jadranske obale. Sa 46 332 stanovnika, administrativno je, političko, ekonomsko, društveno i kulturno središte Šibensko-kninske županije. Iako je Šibenik u povijesti poznat kao uspješan industrijski grad, u posljednjem desetljeću bilježi kontinuiran turistički razvoj uz jaki poticaj domaćeg i stranog investiranja u turizmu.

Većina tvornica, uključujući proizvodni centar TEF, ugašene su u ranim devedesetima. Od tada i nakon rata, grad se uspio dokazati kao turistička destinacija. Šibenski turizam temelji se na jedinstvenoj lokaciji u središtu hrvatske obale Jadranskog mora, njegovim povijesnim i kulturnim dobrima, kao što su katedrala sv. Jakova ili tvrđava sv. Nikole, koje je UNESCO 2000. odnosno 2017. godine proglasio svjetskom baštinom, te na pristupu posjetiteljima usmjerenim ka očuvanju vlastitog identiteta i ugođaja.



## RAZGOVOR S GRADONAČELNIKOM

26. lipnja 2019. godine šibenski gradonačelnik, dr. Željko Burić, na sastanku s predstavnicima gradskog vijeća, objasnio je timu viziju Grada o projektu i predviđeni pristup njegovom provođenju. Glavni zaključci mogu se sumirati u sljedeće točke.

### Održivi turistički rast

Projekt bi trebao doprinijeti održivom rastu turističke ekonomije u Šibeniku. Održivi razvoj traži raznolikost turističke ponude kako bi se potražnja „desezonirala“ i prostorno „decentralizirala“.

### Javno vođeni projekt

Projekt bi trebao voditi javni sektor, a Grad Šibenik bi zadržao zemljište u javnom vlasništvu.

GŠ će osigurati javni interes i dobrobit zajednice. GŠ ne radi na projektu da bi povećao dobit.

### Dugoročna vizija

Projekt bi trebao biti projektiran tako da nudi dugoročnu dobrobit. No, isto su tako potrebni i kratkoročni rezultati. GŠ preferira dugotrajni odnos s kvalitetnim, provjerenim investitorom koji neće spekulirati o povećanjima cijene zemljišta.

### Identitet i jedinstvenost

Razvoj se treba nadograditi na lokalni identitet i jedinstvo Šibenika. To uključuje i projektiranje mjesta koje je dobro integrirano u grad, koje čuva i unaprjeđuje prirodna i kulturna postignuća i koje nadopunjuje postojeću turističku ponudu regije.

### Inovativni razvojni modeli

GŠ otvoren je istražiti razvoj modela koji će Gradu omogućiti kontrolu nad projektom, a koji će u isto vrijeme biti privlačan stranim investitorima.





Budući razvoj za grad mora imati dugoročno pozitivan učinak, poštujući postojeća prirodna dobra i lokalne zajednice.







# Teritorijalna analiza

---

# Teritorijalni kontekst

Šibenska regija, povijesno orijentirana uglavnom na industriju, no s velikim prirodnim i kulturnim dobrima, tek je odnedavno počela cvjetati kao nova turistička destinacija s prilikom da ponudi turistički model utemeljen na usporenom životu, održivosti i lokalnim vrijednostima, što se uvelike razlikuje od drugih destinacija u regiji koje nude masovni turizam. Središte regije, grad Šibenik smješten je na strateškoj lokaciji koja pojačava njegovu ulogu turističke destinacije povezane s prirodnom i aktivnim turizmom.

Šibenik je povijesni hrvatski grad, smješten u središnjoj Dalmaciji gdje rijeka Krka utječe u Jadransko more. Političko je, obrazovno, prometno, industrijsko i turističko središte Šibensko-kninske županije smještene u južnoj Hrvatskoj, u sjeverno-središnjem dijelu Dalmacije. Šibensko-kninska županija prekriva površinu od 2984 km<sup>2</sup>, uključujući 242 otoka i nacionalne parkove Krka i Kornati. Najveći grad u županiji je Šibenik, u kojem se nalazi i županijska uprava. Drugi značajniji gradovi u županiji su Drniš, Knin i Skradin.

Šibenik je po veličini 12. hrvatski grad i treći po veličini u povijesnoj regiji Dalmacija, uskom pojasu uz istočnu obalu Jadranskog mora, koja se prostire od otoka Raba na sjeveru zaljeva do Kotora na jugu. Šibenik su, za razliku od drugih gradova na jadranskoj obali koje su osnovali Grci, Iliri i Rimljani, osnovali upravo Hrvati. To je najstariji grad na obali kojeg je osnovao hrvatski narod.

## STANOVNIŠTVO

Kao i mnogo država u cijelom svijetu, Hrvatska se suočava s izazovima starenja populacije. Stanovništva Hrvatske među 15 je najstarijih populacija u svijetu, a Hrvatska je i šesta zemlja u EU prema starosti stanovništva, a broj građana starije životne dobi stalno raste.

U Šibensko-kninskoj županiji sa stanovništvom od 109 375 stanovnika prema posljednjem popisu, taj je trend još i naglašeniji. Šibensko-kninska županija jedna je od županija u Hrvatskoj s najvišom prosječnom dobi stanovnika (45,6 godina u odnosu na nacionalni prosjek od 42,0 godina i EU-28 prosjek od 42,8 godina) i jedna od županija s najvećom stopom ekonomske ovisnosti starijih osoba (34,1 u odnosu na nacionalnu stopu od 26,4 i 29,9 za EU-28). Šibensko urbano područje dom je za oko 40 % stanovništva Šibensko-kninske županije, što je zapravo 46 332 osobe. Gradsko stanovništvo bilježi negativan rast, koji je prvi put otkriven u popisu stanovništva 2001. godine.

Šibenik uživa stratešku obalnu lokaciju koja, uz njegove neusporedive kulturne i prirodne karakteristike, ističe grad kao jedinstvenu turističku destinaciju.







Ova demografska promjena, s stanovništvom koje stari i smanjuje se, predstavlja nove i kompleksne izazove za Šibenik i potencijalne utjecaje na javne usluge, infrastrukturu i stambene objekte. Kako bi se odgovorilo na potražnju za novim oblicima stambenih prostora i socijalne skrbi, te izgradio grad koji je prikladan i za osobe starije životne dobi, potrebno je uključivo projektiranje i planiranje. Neke od glavnih potreba koje bi grad Šibenik trebao razmotriti u svojim strateškim planovima kako bi u njih uključio i potrebe građana starije životne dobi su: samostalnost i neovisnost, zdravlje i dobrobit, društvena povezanost, sigurnost i otpornost. Taj pristup može se ostvariti strategijama kojima će se osigurati promet ili otvaranje međugeneracijskih prostora.

Kako bi privukao i zadržao stanovništvo, Šibenik promovira uključive strategije planiranja s fokusom na mlade ljude i djecu. Grad teži da im omogući pristup kvalitetnim aktivnostima i obrazovanju, olakšavajući njihove društvene i kulturne interakcije, te privlačeći poslovne investicije koje će u gradu stvoriti nova radna mjesta.

#### **KULTURNO NASLIJEĐE I KULTURNI ŽIVOT:**

Šibenik je grad star 950 godina, smješten na središnjem dijelu jadranske obale, a poznat je po tome što je prvi grad osnovan od strane hrvatskog naroda. Grad ima bogatu kulturnu baštinu pod zaštitom UNESCO-a i značajna kulturna dobra.

Samo je pet gradova u svijetu čija su dva spomenika pod zaštitom UNESCO-a. Šibenik je jedan od njih. S tim se mogu pohvaliti još samo London, Berlin, Peking i New Delhi. Njegovo je naslijeđe vrijedno dobro i mora imati ključnu ulogu u pozicioniranju Šibenika na turističko tržište.

Šibensku panorama karakterizira gotičko-renesansna katedrala sv. Jakova, remek-djelo hrvatske i europske arhitekture uvrštene na UNESCO-ov popis svjetske baštine. Izgradnja katedrale započela je 1431. godine, a dovršena je 1536. Najneobičnija značajka katedrale je niz od 71 glave na vanjskim zidovima katedrale sa stražnje strane.

U povijesnom centru grada nalaze se i ostaci zapadnih i istočnih gradskih zidina, a okružen je s tri tvrđave: sv. Mihovil., sv. Ivan i Barone. Četvrta tvrđava, sv. Nikola, nalazi se na ulazu u kanal i također je upisana na UNESCO-ov popis svjetske kulturne baštine.

Tvrđava sv. Mihovila najstarija je tvrđava u Šibeniku, izgrađena na strmom brdu 60 m iznad razine mora. Šibenskog je porijekla, a većina datira iz 15. - 16. stoljeća. Nakon renovacije, osim što je svakodnevno dostupna za razgledavanje, na tvrđavi sv. Mihovila nalazi se i potpuno novi objekt - jedinstvena pozornica na otvorenom s 1077 sjedala okrenutih prema moru. To je mjesto koje potiče kulturu i umjetnost putem organizacije raznih kulturnih, glazbenih i kazališnih događanja. Grad nastoji to ponoviti i obnavlja i druge šibenske spomenike, te ih prenamjenjuje u mjesta s kulturnim sadržajem i događanjima. Potiču i prenamjenu palača u povijesnoj jezgri u butik hotele.

Najprepoznatljiviji dio kulturne scene u Šibeniku i na neki način njegov zaštitni znak, je Međunarodni dječji festival, međunarodno priznato kulturno događanje koje se održava svakog ljeta. Prvi festival održan 1958. godine, rezultat je inicijative i truda nekoliko entuzijasta dječjih umjetnosti, no vrlo se brzo pretvorio u veliki, kompleksni, međunarodno važan festival i scenski mehanizam, utemeljen na tri elementa: djeci, festivalu i gradu.

Šibenik je grad glazbe i poznat je po dugoj klapskoj tradiciji, tradicionalnom dalmatinskom a capella pjevanju, koju je UNESCO smjestio na popis kulturne baštine. Tijekom ljeta, u povijesnoj jezgri organiziraju se klapske večeri, čime se održava glazbena tradicija Šibenika i okolice. Osim toga, mnogo je i drugih glazbenih događanja uključujući i jazz festival, koji se održava svakog srpnja još od 2007. godine. Šibenik je nedavno dobio na popularnosti jer je bio odabran kao filmska lokacija za seriju Igra prijestolja, predstavljajući grad Braavos, zahvaljujući svojoj povijesnoj gradskoj jezgri, drevnoj arhitekturi i lokaciji na obali mora.

Još jedno posebno zanimljivo događanje je Sajam u srednjovjekovnom Šibeniku, koje se održava u rujnu tijekom slavlja dana sv. Mihovila, zaštitnika grada Šibenika. Za vrijeme Sajma, trgovi i ulice grada Šibenika vraćaju se u Srednji vijek, a svi građani Šibenika i dragi im gosti mogu uživati u brojnim atrakcijama kao što su viteške borbe, paljbe, plesovi, večernje bitke na moru i bogata ponuda proizvoda od domaćih rukotvoritelja.

Posebna tradicija dolazi i s obližnjeg otoka Zlarina, smještenog upravo ispred šibenskog kanala, poznatog po svojim koraljima. To područje ima dugu tradiciju vađenja i obrade koralja, kao i izrade koraljnog nakita, što bi se moglo uključiti u turističku ponudu za obuku i osnaživanje obrazovnih centara povezanih s preradom koralja.



## ENO-GASTRONOMSKA KULTURA

Tradicionalna šibenska gastronomija temelji se na mediteranskoj gastronomiji i bogata je mješavinom utjecaja turskih i venecijanskih osvajanja, sa snažnim naglaskom na lokalnim proizvodima.

Hrvatska ima dugu tradiciju marikulture i uzgoja školjki. Većina uzgajališta školjki u Hrvatskoj nalazi se u Dubrovniku (102), na šibenskom području (18) i u Istri (12). Područje ušća rijeke Krke u šibenskoj regiji, od linije Martinska/ Crnica do Prokljanskog jezera, područje je koje je veličinom, morfologijom i ekološkim karakteristikama idealno za uzgoj školjki i ribe. Tu se mogu pronaći uglavnom uzgajališta dagnji, kamenica i jakobovih kapica. Ovi proizvodi vrlo su zastupljeni u regionalnoj kuhinji, snažno utemeljenoj na ribi i plodovima mora, no također nadopunjenoj drugim tradicionalnim specijalitetima kao što je lokalno proizvedeno maslinovo ulje, sir i pršut.

Regionalna vina također imaju dugu tradiciju utemeljenu na autohtonoj hrvatskoj sorti grožđa, Plavini. Neki su proizvođači u Hrvatskoj pokušali proizvesti, staviti u boce i prodavati lokalnu Plavinu, no vrlo ih je malo. Šibenska vinarija Vinoplod jedini je veći proizvođač koji puni boce i prodaje Plavinu. Drugi najveći proizvođač vina u Šibeniku je Dalmacijavino iz Drniša, no postoji i broj malih obiteljskih vinskih podruma i mikro vinarija.

U Šibensko-kninskoj županiji mnogo je restorana i vinarija u kojima se može iskusiti lokalna kultura vina i hrane, uključujući i restoran Pelegrini, jedan od tri restorana s Michelinovom zvjezdicom u Hrvatskoj. Grad potiče otvaranje malih vinarija u unutrašnjosti kako bi potaknuo proizvodnju vina u postojećim vinogradima.

Velika eno-gastronomska raznolikost definitivno je jedan od elemenata koje bi Šibenik mogao iskoristiti za utvrđivanje svog položaja na turističkom tržištu.





## SPORT

Šibenik nudi veliki izbor sportskih aktivnosti na kopnu i na moru, što je i jedan od faktora privlačnosti grada kao turističke destinacije:

- **Avanturizam:** bungee jumping s 40 m visokog Šibenskog mosta ili zip line preko kanjona rijeke Čikole.
- **Sportske aktivnosti povezane s morem:** ronjenje u špiljama Kornatskog otočja, vožnje kajaka, jedrenje na dasci, skijanje na vodi, jedrenje šibenskim vodama, lukom, uskim kanalima i ušćem rijeke Krke. U dijelu zaljeva prema Zatonu planira se ponovno otvaranje veslačke staze, što će također ojačati ponudu aktivnosti povezanih s morem.
- **Priroda i rute:** regija ima raznoliku ponudu pješačkih i biciklističkih staza uz obalu i u unutrašnjosti, s više od 2450 km dobro održanih ruta. Na nekim je rutama dostupno i jahanje konja.
- **Penjanje:** Nacionalni park Paklenica poznat je u alpinističkim krugovima po strmoj stijeni Anića kuk.

Šibenik je ključna destinacija za ljubitelje mora i planina, za posjetitelje koji su u potrazi za aktivnim turizmom, tako da bi sportske aktivnosti zaista trebale biti dio budućih turističkih razvoja.

Šibenska luka prirodno je zaklonjena od valova i vjetrova, a u nju se ulazi kanalom sv. Ante. Uz cijeli zaljev mnogo je mogućnosti za vezivanje brodova, uključujući i gradski gat, obnovljeni gat Vrulje i marinu D-Marin Mandalina, te mnogo manjih pristaništa. U regiji se nalazi mnogo objekata povezanih s nautikom: remontno brodogradilište u Šibeniku, jedriličarski klub Val, veslački klub Krka, klub za podvodne sportove Kornat. U gradovima Zatonu i Raslini na ušću Krke, također se nalaze marine. Obličnjaci otoci Zlarin, Prvić, Kakan, Kaprije i Žirje imaju vlastita pristaništa koja omogućuju putovanje od otoka do otoka iz Šibenika prema nacionalnom parku i kornatskom arhipelagu.

# Ekonomski kontekst

## MAKROEKONOMSKI PREGLED HRVATSKE

Hrvatska ekonomija oporavlja se od teških učinaka globalne financijske krize, s prosječnim rastom oko 3 posto u posljednje tri godine. Javne financije značajno su se poboljšale. Ulazak u Europsku uniju (EU) sredinom 2013. godine pomogao je povećati izvoz s ispod 40 posto BDP-a u 2008. do iznad 50 posto u 2018. godini.

Nakon što je 1. srpnja 2013. godine Hrvatska postala 28. članica EU, hrvatska se ekonomija tek 2015. vratila rastu. Od 2008. godine zemlja je prošla kroz šest uzastopnih godina ekonomske recesije, s padom BDP-a od 12 % (podaci iz EU). Ekonomija je porasla za 2,8 % u 2018. godini uglavnom zahvaljujući potrošnji kućanstava, a izvoz u zemlje izvan EU-a se usporio. Sveukupno, stvarni rast BDP-a po predviđanju i dalje će biti umjeren u iznosu od 2,6 % u 2019. odnosno 2,4 % u 2020. godini (IMF). U nadolazećim godinama, glavni pokretač rasta i dalje će biti privatna potrošnja, koju će podupirati poboljšanje uvjeta na tržištu rada, niska inflacija i niske kamatne stope. Ipak, kriza je naglasila granice hrvatskog modela, koji, osim što je ograničen po pitanju ekonomske diverzifikacije, ovisi o potrošnji kućanstava i europskom ekonomskom kontekstu.

Očekuje se da će ekonomija ove godine zadržati solidan rast. Dobri realni prihodi od plaća trebali bi podržati potrošnju kućanstava, dok bi veća apsorpcija EU fondova trebala pospješiti investicijsku aktivnost.

Na temelju izvješća Svjetske banke, pozitivni ekonomski trendovi, poduprti djelovanjem vlade na upravljanje javnim financijama, stvorili su okruženje u kojem bi sljedeće reforme mogle uspjeti. No, iako trenutačni uvjeti podržavaju potencijalne stope rasta od oko 2,5 posto u srednjoročnom razdoblju, to nije dovoljno za ponovno pokretanje ili ubravanje tempa konvergencije u odnosu na druge zemlje EU-a.

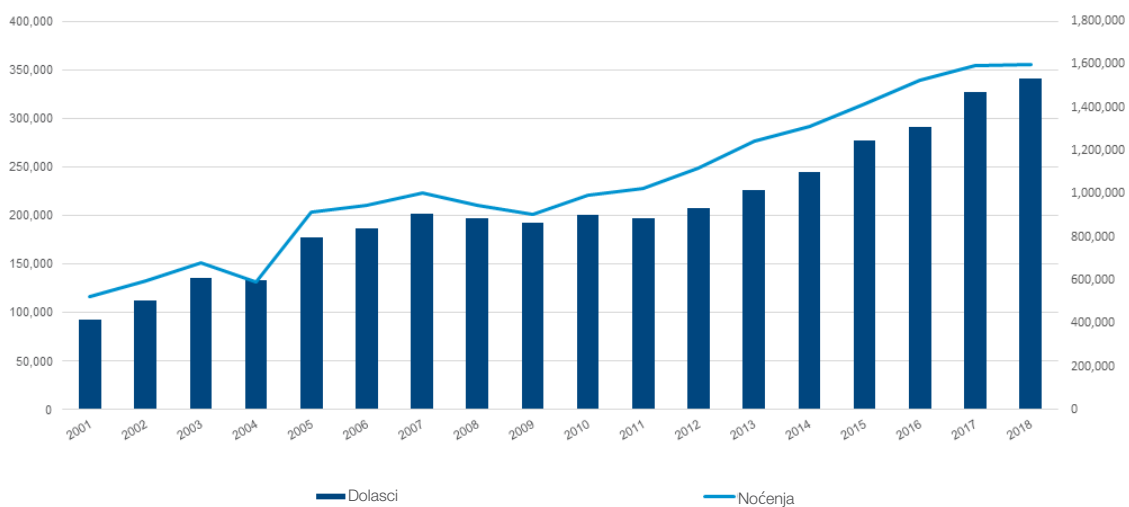
Glavne kreditni rejtinzi za Hrvatsku su: Fitch BB+ (pozitivna prognoza), Standard & Poor BBB- (stabilna prognoza), Moody Ba2 (pozitivna prognoza). Posljednja od tri velike agencije za kreditne rejtinge koja je unaprijedila prognozu za Hrvatsku s BB+ na BBB- bila je Standard & Poor, što znači da prvi put poslije 2012. godine, Hrvatska sada ima investicijsku ocjenu. Povećanje pravila o dostupnosti kredita, kraj kvantitativnog ublažavanja i povećanje kamatnih stopa u Europi za hrvatsku ekonomiju predstavljaju ozbiljan rizik, ako Vlada ne bude držala javni dug pod kontrolom.

Iz EU Strukturnih i investicijskih fondova, Hrvatskoj je dostupno 10,7 milijardi eura za pametni, održivi i uključivi rast u razdoblju od 2014. do 2020. godine. Iznos ugovorenih sredstava u 2017. povećao se za zapanjujućih 277 % u usporedbi s tri prethodne godine, iako je to činilo tek 11 % ukupnih sredstava, a i dalje manje od EU prosjeka od 16 % na kraju 2017. godine.

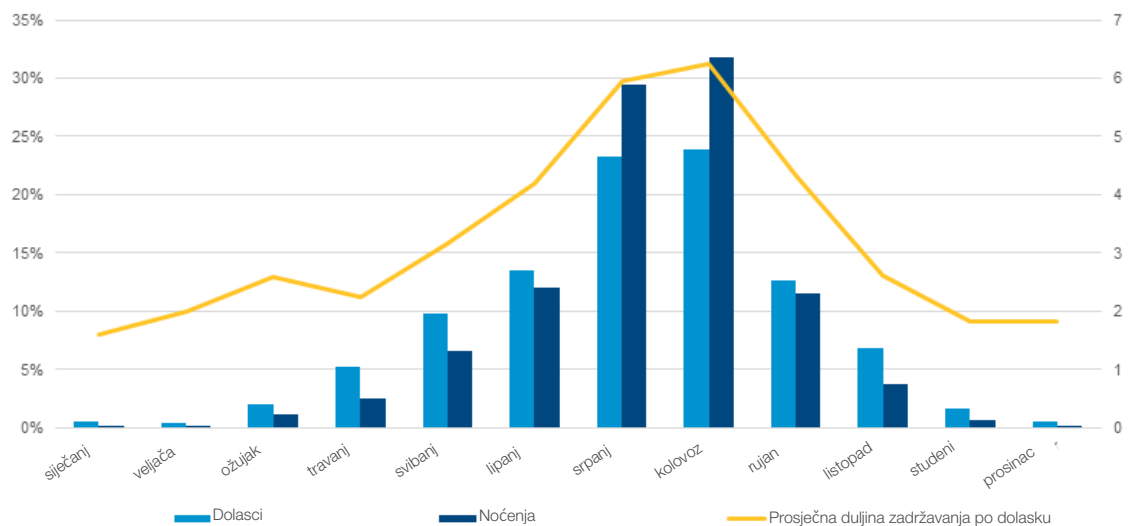
Hrvatska bi učinkovitijim korištenjem bespovratnih sredstava iz EU fondova mogla povećati povrate javnih ulaganja, i privući strateška privatna ulaganja te tako stvoriti ekonomske prilike. Hrvatska, s planom za pristup Eurozoni, planira i provesti ambiciozne reforme kojima bi potaknula rast, izgradila ekonomsku otpornost i maksimalno iskoristila dobrobiti članstva u Eurozoni. Ključna polja reformi uključuju ulaganje u ljudski kapital i upravljanje prirodnim resursima kako bi se očuvala i osigurala hrvatska prirodna dobra. Ipak, uspješnost tih reformi ovisit će o jačanju državnih institucija.



## Dolasci i noćenja u Šibeniku



## Raspodjela dolazaka i noćenja u Šibeniku



Izvor: Colliers International  
za Državni zavod za statistiku

## TURIZAM

Po pitanju turizma, Hrvatska u posljednjih nekoliko godina bilježi snažan pozitivni trend u broju turističkih dolazaka i noćenja. Dolazak i noćenje stranih turista bilježi snažniji rast od domaćih turista.

Šibenik pokazuje sličan trend. Sveukupno, godišnja stopa rasta dolaska (CAGR) u Šibeniku iznosi oko 8% kada su u pitanju dolasci i 6,8% kada su u pitanju noćenja, u razdoblju između 2001. i 2018. godine. Zbog činjenice da Šibenik poboljšava svoju ponudu, razvija kongresni i zabavni turizam, te radi na produljenju sezone, očekuje se stabilan nastavak rasta broja dolazaka i noćenja.

Turistička aktivnost u Šibeniku snažno je sezonski uvjetovana, što je povezano s klimom. U cijeloj 2018. godini, 73 % dolazaka i 85 % svih noćenja bila su u razdoblju između lipnja i rujna, s najviše noćenja u kolovozu.

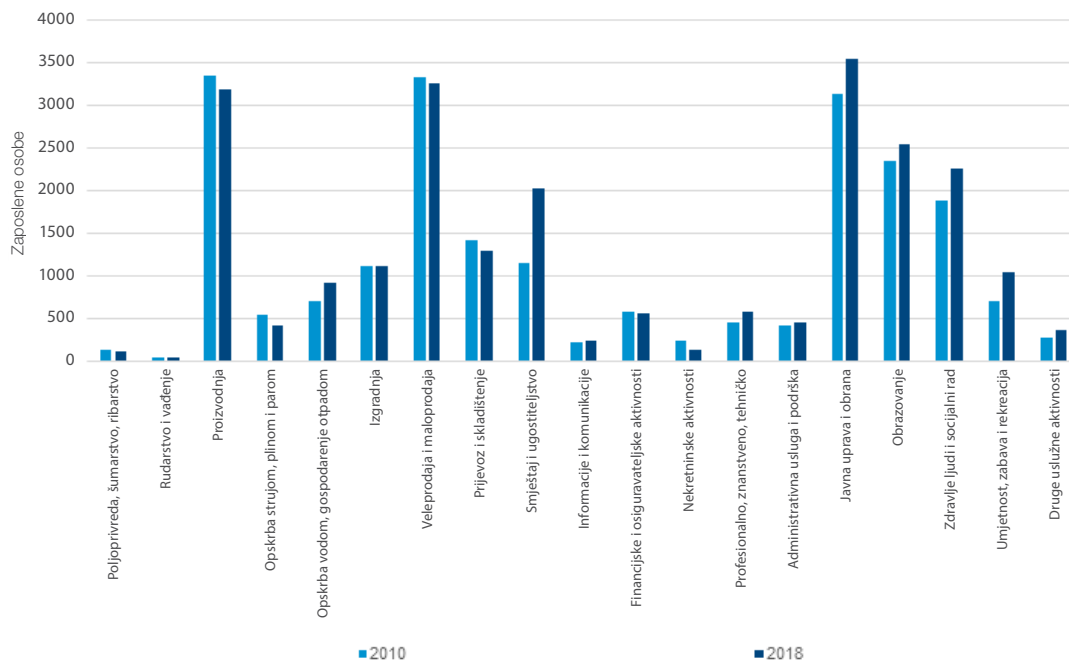
## ZAPOSLENOST I PLAĆE

Šibenik je grad koji se razvio u 20. stoljeću zahvaljujući teškoj industriji kao što su bile tvornice TEF (Tvornica elektroda i ferolegura) i TLM (Tvornica lakih metala), tada najveće u regiji. U međuvremenu, s padom industrije, proizvodna industrija, koja zapošnjava više od 10 000 zaposlenika, pala je i stabilizirala se na oko 3000, dok je turizam zabilježio brzi porast aktivnosti. Sektori koji trenutačno zapošljavaju najviše ljudi su javna uprava i obrana (14,7 %), veleprodaja i maloprodaja (13,5 %), proizvodnja (13,2 %) i obrazovanje (10,5 %).

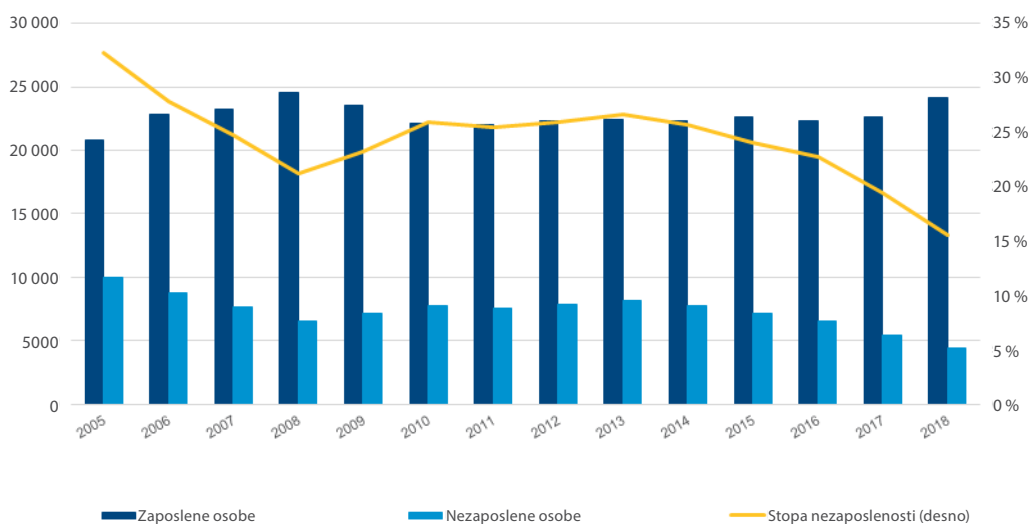
Tablica pokazuje laganu promjenu u raspodjeli zaposlenih u razdoblju od osam godina: u usporedbi s 2010. godinom, 75 % više ljudi zaposleno je u uslugama pružanja smještaja i prehranbenim uslugama, a vidljiv je i rast javnog sektora po pitanju obrazovanja. Javni sektor i zdravstvo bilježe porast od osam do 21 % od 2010. godine.

Šibensko-kninska županija iskusila je sličan trend u zapošljavanju kao i ostatak Hrvatske. Između 2000. i 2008. godine broj zaposlenih značajno je porastao, dok se nezaposlenost ubrzano smanjivala. Tijekom recesijskog perioda između 2008. i 2014. godine, trend se promijenio s porastom stope nezaposlenosti i njezinim vrhuncem od 27 %. Nakon što je Hrvatska ušla u EU 2013. godine, taj je se trend promijenio i zemlja se oporavila od recesije. S druge strane, značajan je broj ljudi emigrirao u Europu u potrazi za boljim uvjetima rada, što je promijenilo stopu nezaposlenosti na njezin povijesni minimum.

### Zaposleni po sektoru u Šibensko-kninskoj županiji



### Zaposlenost i nezaposlenost u Šibensko-kninskoj županiji



Izvor: Colliers International za Državni zavod za statistiku i HZZ (Hrvatski zavod za zapošljavanje)

# Javne politike i planovi

## PLANOVI STRATEŠKOG RAZVOJA

Šibensko-kninska županija nedavno je objavila svoju Razvojnu strategiju za 2019. godinu. Taj dokument navodi važnost ispravnog pozicioniranja turističkog sektora kako bi doprinio konkurentnosti regije.

Na temelju ovog dokumenta, promovirati bi se trebao samo održivi turizam, onaj koji čuva prirodna i kulturna dobra. Taj bi se održivi turizam trebao oslanjati na lokalnu jedinstvenost, trebao bi poticati rast u komplementarnim djelatnostima kao što je visokokvalitetna autohtona proizvodnja, te diverzificirati i proširiti turističku ponudu i smanjiti sezonalnost.

Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske 2013. - 2020. daje vrlo zanimljiv uvid u ključne turističke ponude koje bi se mogle promovirati na temelju privlačnosti i konkurentnosti zemlje. One koje su relevantnije za razvoj prostora TEF-a su sljedeće:

- **Na temelju trenutačnih dobara:** nautički turizam, kulturni turizam, vino i hrana.
- **Na temelju ponude aktivnog turizma:** biciklistički turizam, pustolovni i sportski turizam, turizam za mlade.
- **Na temelju visokokvalitetnog odgovornog razvoja:** ekološki turizam.

Na kraju, prepoznavanjem obalnog pojasa regije kao posebne značajke s visokom prirodnom vrijednošću, Šibensko-kninska županija u svom je Integriranom planu upravljanja obalnim područjem iz 2016. godine razvila politiku promocije održivog ekonomskog rasta koji će podržavati odgovorni razvoj obalnog područja.

Politike su usmjerene prema stvaranju lokalne ekonomske otpornosti promocijom turizma izvan sezone, razvojem plave i zelene ekonomije uključujući marikulturu, akvakulturu, obalni i nautički turizam, brodogradnju, morskou biotehnologiju. plavu i zelenu energiju ili uporabu morskih izvora minerala, te očuvanje morske bioraznolikosti.

Na četvrtoj Europskoj konferenciji o prilagodbi klimatskim promjenama koja se održala u Portugalu (Lisabon) u svibnju 2019. godine, Šibensko-kninska županija dobila je nagradu „Mediterranean Climate Change Adaptation Award“ (Mediterranska nagrada za prilagodbu klimatskim promjenama) za njezin izvanredni doprinos u području prilagodbe klimatskim promjenama, točnije za njezin integrirani plan upravljanja obalnim područjem za Šibensko-kninsku županiju, koji poseban naglasak stavlja na klimatske promjene i varijabilnost. U okviru konferencije, Šibensko-kninska županija dobila je i nagradu „Methods for Design and Public Policy“ (Metode projektiranja i javna politika).

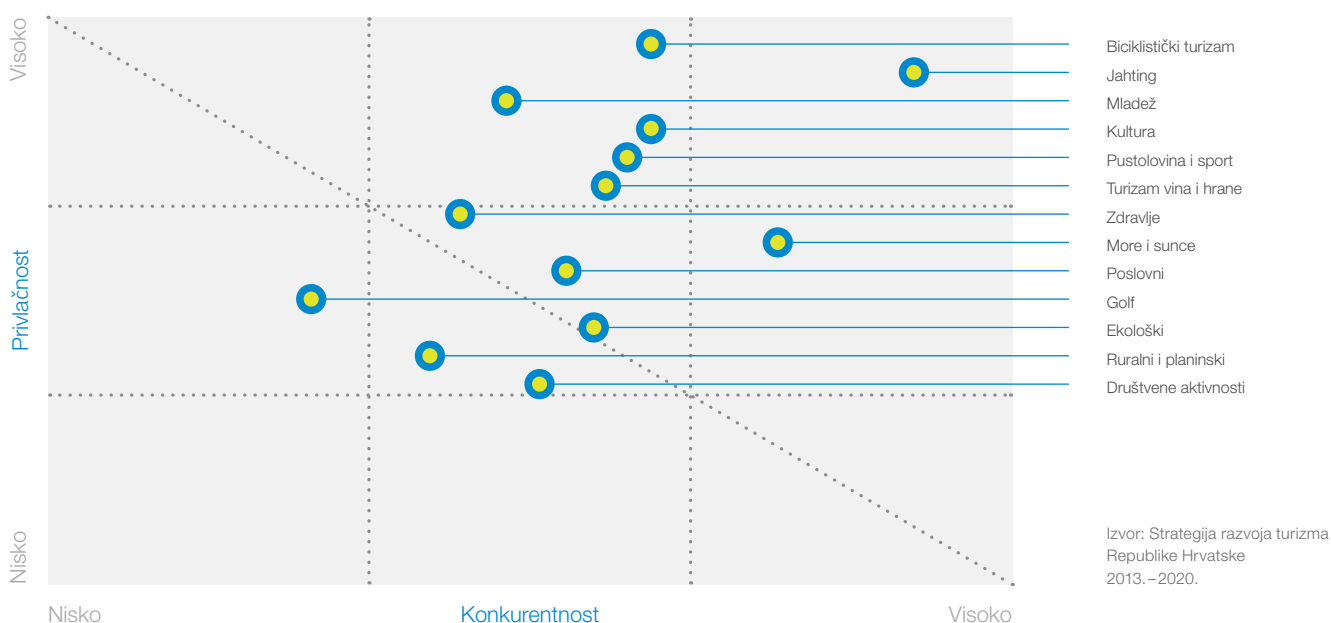
### Razvojna strategija Šibensko-kninske županije za 2019. godinu

Šibensko-kninska županija nastoji razviti konkurentnu i multifunkcionalnu ekonomiju. Županija je posljednjih godina iskusila nehomogeni sektorski ekonomski rast: turizam je najviše obećavajući ekonomski sektor, industrija prerade metala suočena je s poteškoćama i postoji visoki potencijal za ojačavanje prerađivačke industrije (visokokvalitetni autohtoni proizvodi), koja bi podupirala industriju turizma.

Jedna od snažnih karakteristika regije prostorni su resursi, prirodno i kulturno naslijeđe. Od iznimne je važnosti da razvoj industrije turizma prenese vrijednost tih dobara što bi još više doprinijelo ekonomiji, slijedeći princip održivosti. Održivost je temeljna paradigma sveukupnog razvoja Šibensko-kninske županije i odnosi se na sve društvene sektore, ekonomiju i okoliš, s posebnim naglaskom na energetske učinkovitost i obnovljive izvore energije.

Rast turizma u županiji trebao bi se oslanjati na lokalnu jedinstvenost s ciljem stvaranja istaknute turističke destinacije, suradnje među sektorima kako bi se povećao ekonomski potencijal i proširila turistička ponuda u svrhu smanjenja sezonalnosti i povećanja potražnje.

Hrvatski turistički proizvodi



### Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske 2013.–2020.

Vizija je Hrvatske, u pogledu njezine uloge u industriji turizma u 2020. godini, biti globalno prepoznatljivo turističko odredište, konkurentno i privlačno investitorima, što bi stvorilo nova radna mjesta i utjecalo na razvoj cijelog teritorija na održivi način, njegujući kulturu kvalitete i nudeći gostoprimstvo, sigurnost i jedinstvenu različitost raznih aktivnosti i iskustava.

Oslanja se na ključne turističke atribute među kojima su i: prepoznatljivost, cjelogodišnja i različita turistička ponuda, dugoročna zaštita okoliša, kvaliteta i izvrsnost usluga, te autentičnost.

Na temelju postojećih karakteristika hrvatske turističke ponude i njezinih visokokvalitetnih značajki, definirano je deset ključnih proizvoda na kojima bi trebao biti promoviran hrvatski turizam do 2020. godine.

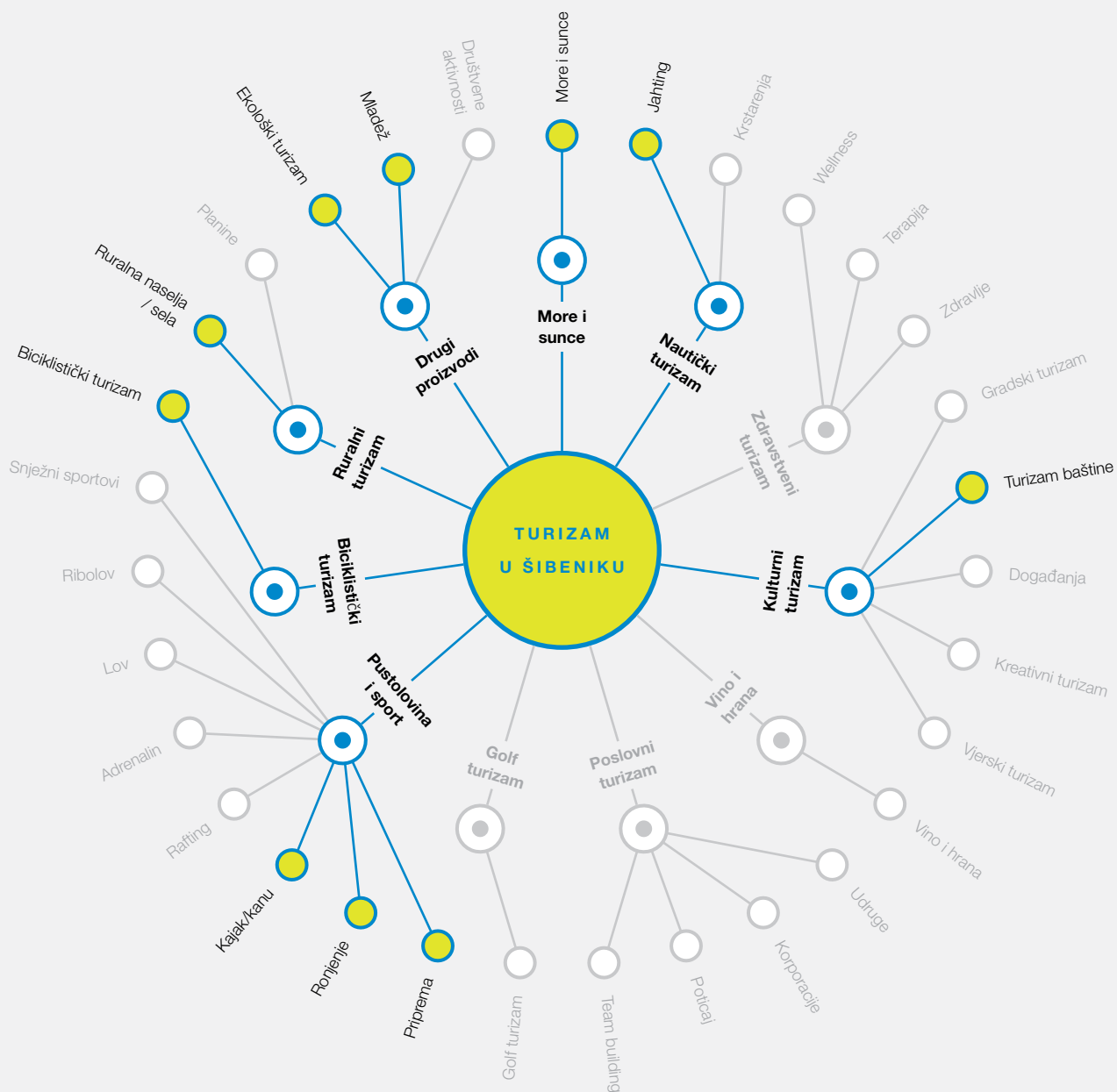
Takva raznolika turistička ponuda omogućila bi Hrvatskoj da postigne širu strukturu posjetitelja čiji afiniteti prema različitim vrstama putovanja, različitim cjenovnim razredima i turističkoj aktivnosti, kao i putovanjima tijekom cijele godine, otvaraju nove mogućnosti za značajno proširenje turističke aktivnosti i turističke potrošnje u Hrvatskoj.

Kako je opisano u planu, strateška je mogućnost aktivacija državne imovine u svrhu turističkog razvoja.

Prednost imaju napuštene vojne i neaktivne industrijske tvornice.

**POTENCIJALNI TURISTIČKI PROIZVODI ZA  
GRAD ŠIBENIK**

Potencijal Šibenika kao turističke destinacije može se potaknuti ulaganjem u strateške turističke proizvode.



Izvor: Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske 2013.–2020.

Na temelju lokacije i početnih rezultata istraživanja, neki od ključnih potencijalnih turističkih proizvoda za projekt regeneracije napuštene industrijske zone u Šibeniku su sljedeći:

**Nautički turizam:** Povećanje ponude nautičke infrastrukture s novim vezovima u marinama i lukama, u svrhu povećanja sektora jahting i krstarenja, novih plovila za putovanja tijekom cijele godine, te marina dizajniranih kako bi bile sigurne za okoliš.

**Kulturni turizam:** Zanimljiva kulturna destinacija s bogatim sadržajem. Revitalizacija i ulaganje u lokalitete i građevine kulturnog naslijeđa, kao što su spomenici pod UNESCO-ovom zaštitom. Ulaganje u živu kulturnu scenu kako bi se uključila na velike turističke itinerare.

**Poslovni turizam:** Kongresni centri i poboljšanje hotelskih i kongresnih kapaciteta, kao i ulaganje u brendiranje hotela i razvoj visokokvalitetnog „lanca kongresnih vrijednosti“ te značajno fleksibilnija prodaja i promocija, omogućile bi Hrvatskoj da se usmjeri primarno na kongrese sa do 500 sudionika i ulaz na tržište za velike konferencije i korporacije.

**Biciklistički turizam:** Sigurne biciklističke mreže s temama koje povezuju ključne turističke atrakcije (vino, hrana, prirodna dobra, itd.). Komplementarne proizvodnji i prodaji lokalnih proizvoda.

**Turizam vina i hrane:** Cilj je postati mediteranska gastronomska destinacija. Bogata tradicija vina i hrane, te rastuća ugostiteljska ponuda. Postoji potreba za novim ugostiteljskim objektima čije bi zgrade i dekoracija unutrašnjosti pratili tradiciju lokalne arhitekture. Promocija izvrsnosti u industriji hrane s edukacijskim programima, na primjer osnivanje „Hrvatske akademije kuhanja“, koja bi bila povezana s globalno priznatom gastronomskom ponudom vina i hrane (npr. Michelin). Integracija lokalnih proizvođača i ugostiteljskog sektora u klastere. Poticanje paketa putovanja s uključenim događanjima u svezi s hranom i vinom.

**Pustolovni i sportski turizam:** Vodeća destinacija za ronjenje, vožnje kajaka i kanua. Razvoj natjecanja i događanja. Nadopunjeno odgovarajućim smještajem s naglaskom na osjećaju autentičnosti, užitka i odgovornosti za okoliš.

**Ekološki turizam:** Promocija ekoloških turističkih kompleksa i odmarališta kako bi se povećalo iskustvo turizma usmjerenog ka prirodi.

**Turizam za mlade:** Povezan s edukacijskim aktivnostima i događanjima organiziranim po mjeri mladih turista. Plan utvrđuje i važnost obrazovanja u turizmu. Tržišno orijentirani sustav strukovnog obrazovanja u turizmu trebao bi biti usmjeren na stvaranje konkurentnih ljudskih potencijala u svim segmentima i na svim razinama turističke aktivnosti, kao preduvjet za visoku kvalitetu i rast konkurentnosti hrvatskog turizma. U Hrvatskoj bi trebala biti osnovana najmanje dva ili tri obrazovna centra za izvrsnost.

#### **Integrirani plan upravljanja obalnim područjem za 2016. godinu**

Prepoznaje vrijednost obalnog pojasa Šibensko-kninske županije s posebnim značajkama i vrijednošću njezinih prirodnih resursa. Dobrobit stanovnika oslanja se na razumnu dobro planiranu uporabu resursa putem institucionalnih mehanizama koji osiguravaju ravnotežu, a plan je razvijen s dugoročnim ciljem osiguravanja ispunjenijih životnih uvjeta više kvalitete.

Kao neke od prijtnji razvoju obale identificirane su značajna potrošnja obalnog prostora, dominacija turizma „sunce i more“ kao ekonomske aktivnosti i kao temeljnog pokretača urbanizacije obalnog područja, povećana izloženost klimatskim promjenama i varijabilnosti rizika, te sezonski pritisci na infrastrukturu.

Uz nekoliko prostornih politika usmjerenih prema zaštiti obalnog krajobraza i poboljšanju razvijenog okoliša, zanimljivo je naglasiti položaj županijskog plana za obalno područje koji promovira održivi ekonomski rast uz podršku odgovornog razvoja obalnog pojasa.

**Lokalna ekonomska otpornost:** Modeli pokazuju da bi se vrhunac turističke sezone mogao smanjiti zbog klimatske varijabilnosti uključujući najtoplija i najsušna ljeta u korist turizma izvan sezone. Primarni je cilj obogaćivanje proizvoda izvan sezone.

**Plava i zelena ekonomija:** Razvoj ekonomskih sektora koji imaju visoki potencijal za održivi rast zapošljavanja kao što su marikultura, akvakultura, obalni i nautički turizam, brodogradnja, morska biotehnologija, plava i zelena energija, uporaba morskih izvora minerala, itd.

**Morska bioraznolikost:** Brigom o morskoj bioraznolikosti podržavat će i aktivnosti kao što su ronjenje i marikultura.

## KLJUČNI PROJEKTI KOJE GRAD ŠIBENIK TRENUTAČNO PROMOVIRA

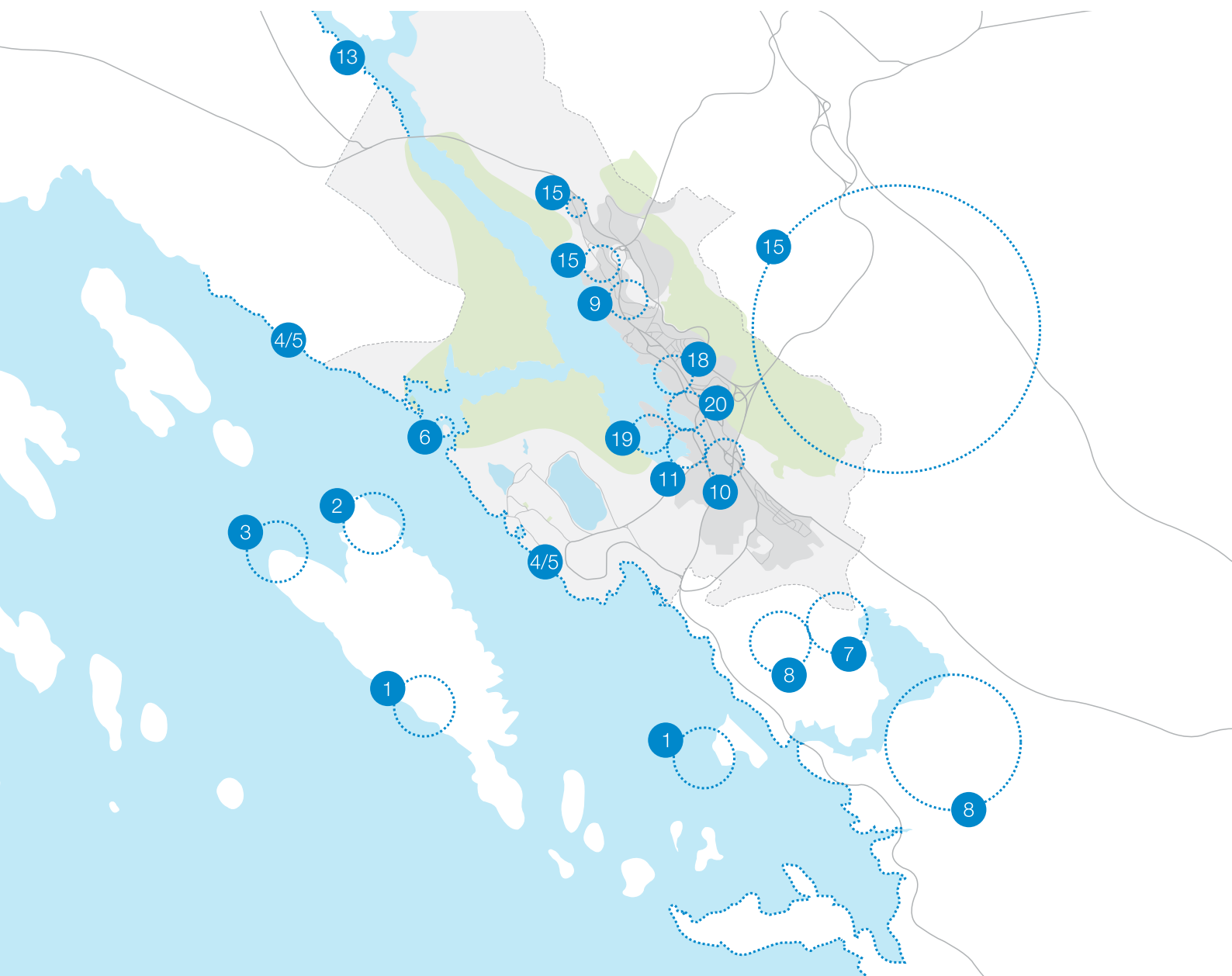
1. Mnogi su otoci pod nadležnošću grada, a četiri od njih su naseljena (Zlarin, Kaprije, Krapanj i Žirje): planira se olakšati i intenzivirati život na otocima, te bolje integrirati život na otocima s gradom.
2. Razvojne aktivnosti povezane s otocima temelje se na autentičnim otočkim aktivnostima: vađenje i obrada koralja na otoku Zlarinu, te spužvarstvo na Krapnju.
3. Razvoj turističke ponude bit će povezan s centrima za obuku i osnaživanje obrazovanja vezanih za izradu koraljnog nakita.
4. Broj i intenzitet turističkih dolazaka neće se aktivno smanjiti (trend turističkih dolazaka povećava se i trenutačno iznosi 17 % BDP-a gradskog područja), no bit će rašireni i decentralizirani prema turističkoj ponudi povezanoj s plažama i obalnim područjem, koje se prostire od Grebaštice i Žaborića na jugu ili istočno do Srime, te Vodica na sjeveru ili zapadu.
5. Turistička ponuda povezana s obalnim dijelom neće se temeljiti na jakoj urbanizaciji već na izgradnji šetališta i povezivanju zapadnog dijela grada s istočnim, pod utjecajem grada.
6. Planira se i izgradnja kopnenog puta do tvrđave sv. Nikole, koja je od ove godine otvorena za posjetitelje i koja će ostati u svom originalnom obliku, bez bilo kakve dodatne namjene (u usporedbi s tvrđavom sv. Mihovila koja nudi dodatne sadržaje i koncerte).
7. Razvoj zdravstvenog turizma i turistička ponuda na temelju iskorištavanja ljekovitog blata planira se za područje jezera Jadrtovac.
8. Razvoj prostora veličine 60 ha s raznim turističkim ponudama.
9. Turistička ponuda grada temeljit će se na načelima održivog razvoja i nuditi će bogato povijesno i kulturno naslijeđe. Sve šibenske tvrđave bit će renovirane, a planira se i povezivanje tvrđava žičarom.
10. Grad planira daljnji razvoj privlačenjem i osnaživanjem edukacijskog sadržaja, te otvaranjem centara izvrsnosti specijalističkih studija Fakulteta strojarstva i brodogradnje, te Elektrotehničkog fakulteta, kao i studentskog kampusa i smještaja.
11. S promjenom vlasnika NCP brodogradilišta, započela je i faza izgradnje brodova na električni pogon (za koji stručnjaci za električno inženjerstvo i brodogradnju trebaju održivi razvoj).
12. Električni brodovi u budućnosti će jače povezivati gradove s otocima i tako ih bolje integrirati, te omogućiti bolju kvalitetu života na otocima.
13. U dijelu zaljeva prema Zatonu planira se ponovno otvaranje veslačke staze, što će također ojačati ponudu aktivnosti povezanih s veslanjem.
14. U gradske planove ulazi i poticanje proizvodnje zdrave hrane (posebno marikulture), koja se nakon uzgoja može preraditi u obližnjoj ekonomskoj zoni.
15. Grad potiče otvaranje malih vinarija u unutrašnjosti kako bi potaknuo proizvodnju vina u postojećim vinogradima.
16. Grad će nastaviti poticati sadržaje i lokalnu gastronomsku ponudu.
17. Značajno jačanje cestovne povezanosti (sjever-jug) planiraju i Hrvatske ceste. Lokalne ceste bit će bolje povezane s glavnom cestom.



**18.** Lučka uprava Šibenik upravo je završila svoj projekt infrastrukturne rehabilitacije - proširenja i rekonfiguracije pristaništa na gatu Vrulje čime su odgovorili na zahtjeve tržišta za krstarenja i zadovoljili stalne, ali i sve buduće posjetitelje.

**19.** Marina D-Marin Mandalina jedina je marina u Hrvatskoj koja nosi 5 zlatnih sidara i jedina za mega jahte do 140 m duljine.

**20.** Na južnom kraju grada gradi se i nova marina.



## PRAVNA PITANJA I KONTEKST URBANOG PLANIRANJA

### Prostorno planiranje u Hrvatskoj

Prema hrvatskom Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), tri su opće razine prostornih planova: razina države, razina grada/općine i razina gradskoj/općinskoj. Na općinskoj razini ponovno imamo tri razine prostornog plana:

- prostorni plan uređenja grada/općine, koji je ujedno i plan najvišeg reda
- generalni urbanistički plan, plan srednjeg reda
- urbanistički plan uređenja, plan najnižeg reda, no najdetaljniji za određeno područje

Svi planovi nižeg reda moraju biti u skladu s planovima višeg reda, iako su razlike među njima moguće zbog kompleksnosti tih dokumenata. Ako do tih razlika dođe, prednost imaju planovi višeg reda u odnosu na planove nižeg reda.

### Prostorno planiranje u Šibeniku

Trenutačno su na snazi dva plana koji određuju mogućnosti građenja na prostoru bivšeg TEF-a (u daljnjem tekstu „Prostor“), Prostorni plan uređenja grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika 3/03, 11/07, 5/12, 9/13, 8/15, 9/17, u daljnjem tekstu „Prostorni plan“) i Generalni urbanistički plan (Službeni glasnik Grada Šibenika, 8/2016, u daljnjem tekstu „GUP“). Oba je plana izradila tvrtka Urbing d.o.o. iz Zagreba, Hrvatska. Trenutačno na predmetnoj lokaciji nema na snazi urbanističkog plana uređenja. Postoji Prostorni plan za Šibensko-kninsku županiju na županijskoj razini. GUP grada Šibenika odražava uporabu zemljišta u gradu, kako je prikazano na dijagramu.

Prema GUP-ovim odredbama o uporabi i namjeni, većina Prostora klasificirana je oznakom „M“, kao zona mješovite uporabe (stambena, komercijalna i turistička), neki su dijelovi označeni sa „ZP“ što označava zelene površine i na kraju, šest zona nosi oznaku „R6“, to jest kao plaža. Isto tako, većina je prostora klasificirana kao „nerazvijeno područje - urbana transformacija (3.1.)“ što znači da je tu potrebno provesti urbanu regeneraciju.

Grad Šibenik širi se linearno uz obalu, u smjeru sjever-jug od povijesne jezgre. Srednjovjekovni povijesni centar, u prošlosti ograđen zidinama, nalazi se u centru grada. To je kameni labirint uskih i strmih ulica, prolaza i stepenica sa zgradama s dva i tri kata. Zgrade su uglavnom stambene, a postupno se pretvaraju u turističke apartmane, s obzirom na to da stanovništvo odlazi iz ovog dijela grada. Tu se nalaze i sezonski maloprodajni objekti i restorani.

Široki pojas gradnje sa jednim ili dva kata, uskim ulicama i gotovo bez pločnika, prostire se duž cijelog grada od sjevera prema jugu, prolazeći pored lokacije Batižele i povijesne jezgre.

Na sjeveru je grada ono što bi moglo biti najnovije urbano tkivo. Sastoji se od dvije četvrti: Meterize, u kojoj se nalaze zasebne kuće i zgrade s više jedinica i osnovna škola, te Šubićevac, gdje se nalaze zasebne kuće i zgrade s više jedinica, te sportski objekti. Grad se na svom sjevernom rubu širi u područje sa zasebnim kućama na većim parcelama i komercijalnim prostorom s većim maloprodajnim zgradama.

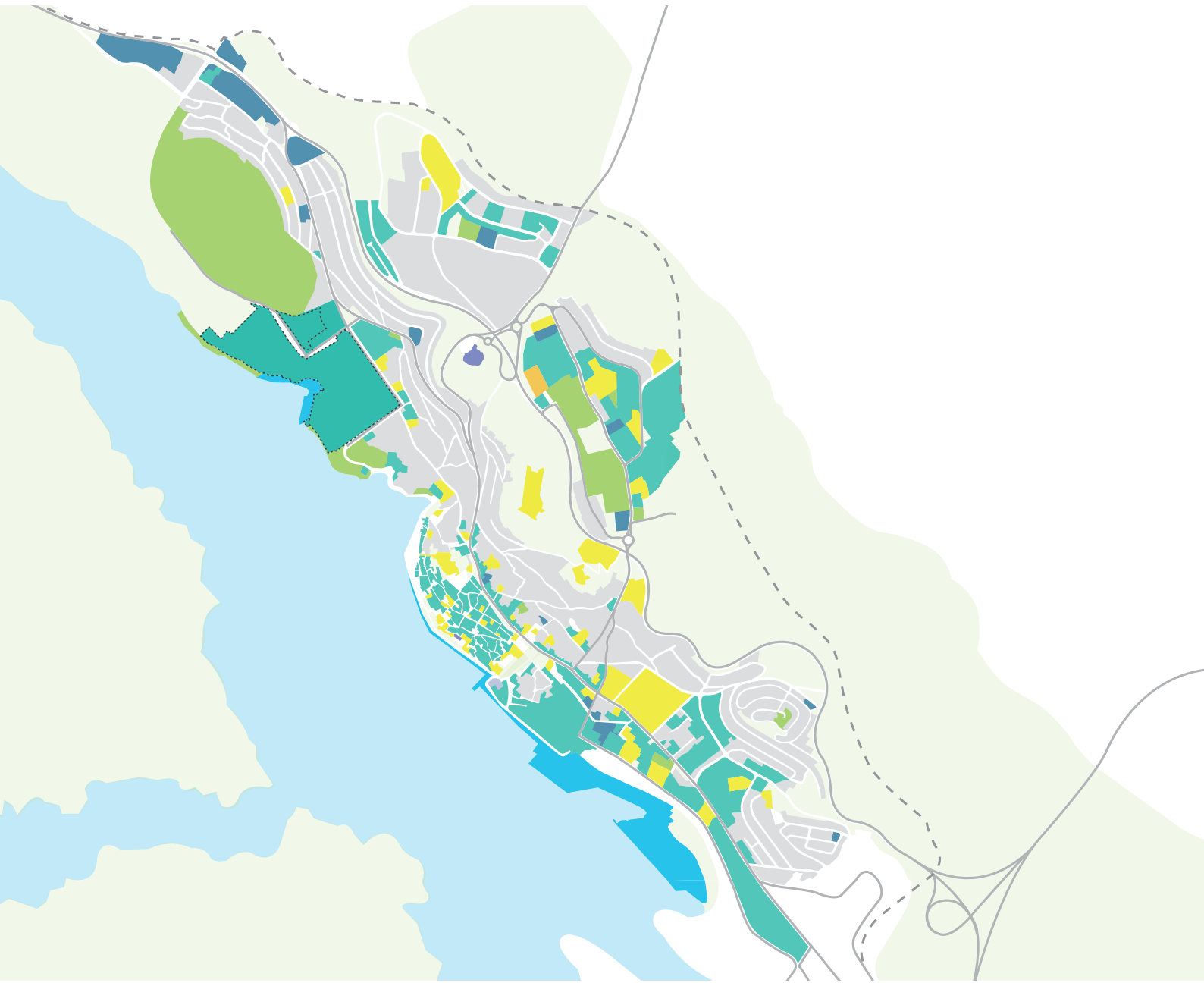
Južno od povijesne jezgre, četvrt Plišac razvijala se sa šibenskom obalom. Grad se nastavlja širiti i na jugu s pojasom stambenih zgrada i zgrada s više jedinica, uz već spomenuti pojas zasebnih kuća. Na jugu grad završava s urbanom industrijskom zonom i još jednim područjem zasebnih kuća.

### Postupak razvoja i odboravanja prostornih planova

Stručne poslove vezane uz izradu nacrtu prijedloga prostornog plana, izuzev same izrade plana, te administrativne poslove u vezi izrade i izmjene prostornog plana, provodi izrađivač prostornog plana, koji je na gradskoj razini nadležni upravni odjel grada.

Nadležno tijelo imenovat će ovlaštenog arhitekta kao odgovornu osobu za izradu prijedloga prostornog plana. Njegova je odgovornost da je konačni prostorni plan izrađen u skladu sa zakonom i da su dijelove plana izradili ovlašteni stručnjaci relevantnog zanimanja.

Generalni urbanistički plan (GUP)



- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| ● Stambeni objekt          | ● Uredi              |
| ● Mješovita upotreba       | ● Turistička uporaba |
| ● Društvena infrastruktura | ● Luka               |
| ● Industrija               | ● Zona za sport      |

Odluka Gradskog vijeća Grada Šibenika  
o pripremi prostornog plana  
ili izmjeni postojećeg

Pripremu prijedloga prostornog plana  
izrađuje ovlaštene arhitekt

Početak razdoblja javnog  
sudjelovanja (30 dana)

Kraj javnog sudjelovanja.  
Priprema izvješća s javne rasprave

Izmjena prijedloga prostornog plana  
na temelju prihvaćenih prijedloga

Podnošenje preporuka Ureda  
za planiranje za  
prostorni plan

Odobrenje Ministarstva (ako plan utječe  
na pojas 1000 m od obale)

Zaključno odobrenje jedinice lokalne  
samouprave - Gradsko vijeće Grada Šibenika

Razvoj prostornog plana na lokalnoj razini, kao i sve izmjene, može pokrenuti bilo tko. Priprema prostornog plana počinje na osnovi odluke o izradi prostornog plana koju usvoji lokalno (gradsko) vijeće.

O prijedlogu prostornog plana vodi se javna rasprava, a u njoj mogu sudjelovati svi. Postupak javne rasprave ne provodi se u slučaju usklađivanja prostornog plana sa zakonom, te prostornim planom više razine ili šireg područja.

Prijedlog prostornog plana na lokalnoj razini određuje gradonačelnik.

Javna rasprava o prijedlogu prostornog plana na lokalnoj razini objavljuje se u dnevnim novinama i na web-lokacijama nadležnog ministarstva i lokalnih jedinica samouprave. Javni uvid u prijedlog prostornih planova na lokalnoj razini traje trideset dana.

Sudionici u javnoj raspravi sudjeluju na sljedeće načine:

- imaju pravo pristupa (uvida) u prijedlog prostornog plana
- imaju pravo na postavljanje pitanja tijekom javnog predstavljanja predloženih rješenja na koje će usmeno odgovoriti osobe koje vode javno predstavljanje
- mogu u zapisniku podijeliti prijedloge i napomene tijekom javnog predstavljanja
- mogu slati pisane prijedloge i napomene izrađivaču prostornog plana u vremenskom roku određenom na javnom saslušanju.

Odgovorna osoba, u suradnji s izrađivačem prostornog plana prima mišljenja, prijedloge i prigovore podnesene tijekom javnog saslušanja, te priprema izvješće o javnoj raspravi. Izvješće o javnoj raspravi bit će objavljeno na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama izrađivača prostornog plana, a bit će uklonjeno 60 dana nakon stupanja plana na snagu.

Ako se predloženi prostorni plan promijeni, javno saslušanje će se ponoviti zbog prihvaćenih mišljenja, prijedloga i prigovora na javnom saslušanju ili iz drugih razloga, kako se ne bi dogodilo da nova rješenja ne odgovaraju osnovama programa iz odluke razvoja prostornog plana, ako se granice prostora izgradnje promijene ili ako promjene utječu na odnose vlasništva.

Ponovno javno saslušanje može se ponoviti do tri puta, nakon čega se mora donijeti nova odluka o razvoju prostornog plana i provodi se novi postupak.

Završni nacrt plana izrađuje izrađivač prostornog plana u suradnji s voditeljem razvoja nakon javnog saslušanja i izrade izvješća s javne rasprave.

Prije usvajanja prostornog plana grada/općine i generalnog urbanističkog plana, potrebno je zatražiti mišljenje županijskog odjela za planiranje po pitanju usklađenosti plana sa županijskim prostornim planom.

Prije usvajanja prostornog plana grada/općine na prostoru zaštićenog obalnog pojasa i generalnog urbanističkog plana, te urbanističkog plana uređenja za prostor koji je djelomično ili potpuno u pojasu od 1000 m od obale, potrebno je dobiti i dopuštenje Ministarstva u skladu s poštivanjem zakona.

Prema članku 109. Zakona o prostornom uređenju, sve općinske prostorne planove usvaja i provodi jedinica lokalne samouprave, u ovom slučaju gradsko vijeće Šibenika.

#### **Natječaji za urbanu arhitekturu**

Stavak 8 članka 58 GUP-a postavlja obavezu ili preporuku za provedbu natječaja urbane arhitekture za prostore od posebne važnosti ili posebnog značenja za grad, tj. za gradske projekte. Gradski projekti mogu se provesti na drugačiji način koji će osigurati uključenost javnosti. Natječaj može biti anketa, program, urbani, arhitektonski ili kombinacija navedenog. Odluku o obliku i vrsti, načinu objave i raspisivanju natječaja donosi gradonačelnik na prijedlog kompetentnog nadležnog tijela. Natječaji se raspisuju na temelju programskih smjernica za gradske projekte, koje određuju odluke ili programi koje prihvati gradonačelnik. Gradonačelnik mora prihvatiti i idejni projekat koji proizađe iz odabranog rada, a koji će biti dio lokacijske dozvole ili drugog odgovarajućeg dokumenta za izgradnju.

# Analiza okoliša

## KLIMA

Prema Köppen-Geigerovoj klasifikaciji klime, šibenska je klima umjereno topla vlažna klima s vrućim ljetom. To je umjerena, uglavnom topla i blaga klima. S prosječnom temperaturom od 24,4 °C, srpanj je najtopliji mjesec u godini. Najhladniji je siječanj s prosječnom temperaturom od 6,2 °C. Tijekom travnja, svibnja, rujna i listopada, vrijeme je uglavnom dobro s ugodnim prosječnim temperaturama između 20 i 25 °C. Tijekom godine u Šibeniku padne značajna količina kiše. Oborine su najniže u srpnju, s prosjekom od 42 mm. Najviše je oborina u studenom i prosincu.

Tijekom hladnijeg razdoblja godine, dolina rijeke Krke izložena je sjeveroistočnom (bura) i jugoistočnom (široko ili jugo) vjetru, gdje bura puše na cijelom području, a jugo obično samo u donjem toku rijeke Krke. U bistrim ljetnim danima pojavi se i dnevni zapadni (maestral) ili jugozapadni povjetarac.

Šibenik je smješten na srednjoj zemljopisnoj širini (43° N) sa sezonskom klimom i visinom sunca u podne koja se kreće između 69° za vrijeme ljetnog solsticija to 23° tijekom zimskog solsticija te oko 45° u vrijeme ekvinocija. Ta regija Hrvatske ima vrlo visoki potencijal zračenja. Što se tiče Šibenika, ta je činjenica potvrđena urbanom morfologijom koja je pretežito okrenuta jugu.

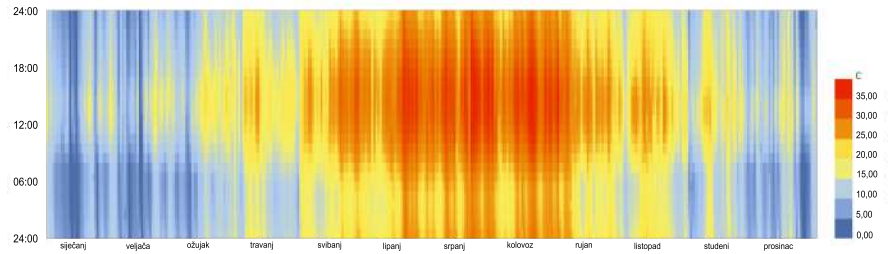
Šibenska klima utjecat će na urbani razvoj i izgradnju koji bi trebali biti predloženi. Psihrometrijska tablica analizira temperaturu po satu i vrijednosti vlage tijekom cijele godine. Crveni pravokutnik predstavlja sate koji su u zoni ugodnosti u skladu s klimom Šibenika.

Integracija urbanih bioklimatskih i zgrade sa strategijom pasivnog dizajna mogle bi značajno povećati broj godišnjih sati unutar zone ugodnosti, bez potrebe za aktivnim sustavima.

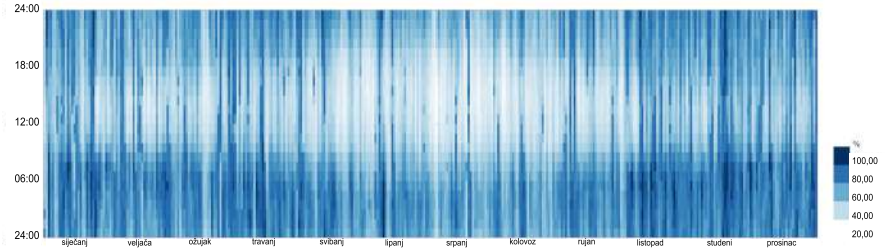
Po pitanju nekih od uporaba za koje bi bilo razumno da se uključe u razvoj, postoje i preliminarne preporuke koje bi se trebale uzeti u obzir u projektiranju prilagođenom klimi.

- Ulice, javni prostori i zelene površine: trebale bi biti dizajnirane s idejom potreba dvostruke sezone. Trebale bi biti zasjenjene i promovirati izloženost glavnim smjerovima vjetra tijekom vrućih mjeseci (zapadni (maestral) tijekom dana ili povjetarac s jugozapada), a tijekom zime trebali bi biti otvorenije suncu i zaštićene od glavnih zimskih vjetrova (sjeveroistočni (bura) i jugoistočni (široko ili jugo) vjetar). Odgovarajući položaji ulica trebali bi se definirati tako da omogućuju pristup okolišnim resursima (sunce i vjetar) po potrebi. Listopadna vegetacija i rješenja za privremeno ili sezonsko zasjenjivanje ili ublažavanje vjetra bili bi pogodni za projektiranje prilagođeno klimatskim uvjetima.
- Stambena ili hotelska namjena: Orijentacija sjever-jug bila bi optimalna za izbjegavanje orijentacije prema zapadu, koja bi u ljetnim mjesecima poticala pregrijavanje a u zimskim bi mjesecima bila slabo pogodna za sunčevu svjetlost. Fasade okrenute prema jugu mogle bi se lako dizajnirati za sezonsku učinkovitost, da budu zasjenjene ljeti i omoguće sunčevu svjetlost zimi. Krovovi bi trebali uključivati zelene krovne strategije (koji poboljšavaju učinkovitost zgrade i potiču integraciju s krajolikom) ili fotonaponske sustave, ili pak oboje u slučaju hibridnih krovova. Ključno bi bilo predložiti iskorištavanje dnevnog svjetla i strategija prirodne ventilacije kako bi se smanjila potrošnja energije.

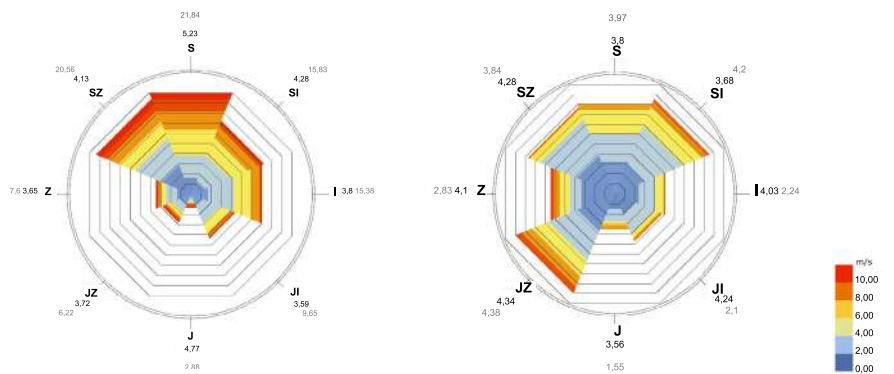
Temperatura suhog termometra (C) - po satu  
 Šibenik, 1. siječnja 1:00 - 31. prosinca 24:00



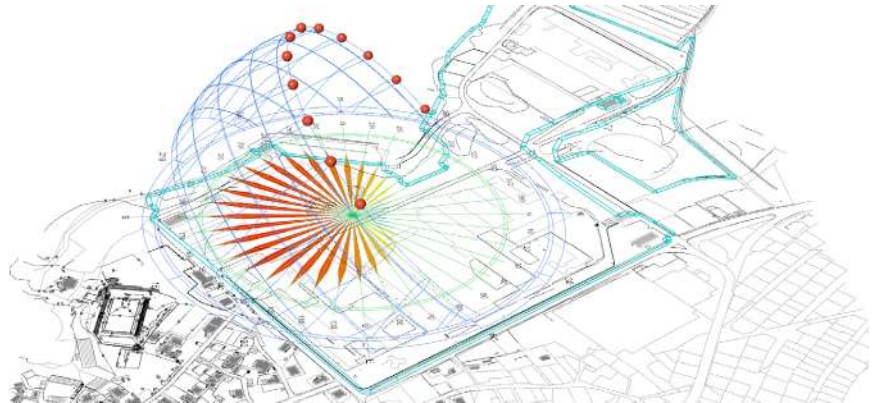
Relativna vlaga (%) - po satu  
 Šibenik, 1. siječnja 1:00 - 31. prosinca 24:00



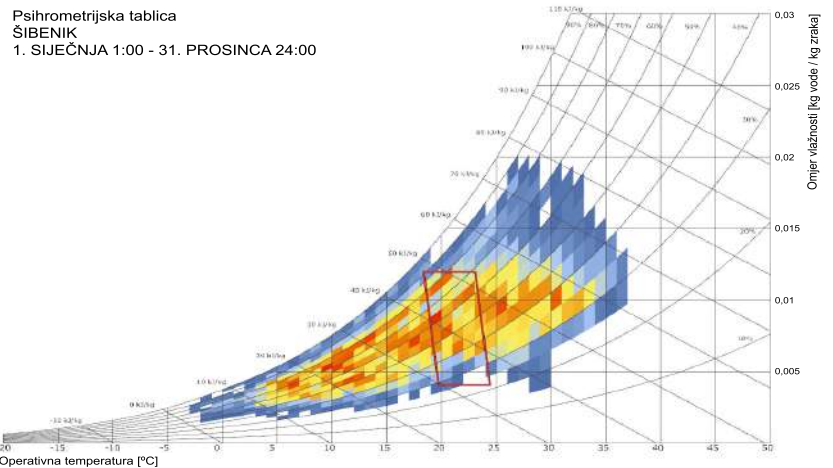
Lijevo: Ruža vjetrova  
 Šibenik, 1. siječnja 1:00 - 31. kolovoza 17:00  
 Podaci po satu: Brzina vjetra (m/s)  
 Desno: Ruža vjetrova  
 Šibenik, 1. studenog 1:00 - 28. veljače 24:00  
 Podaci po satu: Brzina vjetra (m/s)



Sunčevo zračenje



Psihometrijska tablica  
 Šibenik, 1. siječnja 1:00 - 31. prosinca 24:00





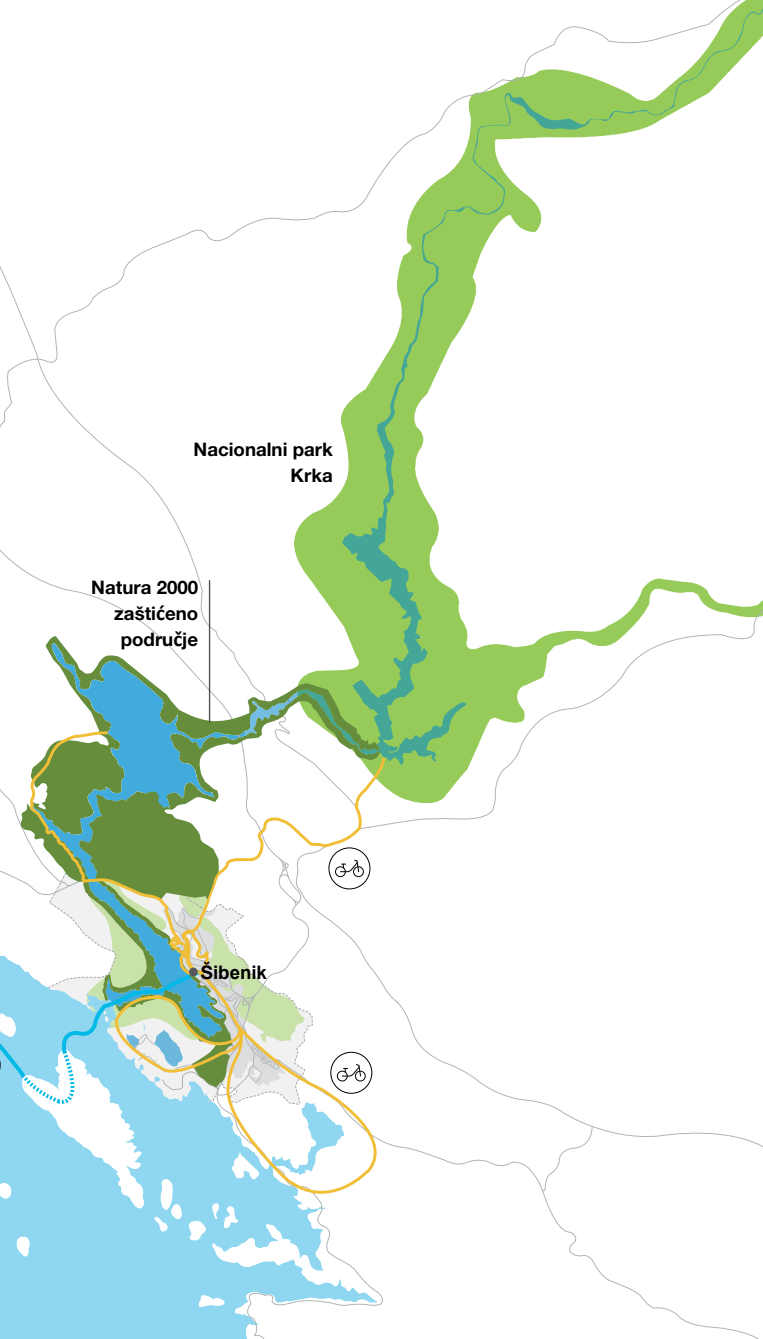


- Tercijarna namjena i sportski objekti: Posebne namjene trebale bi se proučavati slučaj po slučaj, no općenito sportski objekti ne bi imali značajnije koristi od sunčevog svjetla, čak ni zimi, tako da bi se napor trebao uložiti u promoviranje odgovarajućih orijentacija (optimalna orijentacija bila bi sjever-jug) i u optimiziranje pokrova zgrade kako bi se smanjilo sunčevo zračenje i izbjegao dobitak topline tijekom cijele godine, dok bi u isto vrijeme dnevno svjetlo smanjilo potrošnju energije za osvjetljenje. Za krovove trebale bi se istražiti mogućnosti zelenih krovova i/ili fotonaponskih sustava, posebno po pitanju malih volumena s velikim krovnim površinama.

#### **KRAJOBRAZ, PRIRODNA DOBARA I ZAŠTIĆENA PODRUČJA**

Šibenska regija strateški je smještena između nekoliko vrijednih prirodnih dobara. Od zaštićenog područja šibenske luke i kanala sv. Ante do kanjona i slapova u Nacionalnom parku Krka, koji je i dio ekološke mreže Natura 2000. Najveća skupina otoka u šibenskom arhipelagu su Kornati, a 89 od njih uključeno je u izuzetnu ljepotu Nacionalnog parka Kornati. Nedaleko od Šibenika nalaze se još dva nacionalna parka: Nacionalni park Paklenica, dobro poznat među alpinistima i Nacionalni park Plitvička jezera, koji je pod zaštitom UNESCO-a od 1979. godine.





Kanal sv. Ante dijeli Šibenik od ostatka Jadranskog mora. Prostor s obje strane kanala zaštićen je kako bi se izbjegao urbani razvoj. Šetalište u kanalu sv. Ante nudi ugodnu šetnju uz more, duga je više od četiri kilometra, a neki su dijelovi pogodni i za bicikle.

Na sredini šetališta smještena je prekrasna špilja, špilja sv. Ante do koje se ne može doći biciklom i u kojoj se nalaze ostaci crkve posvećene sv. Anti Pustinjaku. Na šetalištu se nalazi i vidikovac, na najvišoj točki kanala, s kojeg se može uživati u panorami od 360 stupnjeva. Šetalište vodi do tvrđave sv. Nikole na ulazu u kanal, tvrđave izgrađene za obranu od turskih invazija u 16. stoljeću. Staza se nastavlja prema jezeru i naselju Zablac.

#### Nacionalni park Krka

Nacionalni park Krka nalazi se u središnjoj Dalmaciji, u Šibensko-kninskoj županiji. Osnova parka rijeka je Krka, koja izvire blizu Knina i utiče u more u blizini Šibenika. Nacionalni je park velik i čini ga prvenstveno nepromijenjeno područje izuzetne prirodne vrijednosti, uključujući jedan ili više očuvanih ili nezamjetno promijenjenih ekosustava. Okružena s četiri planine, sa sedam slapova i ukupnim padom nadmorske visine od 242 m, Krka je prirodni krški fenomen.

#### Nacionalni park Kornati

Nacionalni je park Kornati od Šibenika udaljen 50 km i poznati je nautički raj. To je jedinstveni klaster od 152 otoka, otočića i hrđi koje se prostiru središnjim dijelom Jadranskog mora. Zbog svog izvanrednog krajobraza, razvedene obale i iznimno bogatog morskog ekosustava, široka pomorska zona kornatskog arhipelaga proglašena je nacionalnim parkom 1980. godine.

#### Zaštićena područja Šibenika

Šibenik broji dva zaštićena područja: Park Gvozdеноvo - Kamenar na sjeveru i područje kanala i luke na jugu. Park šuma Gvozdеноvo - Kamenar, poznato i pod nazivom Šubićevac, proglašeno je zaštićenim područjem 1974. godine. Zaštićeno područje prekriva prostor Kamenara - Vršina, dug 6,5 km u smjeru sjeverozapad-jugoistok, od šibenskih gradskih četvrti do vrhova obližnjih brda.

Kanal sv. Ante, poznat i kao „Šibenski kanal“ dio je šireg područja „Kanal - luka“, značajnog krajobraza zaštićenog 1974. godine. To je područje dugo više od 2000 metara i široko između 140 i 220 metara.

### Nacionalni park Paklenica

Hrvatski najpoznatiji alpinistički centar, Nacionalni park Paklenica, od Šibenika je udaljen 70 km. Taj veličanstveni stjenoviti fenomen pokriva površinu od 3617 ha. Paklenica je samo jedan mali dio hrvatskog planinskog lanca Velebit. To je kombinirano ime dva kanjona (Velika i Mala Paklenica, koje je UNESCO proglasio dijelom svjetskog rezervata biosfere) sa stijenama do 400 m visine, koje se oštro podižu iznad mora.

### Nacionalni park Plitvička jezera

Nacionalni park Plitvička jezera, najpopularnija turistička lokacija Hrvatske, smješten je na oko 100 km od Šibenika. Taj sustav od 16 međusobno povezanih jezera i velike šume oko njih, dobio je trajni status nacionalnog parka 1949. godine. 1979. godine, park je dobio status UNESCO-ove svjetske baštine. Nacionalni park prekriva površinu od ukupno 300 kvadratnih kilometara, a ukupna površina svih jezera iznosi dva kvadratna kilometra.

Osim bogatih prirodnih dobara, na ovom području ima i drugih prirodnih atrakcija, a jedna od njih je obližnje jezero u Jadrtovcu, gdje se planira razvoj zdravstvenog turizma i turistička ponuda na temelju iskorištavanja pozitivnih učinaka poznatog blata iz tog područja.

U šibenskoj regiji mreža planinarskih i biciklističkih ruta vrlo je široka i trebala bi biti uključena u ponudu aktivnog turizma. Kružna biciklistička ruta koja se u Šibeniku ne bi trebala propustiti (16,6 km) ide uz kanal sv. Ante, uz monumentalnu odbrambenu tvrđavu sv. Nikole na ulazu u kanal s prekrasnim pogledom na more, šibenski arhipelag i grad Šibenik, preko Zablaca s povratkom uz jezera Mala i Velika Solina, koja su jednom bila poznate šibenske solane.

Rute koje kreću iz Šibenika povezuju se s regionalnim biciklističkim i planinarskim rutama koje povezuju male srednjovjekovne gradove kao što su Tribunj i Primošten, kao i prirodna dobra poput Nacionalnog patka Krka.

Cijela šibenska regija kao prirodni je fenomen iznimno privlačna posjetiteljima. Zdravstveni turizam povezan s prirodom i krajobrazom trebao bi se promicati na temelju tih vrijednih dobara. Lokacija Batižele, smještena u lučkom prostoru u blizini ušća rijeke Krke, ima priliku predložiti razvoj koji će biti integriran s regionalnom mrežom prirodnih zona i vrijednim krajobrazom.

### OBALA I PLAŽE

S obzirom na to da je najljepši dio šibenske obale bio korišten za potrebe vojske i nije bio pristupačan turizmu, na ovom je prostoru mnogo prelijepih skrivenih i neprenapučenih plaža, koje su izvrsne za razvoj turizma.

U okolici Šibenika dvije su glavne plaže: Jadrija i Banj. Jadrija je bila jedina gradska plaža dok 2012. godine nije izgrađena plaža Banj. To je poznato mjesto za večernje izlaske i zabavu, gdje se mlađa generacija okupljala uz glazbu i boće. Jadrija je poznata i po tome što je odlična lokacija za jedrenje na dasci, jer je vrijeme obično vjetrovito.

Izgrađena 2012. godine, plaža Banj šljunčana je plaža udaljena otprilike jedan kilometar od centra grada. Do plaže se dolazi šetnjom iz gradskog centra i na njoj se nalaze brojni objekti (bar na plaži, besplatni tuševi, besplatne svlačionice i iznajmljivanje ležaljki). S dojmljivim panoramskim pogledom na grad Šibenik, plaža Banj nosi plavu zastavu, pokazatelja visoke čistoće mora i standarda kvalitete. Plaža je pogodna za obitelji, ima pristup za invalidska kolica, a dobra je i za sve koji ne znaju plivati zbog plićine.

Grad planira proširiti plažu uz obalu kao dio lokacije Batižele, što je dio ovog projekta.

Postoje još dvije, manje plaže. Plaža u uvali Škar, šljunčana plaža s pogledom na tvrđavu sv. Nikole i plaža u uvali Minerska, a obje se nalaze na šetalištu sv. Ante. Plaže i nisu tako česte, ostatak obale uglavnom se sastoji od stijena ili izgrađenih pristaništa.

Osim plaže Banj, nedavno je uređena i plaža Rezalište (u obližnjem naselju Brodarica, 7 km od grada). Na samo 6 km udaljenosti od centra grada nalazi se odmaralište Amadria Park, koje je dostupno za posjetitelje (besplatno) i gdje se nalazi 4 km tematski obojenih plaža, uključujući i vodeni park. Grad Šibenik planira poboljšati ta dobra povezivanjem plaža i čineći ih pristupačnijima iz grada.

## KVALITETA VODE

Jedno od najistaknutijih dobara hrvatske obale visoka je kvaliteta mora. Tijekom posljednje procjene kakvoće morske vode za kupanje koju je provelo Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Odjel za pomorsku i obalnu zaštitu (nadzor kvalitete od lipnja 2019. 06:15 do 1. srpnja 2019.) testirano je 1008 plaža. Od svih uzetih uzoraka, 97,72 % plaža ostvarilo je rezultata „izvrsne“ kvalitete.

Od 100 plaža na kojima je testirana kakvoća morske vode na području Šibensko-kninske županije, kakvoća morske vode za kupanje označena je „dobrom“ za 4 plaže, dok je kakvoća na preostalih 96 plaža označena kao „izvrsna“.

Područje ušća rijeke Krke, s visokim standardima kakvoće vode, iznimno je biološki produktivno i bogato fizičko-kemijskim elementima zaštićeno područje. Zbog toga je ovo područje jedinstveno mjesto u Jadranu za proizvodnju zdrave hrane utemeljene na marikulturi, ribarstvu i uzgajanju školjki.

Nacionalni park Krka



# Obilježja gradske infrastrukture i dostupnost

## PRIJEVOZ

### Zračne luke

Šibenik se nalazi u blizini dvije zračne luke, splitske Kaštela (udaljena 45 km) i zadarske Zemunik (udaljena 50 km). Do obje se može doći cestom, a vožnja iz Šibenika traje oko jedan sat.

Zračna luka Split 2018. godine bila je druga najprometnija zračna luka nakon zagrebačke zračne luke, s oko 3,12 milijuna putnika. To je jedna od većih destinacija za letove za odmor tijekom europske ljetne sezone i ima sezonske veze, a cjelogodišnje veze između ostalog ima s Njemačkom, Ujedinjenim Kraljevstvom i Italijom, te domaće letove.

Zračna luka Zadar manja je međunarodna zračna luka s dvije cjelogodišnje veze i mnogo sezonskih veza tijekom ljeta.

### Luke

Nakon Rijeke i Splita, treća najveća luka u Hrvatskoj nalazi se u Šibeniku. Šibenska komercijalna luka jedna je od 6 luka otvorenih za javni promet s posebnim (međunarodnim) ekonomskim interesom za Republiku Hrvatsku. Luka je prirodno dobro zaštićena, ali ulazak kroz kanal onemogućuje dolazak velikih brodova za krstarenja.

U 2009. - 2010. godini EBRD financirala je projekt infrastrukturne obnove Luke Šibenik, koji je proveden kao dio vladine dugoročne investicijske strategije za podršku turističkoj mreži u Hrvatskoj.

Šibenska luka prirodno je zaklonjena od valova i vjetrova, a u nju se ulazi kanalom sv. Ante. Osim šibenskog gradskog pristaništa, u blizini povijesne jezgre i nedavno proširenog i rekonfiguriranog putničkog terminala na gatu Vrulje, mnogo je mjesta za vezivanje brodova u cijelom zaljevu. U luci se nalazi i marina D-Marin Mandalina, jedina marina u Hrvatskoj koja nosi 5 zlatnih sidara, u blizini objekta D-Resort. To je jedina lokacija u Hrvatskoj pogodna za vezivanje jahti i do 140 m duljine. Na južnom kraju grada gradi se i nova marina.

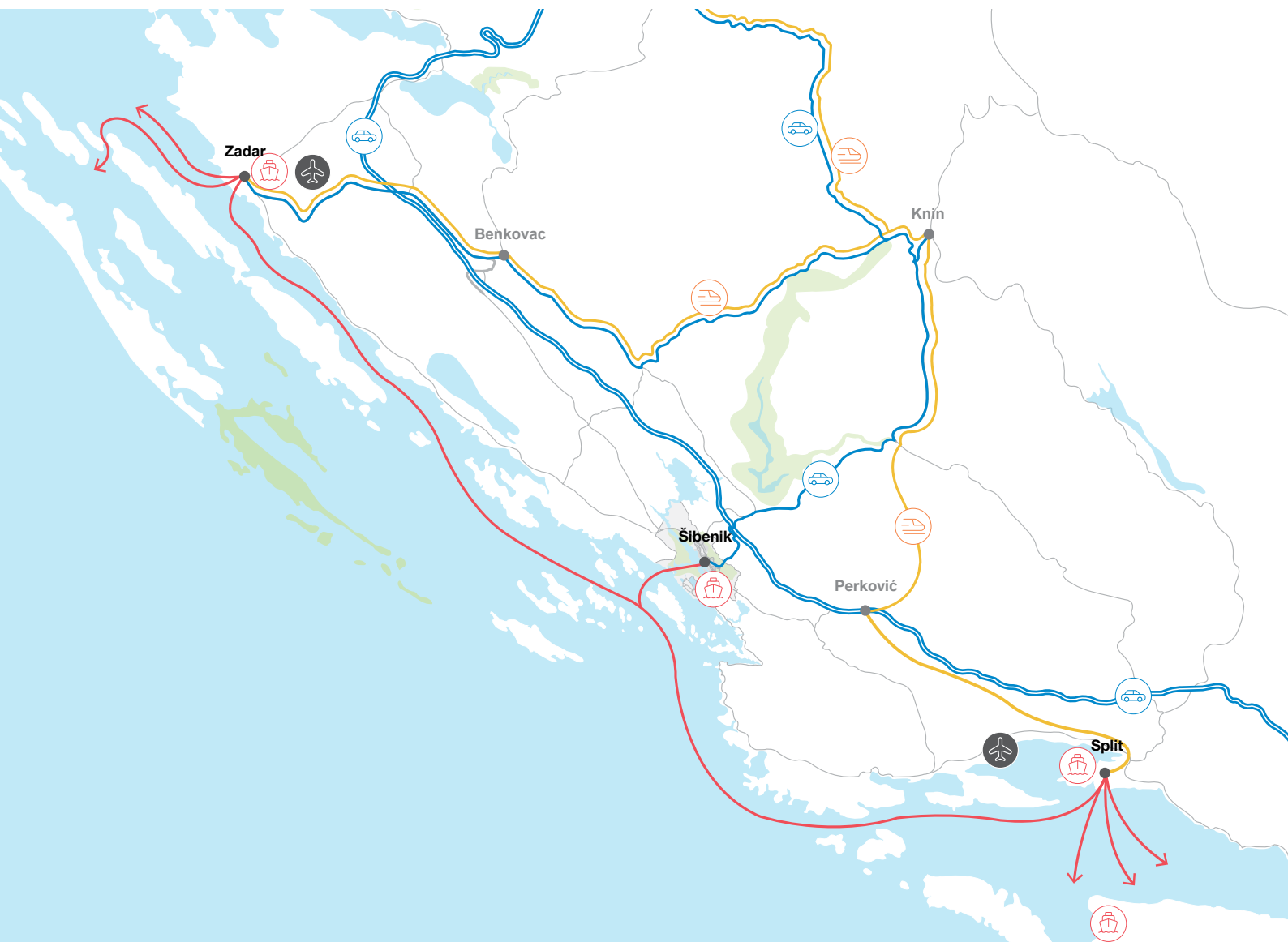
Od travnja 2019. godine, nova trajektna linija povezuje odmarališta na dalmatinskoj obali i lučke gradove kao što su Split i Zadar, preko Šibenika. Nova ruta hrvatskim i stranim turistima (koji dolaze zrakoplovima u Zadar i Split) omogućuje slikovitu alternativu, putovanje morem.

Lokalne trajektne linije povezuju Šibenik i okolna mjesta na središtu jadranske obale Vodice, Brodarica, Biograd na Moru i Pakoštane s lokalnim otocima: Krapanj, Zlarin, Prvić, Kaprije, Žirje, Vrgada, Pašman, Ugljan.

### Željeznički promet

Iako je Šibenik sa Zagrebom povezan putničkom prugom Split-Zagreb (ta pruga završava u Zagrebu koji ima izvrsne veze s drugim europskim prijestolnicama), putovanje željeznicom ne predstavlja dobar način kretanja županijom. Vlakovi Split-Zagreb prolaze kroz obližnje gradove u unutrašnjosti Knin i Perković, no samo dva puta dnevno i u nezgodno vrijeme. Putovanje, uključujući i prijevoz do Knina ili Perkovića, traje oko 6 sati i 35 minuta. Željeznička postaja nalazi se u blizini centra grada, 10-minutnom šetnjom udaljena od povijesne jezgre Šibenika. Druga je mogućnost putovanja iz Zagreba u Knin vlakom, a potom iz Knina taksijem (15 minuta vožnje).

Regionalna prometna infrastruktura







Lokalna prometna infrastruktura

### Cestovni promet

Putovanjem automobilom sa sjevera, u Šibenik se može doći na dva načina: autocestom A1 od glavnog grada Zagreba, koja je povezana s autocestom iz Ljubljane i Beča, ili starom cestom na kojoj se sporije vozi i koja će potrajati koji sat duže, no moći ćete uživati u Nacionalnom parku Plitvice. Sa zapada u Šibenik se može doći autocestom A6, koja se nekoliko kilometara udaljava od obalne linije. Šibenski most dovodi državnu cestu D8 s istoka.

Lokalne ceste koje povezuju Šibenik s glavnom regionalnom/nacionalnom infrastrukturom imaju mali prometni kapacitet, što bi moglo postati jedan od ograničavajućih faktora u razvoju grada.

Šibenik je sa Zagrebom dobro povezan brzim autobusnim linijama, a putovanje može potrajati i do 4,20 sati. Postoje i autobusne veze s Rijekom, Splitom i Dubrovnikom. Glavna autobusna stanica nalazi se u centru grada, na 5 minuta šetnje od povijesne jezgre. Lokalne ceste koje povezuju Šibenik s glavnom regionalnom/nacionalnom infrastrukturom imaju mali prometni kapacitet, što bi moglo postati jedan od ograničavajućih faktora u razvoju grada.

### Budući projekti mobilnosti u Šibeniku

Iz naših razgovora s upravom Grada Šibenika i gradskim BDO savjetnicima, znamo da se u Šibeniku planira nekoliko novih projekata prometne infrastrukture za blisku budućnost, uključujući:

- Značajno jačanje cestovne povezanosti (sjever-jug) planiraju i Hrvatske ceste. Lokalne ceste bit će bolje povezane s glavnom cestom. Nova raskrižja značit će izravniju povezanost lokacije s glavnim cestama.
- GŠ proučava mogućnost izgradnje žičare do tvrđave sv. Mihovila, uz put/stepenice za pristup.
- Planira se i izgradnja kopnenog put do tvrđave sv. Nikole, koja je od ove godine otvorena za posjetitelje i koja će ostati u svom originalnom obliku bez bilo kakve dodatne namjene (u usporedbi s tvrđavom sv. Mihovila koja nudi dodatne sadržaje i koncerte).

- Dolaskom novog vlasnika u NCP brodogradilište, GŠ planira promovirati putovanje morem na električni pogon (redoviti i neredoviti sustavi). Električni brodovi u budućnosti će jače povezivati gradove s otocima i tako ih bolje integrirati, te omogućiti bolju kvalitetu života na otocima.
- U izgradnji je i novo podzemno parkiralište (tri podzemna kata) u centru grada.
- Spomenuto je da u cijeloj regiji nedostaje prostor s infrastrukturom koja bi omogućila uporabu helikoptera (za odmor / helikopterske izlete i kao prijevozno sredstvo za luksuzne aranžmane).

## KOMUNALNE USLUGE

### Energija

Proizvodnja energije u Šibensko-kninskoj županiji uveliko se oslanja na vodenu energiju. Hidroelektrana Jaruga na rijeci Krki jedna je od 10 najstarijih hidroelektrana na svijetu (započela je s radom 1903. godine). Danas je u županiji pet hidroelektrana i sve su na rijeci Krki (RDA, 2011.), s ukupnim instaliranim kapacitetom od 40,8 MW. U 2008. godini proizvele su 173 GWh električne struje.

Posljednjih je godina interes investitora za projekte vjetroelektrana u Hrvatskoj značajno porastao, nakon usvajanja novih odredbi za obnovljive izvore energije. Mnogo je trenutno operativnih vjetroelektrana, s instaliranim kapacitetima od oko 20 MW i planovima za dodatnih 90,5 MW.

Solarna energija povremeno se koristi kao dodatni izvor energije u županiji u kućanstvima, uslužnim objektima, tvrtkama, itd. Najčešća uporaba je u obliku toplinskih solarnih kolektora za toplu vodu u domaćinstvu.

Sustav za prijenos plina Like i Dalmacije ključan je objekt drugog razvojnog investicijskog kruga u razvojnom planu, u vidu izgradnje i modernizacije sustava prijenosa plina u Republici Hrvatskoj. Njegova će izgradnja značajno povećati pokrivenost plinovodskog sustava i omogućiti uporabu prirodnog plina u te dvije regije.

### Voda

Po pitanju opskrbe vodom, dostupni izvori vode u Šibensko-kninskoj županiji podložni su velikim promjenama. Zimi se regija može opisati kao bogata vodenim resursima i potreba za vodom tada je poprilično mala. Ipak, u kolovozu regija spada u kategoriju siromašnih regija po pitanju dostupnih resursa vode. Najveći problem za sustave opskrbe vodom veliki su gubici, još uvijek iznad 50 % ukupne zahvaćene vode. Osim toga, Strategija regionalnog razvoja ističe da je stvaranje jedinstvenog regionalnog sustava opskrbe vodom skupo, zbog niske gustoće i neravnomjernog razvoja.

Po pitanju otpadnih voda, postotak populacije Šibensko-kninske županije povezane s tretiranjem otpadnih voda u 2015. bio je oko 50 % za primarni, dok je za sekundarno tretiranje taj broj bio i niži. Ti podaci pokazuju pritisak koji otpadne vode trenutno stvaraju na riječni i morski okoliš. Od 2012. godine, EBRD financira projekte u okviru Programa ulaganja u pročišćavanje otpadnih voda s ciljem proširenja kanalizacijske mreže na šibenskom području i omogućavanja usklađenosti s direktivama EU. Ti projekti uključuju obnovu i poboljšanje infrastrukture otpadnih voda za šibensko područje s proširenjem kanalizacijske mreže na stambena i turistička područja (33,5 km), te izgradnju novih crpnih stanica.





# Istraživanje tržišta nekretnina

# Pregled Hrvatske

U 2018. godini ukupni transakcijski volumen komercijalnih nekretnina dosegao je oko 810 milijuna eura, što pokazuje snažno povećanje investicijske aktivnosti u usporedbi s 2017. godinom (oko 320 milijuna eura).

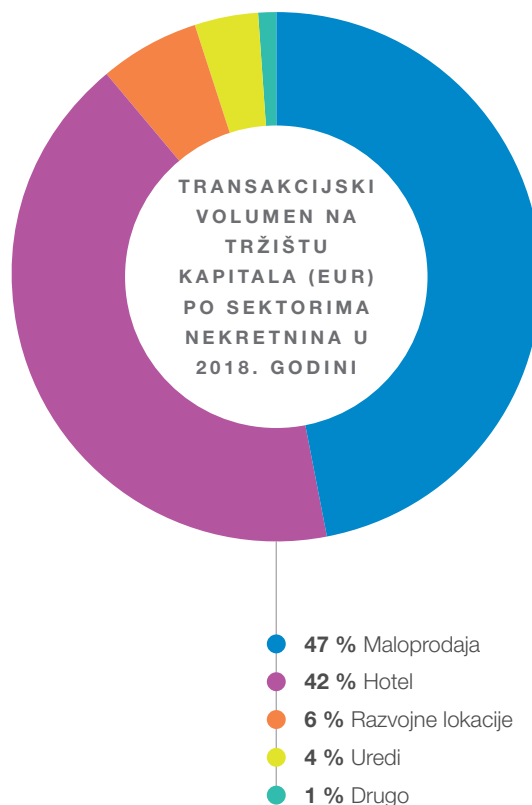
Uz podršku pozitivnih makroekonomskih pokazatelja i jakih nekretninskih osnova, hrvatsko tržište poslovnim nekretninama bilježi visoku potražnju za nekretninama s povratom ulaganja u kombinaciji s nestašicom kvalitetnih proizvoda u svim sektorima. Osim za nekretninama koje donose prihode, potražnja je visoka i za imovinom umanjene vrijednosti ili mogućnostima koje stvaraju dodatne vrijednosti.

Maloprodajni i hotelski sektor zabilježili su najveći volumen investicija na hrvatskom tržištu poslovnih nekretnina u 2018. godini, kao rezultat portfeljskih ponuda.

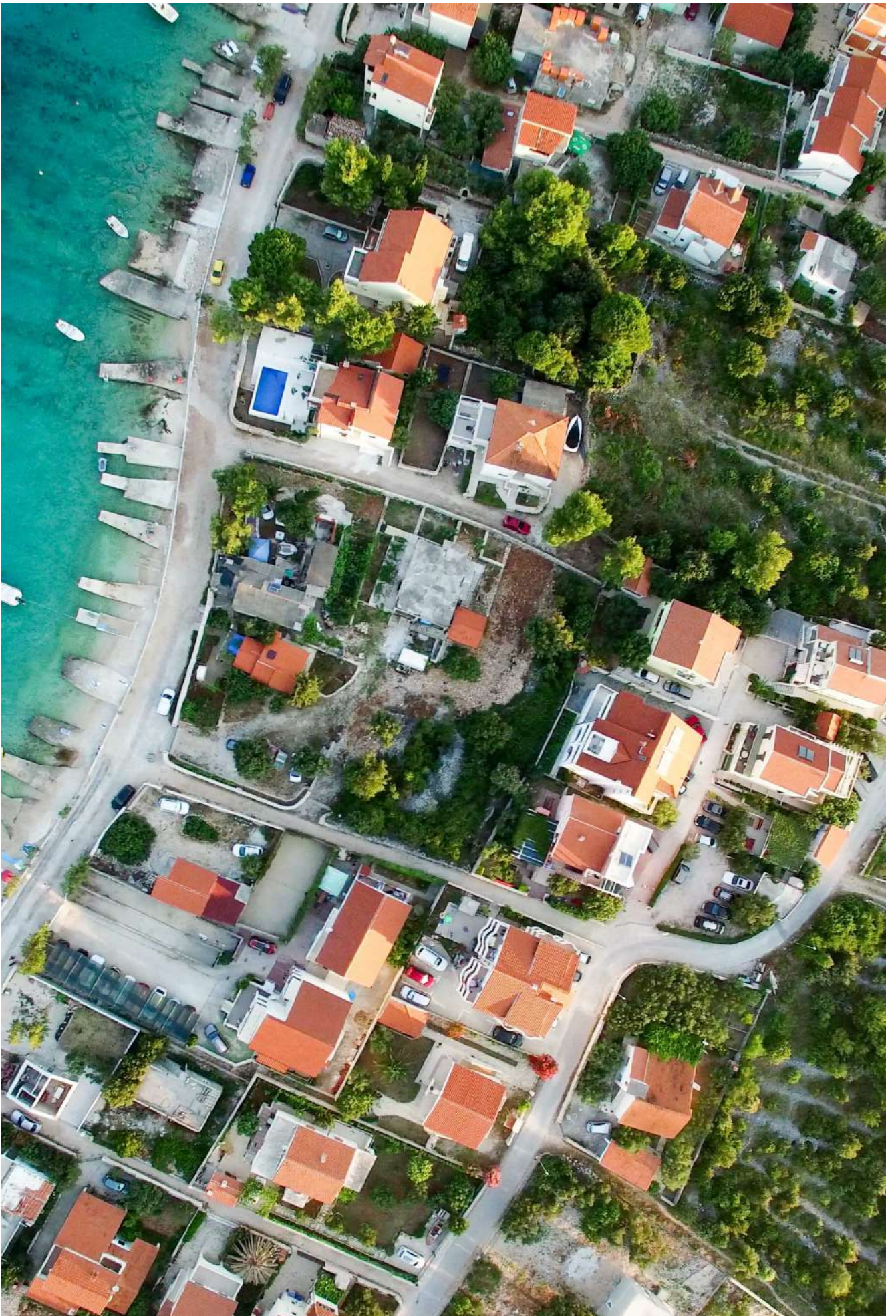
Domaći investitori bili su najaktivniji kupci predstavljajući 50 % volumena svih ugovora. Najaktivniji strani ulagači su REIT-ovi (real estate investment trusts - zaklade za ulaganja u nekretnine) iz Južne Afrike, s 40 % udjela na tržištu. Pokretači za nove investitore su nekretnine s povratom ulaganja, koje često imaju mali ili nemaju povišeni rizik u odnosu na druge zemlje središnje i istočne Europe.

Zbog snažnog interesa investitora, tržište karakterizira jaki položaj prodavača, a posebno prodavača primarnih investicijskih proizvoda. Primarne nekretnine s povratom ulaganja pod pritiskom su u svim razredima proizvoda. Uočili smo smanjenje povrata za 175 bps (1.75%) u industrijskom/logističkom sektoru, dok su cijene primarnih maloprodajnih i hotelskih mogućnosti na sličnoj razini kao što su bile i na kraju 2017. godine.

Očekuje se da će volumen ulaganja u 2019. godini biti nešto niži od onoga za 2018. godinu zbog nedostatka investicijskog proizvoda. Očekujemo nastavak investicija visokih volumena u hotelskom sektoru. Očekuje se da će uredski sektor imati veći udio na tržištu nego prethodnih godina.









# Pregled Šibenika

## HOTELI

Šibenik je još uvijek novo turističko odredište u Hrvatskoj i iz industrijskog se grada pretvara u dobro poznatu turističku destinaciju. Po pitanju hotelskog smještaja, skromno je razvijen u usporedbi s ponudom privatnog smještaja, no prolazi kroz snažan investicijski ciklus. Očekujemo da će se ponuda smještaja u povijesnoj jezgri umjereno povećati jer postoji potencijal za prilagodbu nekoliko povijesnih građevina. S druge strane, u široj okolici Šibenika nekoliko je zona planiranih za turizam, a najvažnija od njih je Solaris, koja ima traženi potencijal za razvoj. Ključni trendovi i očekivanja za tržište hotela u Šibeniku su sljedeći:

- Očekuje se nastavak rasta turističkih dolazaka, ali uz jednoznačen rast.
- Sezonalnost će kratkoročno ostati problem. Ipak, očekuje se umjereni rast u popunjavanju smještajnih kapaciteta u predsezoni i izvan sezone.
- Ključni pokazatelji uspješnosti hotela nastaviti će sa stabilnim, ali umjerenim rastom.
- Očekujemo i povećanje broja letova prema novim tržišnim destinacijama i veći rast u predsezoni i postsezoni u zadarskoj i splitskoj zračnoj luci, koje utječu na šibensko tržište.
- Nedostatak radne snage i povećana cijena rada mogla bi utjecati na profitabilnost hotela.
- Dolazak turista iz europskih zemalja trebao bi se stabilizirati na jednoznačenom broju rasta, dok će dolazak turista s novih tržišta nastaviti rasti do stabilizacije u srednjoročnom razdoblju. Sva navedena mišljenja temelje se na geopolitičkoj situaciji kakva jest, koja Hrvatskoj ide na ruku. Očekujemo nastavak i značajan porast dolazaka turista iz Azije.
- Druge mediteranske destinacije kao što su Tunis, Egipat i Turska oporavile su se od političkih previranja i ponovno se dokazuju na tržištu. To će povećati konkurenciju, a moglo bi i usporiti stopu rasta u broju dolazaka i noćenja kao i ključne pokazatelje učinka hotela. Očekujemo i snažniji rast turizma u Crnoj Gori i Albaniji, koje se također mogu smatrati konkurencijom Hrvatskoj.
- Očekuje se ulazak novih međunarodnih brendova i koncepata na tržište.
- Trenutačni popis projekata pokazuje jaku aktivnost u Solarisu s nekoliko projekata u konceptualnim fazama ili u izgradnji što će povećati ponudu u kategorijama s 4\* i 5\*.
- Hotelijeri će nastaviti svoju investicijsku aktivnost prema unaprjeđenju hotela u kategorije sa 4\* i 5\* te prema preuređenju hotela koji su već tih kategorija.

## STAMBENI OBJEKT

Sveukupni ekonomski uvjeti u Hrvatskoj se poboljšavaju i prognoza za iste je stabilna. Šibenik se razvija kao turistička destinacija što je rezultiralo povećanjem cijena nekretnina. Iako je potražnja prisutna i vrlo jaka, prodajne cijene apartmana znatno su više nego cijene koje se postignu. U prosjeku, prodajne su cijene oko 40 % više nego transakcijske cijene. Tako velika razlika djelomično se može pripisati PDV-u (25 %) koji nije prikazan u transakcijskim cijenama novoizgrađenih apartmana. Novogradnjom se smatra objekt koji se prvi put prodaje ili ponovno prodaje u roku od dvije godine od prve uporabe. Potražnja je veća i za jeftinijim apartmanima i takvi brzo nestaju iz ponude. Na kraju, dio plaćanja izvršava se u gotovini, što nije službeno registrirano i što na kraju rezultira nižim porezom na nekretnine.

Postoji neslaganje između proizvođača koji se prodaju i potražuju, koje je i veće po pitanju manje skupih proizvoda. Ipak, smatramo da dio apartmana koji su na prodaju ima nerealistično visoke cijene što utječe na cjelokupni prosjek. Očekujemo da će prodajne cijene koje se oglašavaju ostati iznad stvarnih transakcijskih cijena, no razlika će se vjerojatno smanjiti.

U isto vrijeme, ponuda apartmana se smanjuje i ako se taj trend nastavi, tržište bi moglo stagnirati. Cijene bi mogle porasti, no volumen transakcija će stagnirati. Tržište stambenih nekretnina u Šibeniku je, podstaknuto poboljšanim makroekonomskim pokazateljima i rastom plaća uz rastući turizam, zabilježilo veću potražnju što je zauzvrat utjecalo na povećanje cijena. To je utjecalo i na povratak razvoja. Zaključak je da na tržištu postoji nedostatak apartmana po pristupačnim cijenama jer je potražnja za tim proizvodom velika.

Prisutni negativni demografski trendovi razlog su za brigu na srednjoročnom i dugoročnom planu. Očekujemo da će potražnja za apartmanima u Šibeniku kratkoročno i srednjoročno ostati jaka. Cijena će ostati ključna za uspješnu provedbu projekata.

Za razliku od kontinentalne Hrvatske, ova je regija manje pogodena iseljavanjem stanovništva u inozemstvo. S druge strane, rast turističkog sektora podrazumijeva i rast u broju potrebne radne snage, uglavnom sezonske, što također stvara rastući pritisak na potražnju stambenih objekata. Ako se pozitivni ekonomski trendovi nastave, možemo očekivati viši broj radnika iz drugih zemalja, no još uvijek uglavnom za sezonske i građevinske radove.

Potražnja stanova veća je izvan gradskog centra jer lokalno stanovništvo preuređuje svoje povijesne objekte u centru u apartmane za kratkoročni najam, a seli se na nove lokacije po pristupačnijim cijenama.

## MALOPRODAJA

Tržište maloprodaje u Šibeniku može se smatrati zasićenim i nema, ili ima vrlo malo, prostora za nove sheme. Na temelju pozitivnih ekonomskih i turističkih trendova, te rasta potražnje, očekujemo i povećanje u popunjenosti kapaciteta u trgovačkim centrima i objektima duž ulica. Najmovi su se u posljednje vrijeme pomalo povećali i očekujemo da će trend povećanja nastaviti rasti, uglavnom zahvaljujući rastu turizma, povećanoj potrošnji i prometu najmoprimaca.

Što se tiče drugih trendova na maloprodajnom tržištu, primjećujemo sljedeće:

- Promjene u ponašanju i preferencijama potrošača vode ka povećanju segmenata zabave / životnog stila te hrane i pića u maloprodajnim shemama. Ugostiteljstvo, restoranski objekti, svježa hrana i zabavni koncepti postaju ključan element uspješnih trgovačkih centara i glavnih ulica.
- Najuspješnija kvartovska maloprodajna shema je praktična kupovina (koja zadovoljava svakodnevne potrebe).
- Kupnja putem interneta sve je popularnija, no ipak, srednjoročno se očekuje uspješan nastavak rada postojećih maloprodajnih objekata koji će dugoročno umanjiti taj trend adekvatnim repozicioniranjem.
- Očekuje se nastavak dolaska novih robnih marki na tržište, a posebno onih s niskim cijenama, kao što je Euro Spin.
- Očekuje se da će tehnologija utjecati na iskustvo kupnje, a i na objekte trgovine.

## KLJUČNI NEKRETNINSKI IGRAČI U ŠIBENIKU

Značajni investitori na šibenskom području su sljedeći:

- tursko društvo Dogus Group, vlasnik hotela u marini D-Marine Mandalina
- tvrtka Ugo Group sa sjedištem u Hrvatskoj, većinski vlasnik odmarališta Solaris koja djeluje u segmentu hotela, turizma i odmora
- tvrtka Zagreb Montaža, hrvatska građevinska tvrtka u čijem je vlasništvu trgovački centar Dalmare i koja ima veliki proizvodni pogon u zoni Podi, dva projekta cjevovoda u gradu te projekte za mješovitu namjenu Draga i Podsolarsko.

### Hotelsko tržište.

Većina investitorske aktivnosti posljednjih godina dolazi od domaćih investitora. U posljednje su dvije godine domaći institucijski investitori, tvrtke za mirovinsko osiguranje i osiguravateljske tvrtke, počele investirati u hotele, često u partnerstvima s iskusnim operatorima. Prisutan je i strani kapital i uključuje investitore iz SAD-a, Kine, Njemačke, Srbije, itd. Pokretači za nove investitore su jake tržišne osnove i zanimljive nekretnine s povratom ulaganja, koje često imaju mali ili nemaju povišeni rizik u odnosu na druge mediteranske zemlje. Najznačajniji posao u 2018. godini bila je kupnja Adris Grupe koja je preuzela 77,8 % udjela u tvrtki Expertus (većinski vlasnik HUP-a Zagreb). S tom je transakcijom Adris Grupa preuzela HUP-ov portfelj od 9 hotela i postala drugi najveći igrač na hrvatskom hotelskom tržištu po pitanju kapaciteta, nakon Valamar Riviere.

Grad potiče i ulaganje u prenamjene palača u povijesnoj jezgri Šibenika u male baštinske ili butik hotele.

### Stambeno tržište.

Najvažniji voditelji razvoja stambenih objekata u Hrvatskoj su sljedeći: Kamgrad, Pionir, Sigma, Ora Mont, VMD. Na hrvatskom tržištu nedostaje međunarodnih investitorak, kojih je inače malo i koji su obično usmjereni na jedan projekt. Neke građevinske tvrtke djeluju i kao investitori razvoja, obično na manjim projektima.

### Maloprodajno tržište.

Osim Zagreb Montaze, tu su i tvrtke koje posjeduju manje trgovačke centre u Šibeniku, banke i osiguravateljske tvrtke od kojih su neke Supernova i Jolly. Na maloprodajnom je tržištu prisutna i maloprodaja hrane.



Odmaralište Solaris



D-Marine hotel



Dalmare  
trgovački centar



# Glavni trenutačni razvoj u regiji

U usporedbi s drugim mediteranskim zemljama i susjednom Crnom Gorom, u Hrvatskoj su odmarališta nedovoljno razvijena i tržište drugog doma kasni po pitanju trenutačne ponude i planiranja. Najpoznatija odmarališta na obali s mješovitom namjenom su Sun Gardens u Orašcu, blizu Dubrovnika, Punta Skala u Petrčanima kod Zadra i odmaralište Skipper u Savudriji, blizu Umaga.

Unatoč visokom interesu stranih investitora i voditelja razvoja, u ovom sektoru nedostaju veliki projekti ulaganja u nove kapacitete. Ključne prepreke novim projektima su birokracija (spora i komplicirana), neučinkovito sudstvo, fiskalna politika te problemi sa sezonalnošću i pristupom.

Osim toga, željeli bismo naglasiti da mnogo zemljišta koja su prikladna za velike razvojne projekte ne ispunjavaju neke ili sve od sljedećih preduvjeta:

- čisto i konsolidirano vlasništvo, te jasna pravna situacija
- posljednja faza planiranja (npr. doneseni UPU)
- infrastruktura (nema cesta i postoji nedostatak komunalnih usluga, te njihova povezanost u blizini zemljišta).

Postoji nedostatak aktivnih projekata jer su investitorska aktivnost i interes još uvijek jači za projekte „ulaganja u postojeće kapacitete“, proizvodima umanjene vrijednosti ili onima koje stvaraju dodatne vrijednosti.

Crna Gora u posljednjih je 10 godina razvila nekoliko ekskluzivnih odmarališta s mješovitom namjenom, a nekoliko ih je još u razvoju. Voditelji razvoja crnogorskih odmarališta ugledni su međunarodni voditelji razvoja nekretnina i već su prisutni i na drugim poznatim turističkim tržištima i tržištima drugog doma. Nekoliko je odmarališta u Crnoj Gori predstavljeno kao luksuzne jahting destinacije. U nastavku predstavljamo pregled postojećih odmarališta.

Razvojni projekti za miješanu namjenu



- 1 Odmaralište Skipper
- 2 Novi Spa Hotel & Resort
- 3 Punta Skala Falkensteiner
- 4 Crvena Luka
- 5 Dubrovnik Sun Gardens
- 6 Romana Beach odmaralište
- 7 Porto Montenegro
- 8 Luštica Bay
- 9 Dukley Gardens
- 10 Portonovi

1



## ODMARALIŠTE SKIPER

**Lokacija:** grad Savudrija, Istarska županija.

**Područje:** više od 60 ha.

**Dijelovi:** hotel s 5\* Kempinski Adriatic uključujući 186 soba, golf teren s 18 polja, 21 vila Kempinski, 20 apartmana Kempinski, 25 boravišta, dvije Skiper vile, 120 Skiper apartmana, objekti s ponudom hrane i pića, crkva, javna plaža, itd.

**Voditelj razvoja:** austrijski voditelj razvoja g. Oblak  
Trenutačni vlasnik: Rezidencija Skiper d.o.o., član holdinga MK Group.

**Razvoj u fazama:** 2 faze. Prva faza dovršena je 2005. godine i obuhvaćala je 180 apartmana i 11 vila, a 60 je apartmana bilo oglašeno za prodaju. 2009. godine dovršena je druga faza i obuhvaćala je hotel i još 22 vile te 20 apartmana.

**Razina kvalitete:** Kempinski vile i apartmani mogu se opisati kao ekskluzivne, dok su apartmani Skiper, apartmani s 3\* i 4\* te prosječnim namještajem i opremom.

**Dodatne napomene:** rezidencije brenda Kempinski (apartmani i vile) tek se trebaju staviti na tržište. Od studenog 2017. godine, novi je vlasnik kompleksa tvrtka Rezidencija Skiper d.o.o., član holdinga MK Group. MK Group odmaralište je kupila od banke HETA. S obzirom na to da je odmaralište postalo proizvod snižene vrijednosti, a veliki dio stambenog portfelja nije prodan i ne koristi se godinama, možemo zaključiti da ovo odmaralište nije pozitivan primjer razvoja.

2



## NOVI SPA HOTEL & RESORT

**Lokacija:** grad Novi Vinodolski.

**Područje:** 49,9 ha.

**Dijelovi:** hotel s 5\* The View sa 75 operativnih hotelskih soba i apartmana, 336 apartmana, 14 000 kvadratnih metara SPA zone, kongresne dvorane, bazeni, objekti s ponudom hrane i pića, plaža, itd.

**Voditelj razvoja:** lokalni investitori.

**Trenutačni vlasnik:** Hoteli Novi d.o.o.

**Razvoj u fazama:** cijeli je kompleks planiran u dvije faze. Faza I dovršena je 2004. godine i obuhvaćala je navedeni kapacitet. Izgradnja faze II nikad nije započela zbog pravnih i financijskih poteškoća.

**Razina kvalitete:** zbog nedostatka ispravnog godišnjeg održavanja objekata i rezervi za namještaj, popravke i opremu postoji očevidno propadanje svih portfeljskih dobara.

**Dodatne napomene:** prodaja rezidencija nikad nije započela zbog neriješenih pravnih pitanja. Projekt ima negativnu javnu sliku, proizvod je s umanjenom vrijednošću i možemo zaključiti da ovo odmaralište nije pozitivan primjer razvoja.



3



### PUNTA SKALA FALKENSTEINER

**Lokacija:** mjesto Petřčane, 12 km od Zadra.

**Područje:** 30 ha.

**Dijelovi:** Falkensteiner Hotel & Spa Iadera s 210 luksuznih hotelskih soba i apartmana s 5\*, uz 8000 kvadratnih metara SPA kompleksa, Falkensteiner Family Hotel Diadora s 252 hotelske sobe i apartmana s 4\*, 187 luksuznih Senia rezidencijalnih apartmana, bazeni, objekti s ponudom hrane i pića, prodajni centar, plaža, itd.

**Voditelj razvoja:** Falkensteiner Michaeler Tourism Group (FMTG).

**Trenutačni vlasnik:** Falkensteiner Michaler Tourism Group i Morgan Stanley Real Estate Investing te vlasnici rezidencija (prema zemljišnim knjigama, 72 % rezidencija posjeduju drugi vlasnici).

**Razvoj u fazama:** 2 faze. Hotel Diadora otvoren je 2009. godine, a hotel Iadera 2010. godine uz SPA centar i 187 apartmanskih kuća u 2013.

**Razina kvalitete:** hotel Iadera može se opisati kao ekskluzivni hotel s 5\*, dok je hotel Diadora obiteljski hotel s 4\*. Apartmani su modernog dizajna s najsuvremenijom opremom.

**Dodatne napomene:** rezidencije Senia mogu se kupiti sa ili bez unutarnjeg uređenja i namještaja, a vlasnici Senia rezidencijalnih objekata mogu koristiti hotelske pogodnosti. Smatramo da se ovaj projekt može opisati uspješnim.

4



### CRVENA LUKA

**Lokacija:** grad Biograd na Moru, 30 km od Zadra.

**Područje:** 17 ha.

**Dijelovi:** dva hotela s kategorijom 4\* (hotel Kana i hotel Iris) sa 69 soba i 31 hotelskim apartmanom, 46 apartmana i 20 vila. Uz to, tu se nalazi i SPA centar, trgovine, rekreacijske zone, centar za vodene sportove, park šuma, plaža, itd.

**Voditelji razvoja:** Octaia SRL i Simest SPA (talijanske tvrtke).

**Trenutačni vlasnik:** Crvena Luka Hotels & Resort (talijanska obitelj Prodi).

**Razvoj u fazama:** Crvena Luka Hotel & Resort prvi je put sagrađen 1960. godine. 2013. potpuno je obnovljen i unaprijeđen do kompleksa s kategorijom 4\*. Postojeće nekretnine su renovirane, a vile i novi SPA centar izgrađeni.

**Razina kvalitete:** hoteli, apartmani i vile kategorizirane su kao nekretnine s 4\*.

**Dodatne napomene:** najveća prednost odmarališta Crvena Luka njegova je lokacija i priroda koja ga okružuje. Negativna je strana dizajn/arhitektura vila. Prodaja rezidencija započela je 2018. godine. Taj se projekt može opisati kao neuspješan, uglavnom zbog predugog razdoblja između razvoja i prodaje rezidencija.

5



### DUBROVNIK SUN GARDENS

**Lokacija:** grad Orašac, 11 km od Dubrovnika.

**Područje:** 22 ha.

**Dijelovi:** hotel s kategorijom 5\*, 201 sobom i 207 rezidencija, SPA zona od 3000 kvadratnih metara, 16 restorana i barova, marina, objekti za sport i rekreaciju, plaža, itd.

**Voditelj razvoja:** Jupiter Fund Management plc (privatno i institucionalno investicijsko društvo iz Ujedinjenog Kraljevstva).

**Trenutačni vlasnik:** tvrtka Dubrovački vrtovi sunca d.o.o. koju je kupila HNA Tourism Group (i vlasnici apartmana, oko 70 % apartmana prema zemljišnim knjigama još su u vlasništvu tvrtke Dubrovački vrtovi sunca d.o.o.).

**Razvoj u fazama:** izgradnja je započela 2007. i dovršena je 2009. godine.

**Razina kvalitete:** apartmani i hotel nose kategoriju 5\*.

**Dodatne napomene:** Apartmani su u slobodnom vlasništvu i čim se kupe vlasnici mogu započeti s iznajmljivanjem te od njih imati prihod. Prodaja je započela 2009. godine.

6



### ROMANA BEACH ODMARALIŠTE

**Lokacija:** grad Makarska, 60 km jugoistočno od Splita.

**Područje:** 30 000 m<sup>2</sup>.

**Dijelovi:** 111 apartmana u aparthotelu s 4\*, hotel s kategorijom 4\* u izgradnji s 299 jedinica, 14 komercijalnih plažnih objekata uključujući restorane i barove, plažu, teretanu, itd.

**Voditelj razvoja:** Romana Apartments d.o.o. (u vlasništvu lokalnog investitora g. Marinka Sulića).

**Trenutačni vlasnik:** Romana Apartments d.o.o.

**Razvoj u fazama:** aparthotel i nekretnine na plaži izgrađene su 2016. godine, a hotel je još u izgradnji i trebao bi biti otvoren 2020.

**Razina kvalitete:** apartman i hoteli nose 4+\* i mogu se okarakterizirati kao ekskluzivni.

**Dodatne napomene:** hotel ima ugovor o raspodjeli s tvrtkama DER Touristik Nordic AB i DER Touristik Deutschland. Prodaja apartmana još nije počela, a odmaralište je u postupku promjene vlasnika.

7



## PORTO MONTENEGRO

**Lokacija:** općina Tivat, 86 km istočno od Podgorice.

**Područje:** 20 ha.

**Dijelovi:** razvoj u fazama s 450 vezova u marini, pet zgrada s mješovitom namjenom s 130 rezidencija, preko 20 maloprodajnih trgovina, kompletni sportski objekt, jahtaški klub, infinity bazen od 64 m i lounge bar Lido Mar, muzej pomorske baštine, te boutique hotel na obali s 5\*.

**Voditelj razvoja:** kanadski poduzetnik Peter Munk + međunarodni investitori.

**Trenutačni vlasnik:** Investment Corporation of Dubai (ICD).

**Razvoj u fazama:** izgradnja prve faze započela je 2007. i dovršena je 2009. godine. Druga faza započela je 2017. godine.

**Razina kvalitete:** hotel s 5\*, luksuzni i suvremeni apartmani.

8



## LUŠTICA BAY

**Lokacija:** općina Tivat, 88 km istočno od Podgorice.

**Područje:** 690 ha.

**Dijelovi:** hotel Chedi sa 111 soba, marina Luštica Bay, 160 apartmana u 4 zgrade i 14 gradskih kuća.

**Voditelj razvoja:** Luštica Development AD.

**Trenutačni vlasnik:** Orascom Development, Vlada Crne Gore.

**Razvoj u fazama:** otvoreno 2018. godine. Rezidencijalni dio Marine i hotel Chedi završeni su tijekom prve faze, a druga faza započela je u jesen 2018. godine. Ta faza uključuje izgradnju središnjeg dijela uvale Luštica na 240 m<sup>2</sup>. Cijeli projekt, uključujući drugu marinu, golf teren i više rezidencija trebao bi biti dovršen 2030. godine.

**Razina kvalitete:** hotel s 5\*, luksuzni i suvremeni apartmani.



9



### DUKLEY GARDENS

**Lokacija:** općina Budva, 3,3 km jugoistočno od grada Budve.

**Područje:** 140 000 m<sup>2</sup>.

**Dijelovi:** projekt se sastoji od 36 rezidencija s 202 apartmana de-lux razreda, Dukley hotel s 5\*, tri plaže, restorana s 5\*, galerije suvremene umjetnosti.

**Voditelj razvoja:** grupa Stratex.

Trenutačni vlasnik: grupa Stratex.

**Razvoj u fazama:** dovršeno 2016 godine.

**Razina kvalitete:** ekskluzivne rezidencije, luksuzni apartmani s 5\*, Dukley Hotel & Resort 5\*.

**Dodatne napomene:** grupa Stratex započela je suradnju s međunarodnim brendom Nikki Beach u siječnju 2019. godine i otvorila restoran Key West na temelju latino koncepta Nikki Beach. Dogovoreno je i otvaranje hotela s 5\* Nikki Beach te Nikki Beach kluba u bliskoj budućnosti što će doprinijeti visokom rangu Crne Gore na svjetskoj turističkoj karti.

10



### PORTONOVI

**Lokacija:** Boka kotorska.

**Područje:** 26 ha.

**Dijelovi:** hotel One & Only sa 113 soba, 10 One & Only vila, 265 apartmana, marina D-Marin Portonovi s 238 vezova, Espace Chenot Health Wellness Spa.

**Voditelj razvoja:** Azmont Investments.

**Trenutačni vlasnik:** Azmont Investments.

**Razvoj u fazama:** izgradnja prve faze započela je 2016. godine. Razvoj će se odvijati u fazama.

**Razina kvalitete:** luksuzna.

**Dodatne napomene:** prvo europsko odmaralište One & Only. Portonovi se trenutačno smatra najluksuznijim odmaralištem u Crnoj Gori.

# Pregled hotelskog tržišta

## POTRAŽNJA

Potražnju u Hrvatskoj i Šibeniku vodi nekoliko faktora od kojih su najvažniji prirodne ljepote, gastronomija, kultura/povijest, more i sunce, kupovina, događanja, itd. Potražnja je u Šibeniku generirana i blazinom kornatskog arhipelaga zapadno od Šibenika, najgušćeg arhipelaga u Mediteranskom moru i blazinom Nacionalnog parka Krka, oko 18 km sjeverno od grada. U Šibeniku se nalaze i dvije kulturne znamenitosti koje su pod zaštitom UNESCO-a kao svjetska baština. To su katedrala sv. Jakova i tvrđava sv. Nikole.

## PONUĐA

Šibenik je do prije 30 godina bio industrijski grad, a onda je počeo preusmjeravati svoju ekonomiju prema uslužnom sektoru, uglavnom vođen turizmom. U međuvremenu je prerastao u prepoznatljivo turističko odredište, s povećanjem broja gostiju od 8 % između 2001. i 2018. godine.

Povećanje broja dolazaka i noćenja vodilo je nekoliko faktora: dobra cestovna infrastruktura, obližnje zračne luke, sveukupni pozitivni makroekonomski osjećaj, jaka promocija grada kao obiteljske destinacije, itd. Takva je potražnja povećala rastući utjecaj na ponudu hotela i turističkog smještaja (privatne sobe). Ta potražnja ne pokazuje znakove smanjivanja, pa je Šibenik u centru pažnje voditelja razvoja i investitora, a mogućnosti su velike.

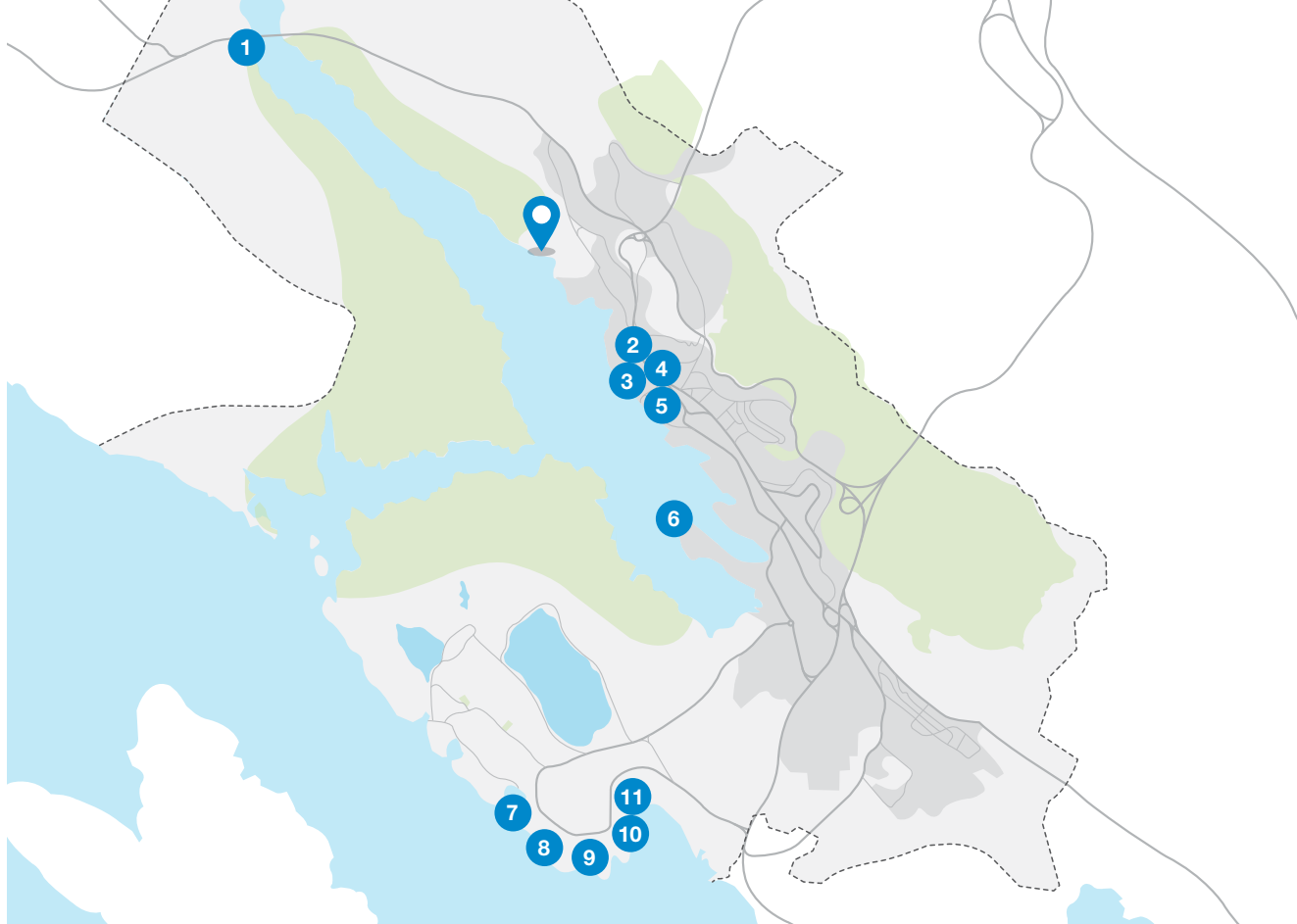
Šibensko hotelsko tržište umjereno je razvijeno. Prema informacijama Ministarstva turizma i portala Booking.com, u Šibeniku je 9 hotela s 1251 sobom i 2271 krevetom. Taj je broj nešto veći u usporedbi s podacima Hrvatskog zavoda za statistiku jer su njihovi podaci iz 2018. godine.

Većina operativnih hotela u Šibeniku nalazi se u povijesnoj jezgri i na južnoj obali na prostoru odmarališta Solaris. Hoteli u šibenskoj povijesnoj jezgri uglavnom su baštinski hoteli s malim kapacitetom.

Odmaralište Solaris nalazi se na jugu grada i ima 5 hotela: Niko, Jure, Ivan, Andrija i Jakov (lokalna dalmatinska imena), koji imaju najveći udio u hotelskoj ponudi u Šibeniku sa 84 % ukupne ponude soba. Odmaralište Solaris izgrađeno je u kasnim 60-ima, ranim 70-ima i u posljednjih je 10 godina uspješno pretvoreno u moderno turističko odmaralište. Neke je od hotela još uvijek potrebno renovirati, što se i planira u sljedećih nekoliko godina.

Većina je hotela u kategoriji s 4\*, ukupno njih 6, a ostali nose kategoriju 3\*. Samo je jedan hotel s 2\* u Šibeniku, a to je hotel Jadran s 45 soba. U Šibeniku nema hotela s kategorijom 5\*. Najveći ukupni udio soba u hotelima s 4\* je 60 %. Hoteli s kategorijama 3\* i 4\* relativno su veliki, s više od 200 soba po hotelu. Nekoliko je manjih hotela s kategorijom 4\*, sa sedam do 40 soba po hotelu. Razlog tome je što je većina hotela smještena u centru grada i prilagođeni su iz starih rezidencijalnih zgrada, koje su manje, što smanjuje broj soba po hotelu.

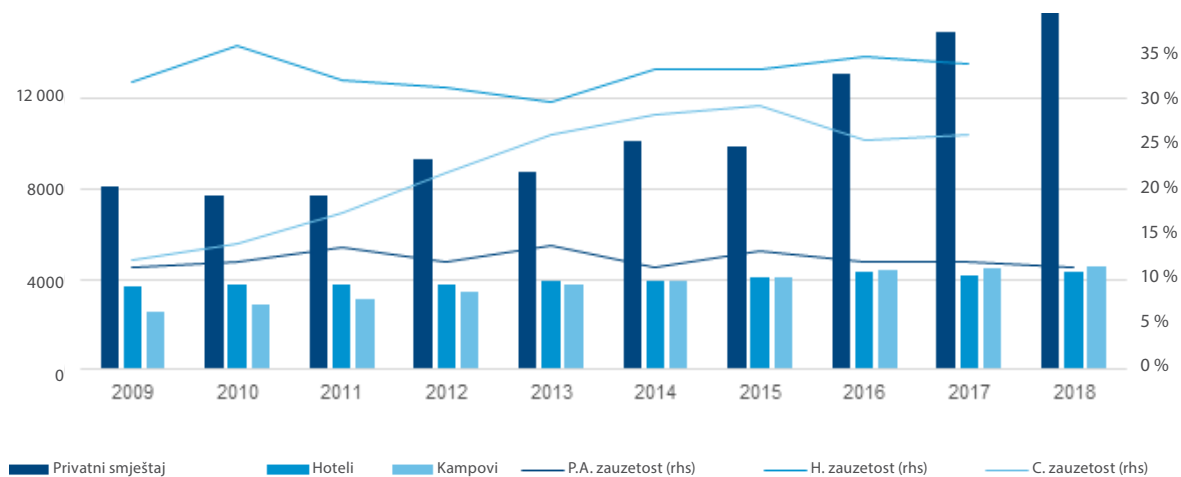
Hotelska ponuda u prosjeku je rasla za 1,6 % godišnje između 2009. i 2018. godine. U međuvremenu privatni su smještaj i kampovi ostvarili značajan godišnji rast za 8,3 % i 6,6 %. Najveću zauzetost imaju hoteli, koja se posljednjih godina stabilno drži na 35 %. Zauzetost kampova značajno je porasla, a u 2017. iznosila je 26 %. S druge strane, ogromni porast ponude u privatnom smještaju nije apsorbiran potražnjom, tako da prosječna zauzetost u tom segmentu stagnira na 12 % što znači da su zauzeti samo 42 dana.



Operativni hoteli u Šibeniku

Pregled šibenskih hotela									
Br.	Ime	Adresa	Kategorija	Sobe	Apartmani	Ukupno	Kreveti	Veličina sobe	
								Min	Maks
1	Andrija (ex. Mirage)	Hoteli Solaris 86	4*	243	-	243	471	82 €	220 €
2	D-Resort Šibenik	Obala Jerka Šzgorića 1	4*	89	-	89	140	108 €	203 €
3	Heritage Hotel King Krešimir	Square, Medulić, Dobrić 2	4*	7	-	7	12	89 €	114 €
4	Ivan (ex. MileniumClub)	Hoteli Solaris 86	4*	372	-	372	758	122 €	185 €
5	Life palace	Trg Šibenskih Palih Boraca 1	4*	17	-	17	34	97 €	144 €
6	Panorama	Šibenski mosti 11	4*	40	-	40	72	79 €	105 €
7	Amadria Park Jakov (ex. Solaris)	Hoteli Solaris 86	4*	238	-	238	336	99 €	211 €
8	Bellevue Superior City Hotel	Obala hrvatske Mornarice 1	4*	45	4	49	-	91 €	114 €
9	Amadria Park Jure (ex. Solaris)	Hoteli Solaris 86	4*	160	-	160	-	120 €	173 €
10	Niko (ex. Excelsior)	Hoteli Solaris 86	3*	220	-	220	394	88 €	139 €
11	Jadran	Franje Tuđmana 52	3*	45	-	45	54	50 €	55 €

Ponuda kreveta i zauzetost po kategoriji u Šibeniku



## KLJUČNI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI HOTELA

Uspješnost hotela u Šibeniku nastavlja biti rastući trend. Stope zauzetosti polako se poboljšavaju. Hotelijeri stalno ulažu u unaprijeđenje postojećih hotela u više kategorije. Nekoliko je hotela posljednjih godina napredovalo iz kategorije s 2\* u kategoriju s 3\*.

## TRŽIŠTE HOTELSKOG ULAGANJA

Vođena jakim turističkim rastom, uz privlačne nekretnine s povratom ulaganja i pozitivnim investitorskim osjećajem, Hrvatska je zabilježila značajnu aktivnost ulaganja u hotelski sektor tijekom proteklih nekoliko godina. Prema Colliersovom istraživanju iz 2018. godine, ukupni volumen trgovine hotelima bio je oko 330 milijuna EUR, uključujući i dionice, te podatke o portfelju.

Zbog nedostatka transparentnosti na tržištu, dokazi o povratu ulaganja su rijetki. Povrati ulaganja uglavnom su oko 6 % (za vrhunske hotele s kategorijom 5\*) i 10 % za objekte nižih kategorija na manje luksuznim lokacijama.

Nadalje, možemo potvrditi i da su trenutačna očekivanja dobavljača za vrhunske nekretnine na obali oko 6,00 %. Vrhunske nekretnine opisuju se kao stabilizirane nekretnine, među najuspješnijim hotelima i na najatraktivnijim lokacijama.

## SVEUKUPNA PONUDA

Ukupna ponuda na hotelskom tržištu u Šibeniku snažna je s pozitivnim prognozama za buduća ulaganja. Posljednjih je 10 godina Solaris imao snažni investicijski ciklus koji bi se trebao nastaviti u sljedećih 5 do 10 godina. Kad se projekti navedeni u nastavku provedu, šibenska hotelska ponuda trebala bi porasti za 650 soba ili 45 %. Hrvatska tvrtka Ugo Group, većinski vlasnik odmarališta Solaris, prolazi kroz snažni investicijski ciklus i ima najveći udio u ukupnoj hotelskoj ponudi Šibenika.



## UGO GROUP

- Hotel Campo
  - novi hotel s 250 soba u Šibeniku
  - nepoznata lokacija i nepoznati vremenski okvir.
- Vodeni park Lighthouse
  - lokacija odmaralište Solaris
  - dovršenje se očekuje do jeseni 2020. godine.
- Hotel Niko
  - lokacija odmaralište Solaris
  - rekonstrukcija i širenje na 450 soba
  - dovršenje se očekuje do proljeća 2022. godine.
- Hotel Ivan
  - lokacija odmaralište Solaris
  - novi paviljon sa 150 soba
  - dovršenje se očekuje do proljeća 2020. godine.



#### HOTEL KRKA

Nakon postupka bankrota Rivijere u svibnju 2018. godine, hotel Krka prodan je tvrtki Mobilia u vlasništvu poljskih građana, na javnoj aukciji u 2019. godini. Novi vlasnik planira renovirati zgradu u hotel. U prošlom je stoljeću taj hotel imao između 36 i 50 soba i očekujemo da će broj soba u renoviranom hotelu biti u tom rasponu.

Projekt Podsolarsko, u vlasništvu društva Zagreb Montaža obuhvaća novu četvrt južno od Šibenika, s više od 50 vila, hotelom s 250 soba i marinom sa 65 vezova. Kao i za projekt Draga, srednjoročno ne očekujemo početak projekta Podsolarsko, uglavnom zbog nedostatka sredstava.



#### PROJEKT NIKOLA

Jedan od najambicioznijih projekata za mješovitu namjenu na hrvatskoj obali. Prostire se na više od 65 ha jugozapadno od Šibenika, s pogledom na šibenski arhipelag. Obuhvaćat će četiri hotela, brojne vile, apartmane, marinu i popratne objekte s ukupnim prostorom s mogućnošću građenja od 330 000 m<sup>2</sup>. Projekt je u fazi idejnog projekta i upitno je hoće li ikad biti dovršen, jer vlasnik nije kupio većinu zemljišta koja su uključena u projekt.



# Pregled stambenog tržišta

## POTRAŽNJA

Šibenik je treći grad po veličini u povijesnoj regiji Dalmacija. Tržište vode potrebe lokalnog stanovništva za trajnim boravištem i ulaganja u kratkoročni najam. Kao i ostatak zemlje, Šibenik bilježi lagano negativni demografski trend, kako se prirodna populacija smanjuje, a imigracija je na nuli. S druge strane, postoji vrlo snažna potražnja za novim stambenim razvojem jer je grad turistička destinacija sa značajnim udjelom privatnog smještaja koji se koristi za kratkoročni najam.

Tijekom posljednjih nekoliko godina, potaknuti turističkim rastom, kupci su u Šibeniku i obalnom području počeli kupovati apartmane u vidu investicija (kratkoročni najam). Kupci su većinom lokalno stanovništvo s manjim udjelom stranih kupaca i dijaspore.

Potražnja za apartmanima dolazi uglavnom od mladih obitelji sa ili bez djece, samaca, te u posljednje vrijeme od malih investitora u turističkom sektoru. Pri kupnji, ključni su faktori koji utječu na procjenu lokacija nekretnine, kvaliteta i arhitektura, pristup lokalnim školama, parkovima, supermarketima, itd. kao i javnom prijevozu. Kupci uglavnom traže novogradnju na dobrim lokacijama i na mjestima s razvijenom infrastrukturom.

Najpopularnije četvrti koje se traže su Šubićevac, Baldekin i Vidici, gdje se nalazi i većina apartmanskih zgrada.

Mnogi kupci ne mogu pronaći stambeni prostor u skladu sa svojim potrebama po pitanju kvalitete, lokacije i cijene. Nedostaje novoizgrađenih apartmana za srednju klasu. Većina novoizgrađenih apartmana proda se i prije nego što izgradnja započne, što pridonosi porastu cijena.

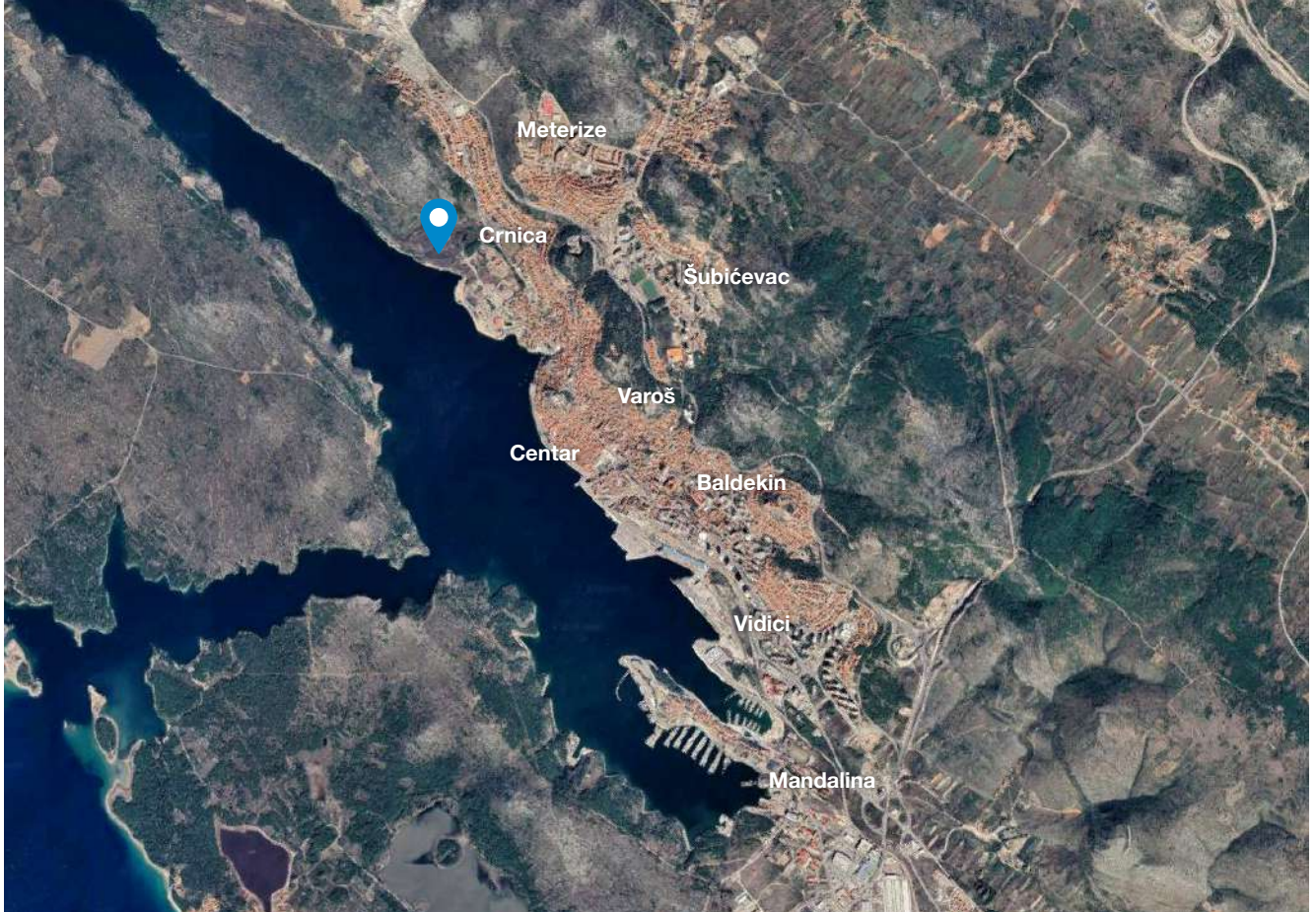
## PONUĐA

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, u gradu Šibeniku bilo je 17 183 apartmana s trajnim stanarima u svrhu stanovanja. Apartmani sa stalnim stanarima činili su udio od 76,3 % u broju ukupnih dostupnih apartmana u Šibeniku, uz 22,1 % privremeno nenaseljenih apartmana. Sljedeći popis stanovništva održat će se 2021. godine. Možemo pretpostaviti da je došlo do velikog porasta potražnje za apartmanima za odmor i turizam.

Na karti su prikazane glavne četvrti Šibenika. Četvrti Crnica i Meterize čine uglavnom jednostavne obiteljske kuće. Šubićevac, dio Baldekina i Vidici uz glavne ceste gusto su razvijeni s apartmanskim zgradama s 3 do 15 katova. Centar i Varoš najstariji su dijelovi grada s povijesnom gradnjom. Mandalina je komercijalna/industrijska gradska zona. Dodatni je prostor za razvoj dostupan u četvrtima Vidici i Crnica. Većina zgrada izgrađena je između 1950. i 1990. godine. Novije zgrade, izgrađene nakon 1990. godine, nalaze se na Šubićevcu i Vidicima.

U tablici je prikazana cjelokupna površina izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade i cjelokupna površina dovršenih rezidencijalnih zgrada u Šibeniku između 2009. i 2017. godine. Može se primijetiti da postoji veliki nesrazmjer između površina izdanih građevinskih dozvola i površina dovršenih građevina, jer nisu sve zgrade dovršene. U podacima za 2018. godinu, broj dovršenih zgrada bit će veći zbog dvije zgrade za socijalno stanovanje sa 148 apartmana koje su dovršene u Šibeniku.

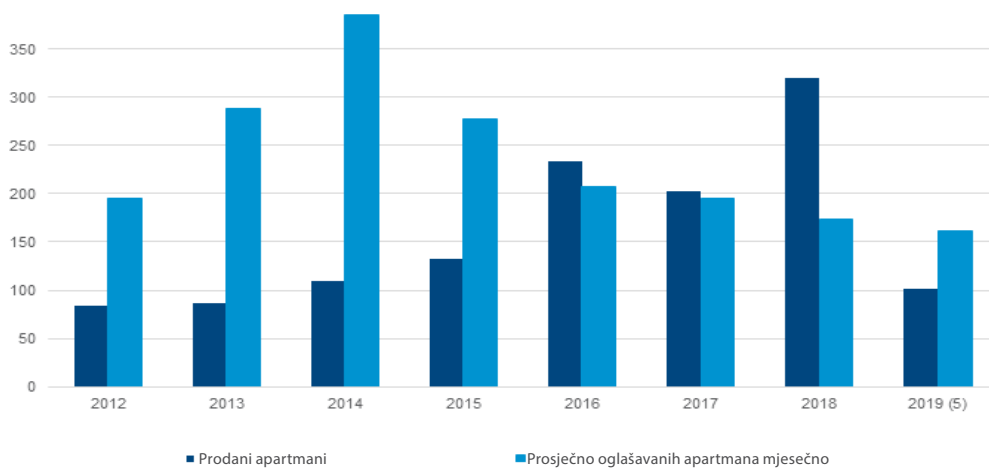




#### Apartmenti u Šibeniku prema namjeni

Apartmenti u Šibeniku prema namjeni					
Br. soba	Br. apartmana	Udio	Površina poda (m <sup>2</sup> )	Udio	Prosječna veličina (m <sup>2</sup> )
Ukupno	28 297	100 %	1.941.298	100 %	68,6
U trajnoj stambenoj uporabi					
Naseljeno	17 183	60,7 %	1.241.577	64,0 %	72,3
Privremeno naseljeno	4975	17,6 %	324 043	16,7 %	65,1
Nenaseljeno	355	1,3 %	19 073	1,0 %	53,7
U povremenoj uporabi					
Uporaba za odmor i rekreaciju	4445	15,7 %	280 593	14,5 %	63,1
Pomorska i poljoprivredna upotreba	41	0,1 %	2083	0,1 %	50,8
U komercijalnoj uporabi					
Turizam	1226	4,3 %	70 026	3,6 %	57,1
Drugo	72	0,3 %	3903	0,2 %	54,2

#### Ponuda apartmana u Šibeniku i prodani apartmani



## SVEUKUPNA PONUDA

U ovom trenutku postoji samo jedan veliki rezidencijalni projekt u izgradnji, no planira se i nekoliko velikih projekata koji su u fazi idejnog projekta, za koje nije jasno hoće li i kad doći na tržište u srednjoročnom razdoblju.



### VIDICI

Četvrt Vidici posljednja je velika stambena četvrt koja je razvijena u Šibeniku. Nalazi se na jugoistočnom dijelu grada. Razvoj obuhvaća 4 rezidencijalne zgrade s ukupno 146 apartmana površine između 40 i 120 m<sup>2</sup>. Investitor je lokalna građevinska tvrtka Sarađen d.o.o. Cijene apartmana variraju između 1600 EUR/m<sup>2</sup> i 1800 EUR/m<sup>2</sup> (uključujući PDV), ovisno o veličini, površini i orijentaciji.

Početak izgradnje planira se za lipanj 2019. godine i trebale bi biti dovršene do kolovoza 2020. godine. Prema informacijama na web-lokaciji tvrtke, oko 35 % apartmana već je rezervirano ili prodano.



### PROJEKT DRAGA

Projekt Draga predviđa obnovu tržišta, izgradnju četverokatne podzemne garaže s 500 parkirališnih mjesta i 200 apartmana u kompleksu s mješovitom stambenom i komercijalnom namjenom. Projekt je najavio investitor Zagreb Montaža prije 10 godina i ponovno u 2018. godini, no ne vjerujemo da će projekt započeti u sljedećih 3 do 5 godina, zbog neriješenih pitanja vlasništva. Zagreb Montaža nacionalno je poznata građevinska tvrtka koja se bavi i razvojem komercijalnih projekata (ZM bio je voditelj razvoja trgovačkog centra Dalmare).





# Pregled maloprodajnog tržišta

Šibensko maloprodajno tržište dobro je razvijeno i postoji raznolikost ponude. Smatra se zasićenim. Tržište čine maloprodajne trgovine u glavnim ulicama, trgovački centri, zasebni veleprodajni centri te manje trgovine. Većina međunarodnih brendova prisutnih u Hrvatskoj mogu se naći i u Šibeniku, osim trgovina grupe Inditex i nekih robnih marki viših kategorija.

Tržište trgovačkih centara smatra se zasićenim, no ima prostora za napredovanje po pitanju trgovina u glavnim ulicama. Rast potrošnje potrošača, povećanje raspoloživog dohotka i rastući turizam pozitivno su utjecali na maloprodajno tržište Šibenika, maloprodajni promet raste, stopa otvorenih radnih mjesta pada, broj posjeta raste, itd. Zahtjevi korisnika prostora visoki su u svim poljima: lokalni brendovi, međunarodni brendovi koji već postoje na hrvatskom tržištu i oni koji tek trebaju doći.

## POTRAŽNJA ZA TRGOVAČKIM I VELEPRODAJNIM CENTRIMA

Potražnja za trgovinama u trgovačkim centrima porasla je tijekom proteklih godina. U postojećim centrima razina potražnje za većim i manjim prostorima je slična. Budući da svi šibenski trgovački centri nude prostore različitih veličina, možemo reći da po pitanju prostora određenih veličina u trgovačkim centrima nema nedostataka.

Značajni dio potražnje za prostorima također je nastao zbog premještanja maloprodajnih objekata iz trgovina na glavnim ulicama u trgovačke centre. Pri odabiru trgovačkog centra, najvažniji su kriterij financijski parametri, posjećenost, dimenzije prostora, raznolikost i prisutnost određenih brendova, dodatna zabava kao što su kina, kuglanje, igraonice za djecu, dio s hranom, itd.

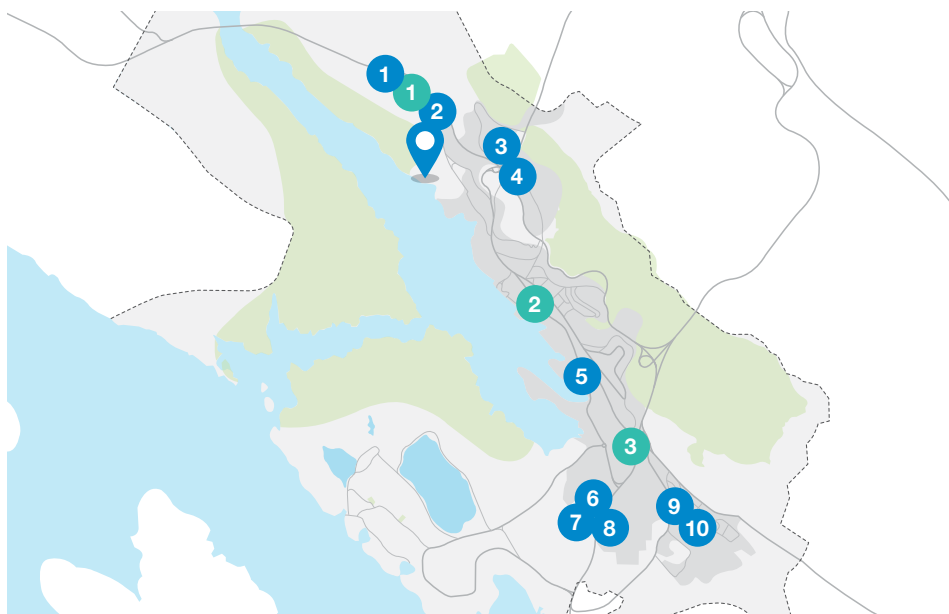
Potražnja za komercijalnim prostorijama dolazi od stranih i domaćih brendova koji su prisutni na hrvatskom tržištu. Najmoprimci iz industrije hrane uglavnom su smješteni u prostorima u kojima su vlasnici, veleprodajnim centrima ili u iznajmljenim prostorima u trgovačkim centrima i manjim maloprodajnim prostorima u gradu. DIY (do-it-yourself ili napravi sam) najmoprimci više vole veleprodajne centre i često se nalaze na rubovima grada (zbog dostupnosti većeg zemljišta i nižih cijena otkupa i najma). Najmoprimci u sektorima zdravlja i njege ili drogerija unajmljuju prostore koji su veći od 300 kvadratnih metara. Potražnja drugih najmoprimaca u tom sektoru najveća je za trgovačke centre (zbog grupiranja, mješovitosti korisnika i velikog broja posjetitelja).

Veleprodajni centri obično imaju NZP od najmanje 2500 m<sup>2</sup> (nešto manje u Šibeniku) i osim glavnog najmoprimca (hrana ili DIY) koji zauzima većinu objekta, imaju i druge manje najmoprimce koji odgovaraju svakodnevnim potrebama. Drugi su najmoprimci obično caffè barovi, pekare, frizeri, lutrija, cvjećarnice, poštanski uredi, ljekarne, mesnice, bankomati, itd., a ponekad manje trgovine odjećom i obućom.

## POTRAŽNJA ZA TRGOVAČKIM I VELEPRODAJNIM CENTRIMA

Prosječna stopa zauzetosti u trgovačkim centrima u Šibeniku iznad je 95 %. Veleprodajni centri sa samo jednim najmoprimcem uživaju punu zauzetost, dok centri s jednim glavnim najmoprimcem i nekoliko manjih maloprodajnih objekata bilježe oko 5 % slobodnih mjesta.





#### Trgovački centri

- 1 Supernova Šibenik
- 2 City Life
- 3 Dalmare

#### Velike maloprodajne tvrtke

- 1 Era Commerce
- 2 Plodine
- 3 Konzum
- 4 Lidl
- 5 Kaufland
- 6 Lidl
- 7 Prima Commerce
- 8 Plodine
- 9 Građa
- 10 Dalmostan

### Trgovački i veleprodajni centri Šibenik

#	Ime	Segment	Adresa	Procjena NZP (m <sup>2</sup> )
<b>Trgovački centri</b>				
1	Supernova Šibenik		Put Vida 6	7700
2	City Life		Ante Šupuka 10	7500
3	Dalmare		Velimira Škorpika 23	50 000
<b>Ukupno</b>				<b>65 200</b>
<b>Veleprodajni centri</b>				
1	Era Commerce	DIY	Put Razorskih težaka 2	2500
2	Plodine	hrana	Ivana Meštrovića 70	2900
3	Konzum	hrana	Svilajska 20	1200
4	Lidl	hrana	Josipa Jelačića 19	1700
5	Kaufland	hrana	Vukovarska 10	5000
6	Lidl	hrana	Velimira Škorpika 10	1700
7	Prima	namještaj	Južna magistrala bb	3100
8	Plodine	hrana	Velimira Škorpika 16	3400
9	Građa	DIY	Žaborička Street 1	4500
10	Dalmostan	namještaj	Žaborička Street	3600
<b>Ukupno</b>				<b>29 600</b>



#### DALMARE

Trgovački centar Dalmare nalazi se na južnom ulazu u Šibenik uz državnu cestu D8. Najveći je trgovački centar u Šibeniku, otvoren 2004. godine. Trenutačno ima oko 55 trgovina na neto prostoru za najam od 50 000 m<sup>2</sup>. Centar ima 1200 parkirališnih mjesta, uključujući i podzemnu garažu s 200 mjesta. Glavni najmoprimci su Konzum, DM, JYSK, Pevec, H&M, Hervis, itd. Na najgornjem katu nalazi se kino Cinestar i prostor s restoranima. Zauzetost je iznad 95 %.



#### SUPERNOVA ŠIBENIK

Trgovački centar Supernova Šibenik nalazi se na sjevernom ulazu u grad, uz državnu cestu D8. To je moderni maloprodajni park, otvoren u listopadu 2011. godine. Površina prostora za najam iznosi 7753 m<sup>2</sup>. Centar broji devet trgovina i 300 parkirališnih mjesta. Glavni su najmoprimci Spar, Müller, C&A, Deichmann i Galileo. Zauzetost je potpuna, no cijene najma nešto su niže nego u drugim šibenskim trgovačkim centrima.



#### CITY LIFE

Trgovački centar City Life smješten je na području šireg centra grada u ulici Ante Šupuka br. 10. Centar je otvoren 2007. godine i kasnije je renoviran. Površina prostora za najam iznosi 7500 m<sup>2</sup>. Najveći je najmoprimac Tommy, a tu su i Intersport, Modiana, Benetton, Pepco i Bipa. Zauzetost je iznad 90 %. Objekt nema garažu za parkiranje i zadovoljava potrebe stanovništva koje stanuje u blizini. U blizini je škola, što pokriva visoku posjećenost segmenta hrane i pića.



## POTRAŽNJA U GLAVNIM ULICAMA

Potražnja za prostorima u glavnim ulicama postoji i najprije ovisi o točnoj lokaciji prostora. Na tom tržištu postoje velike razlike u potražnji i cijenama najma ovisno o lokaciji.

Prostori koji nisu u glavnim ulicama popularni su uglavnom za trgovine s namirnicama ili drogerije, a karakteriziraju ih velike površine, uglavnom preko 150 m<sup>2</sup>. Ti prostori moraju biti dobro pozicionirani po pitanju vidljivosti, prometa ispred prostora i pristupa mjestima za parkiranje.

Posljednjih godina nije bilo većih promjena u dolascima ili odlascima većih maloprodajnih tvrtki. Potražnju još uvijek karakteriziraju dobro poznati svjetski brendovi, kao i nešto manje poznati brendovi.

Iako u Šibeniku, kao i u ostatku Hrvatske, fokus maloprodajnih tvrtki brzo prelazi iz glavnih ulica u trgovačke centre, područje glavnih ulica karakterizira solidna potražnja za uličnim lokacijama. Takva je potražnja prvenstveno motivirana velikim brojem turista i njihovom potrošnjom. Zbog toga maloprodajne tvrtke traže prostore za sezonske aktivnosti (ugostiteljstvo, prodaja suvenira itd.)

Zbog nedostatka ponude većih prostora u samom centru grada, najmoprimci svoje potrebe za većim prostorom zadovoljavaju izvan tog područja. Uz nedostatak velikih prostora, dodatni je problem za najmoprimce dostupnost parkirališta, posebno tijekom turističke sezone.

Glavni elementi pri odabiru prostora su sljedeći:

- lokacija i vidljivost izloga trgovine
- veličina prostora
- najamnina
- pravni status nekretnine
- mogućnost renovacije prostora (iznutra i izvana)
- parkiralište
- veličina izloga trgovine.

## PONUĐA U GLAVNIM ULICAMA

Zonu A glavnih šibenskih ulica čine Zagrebačka ulica, Ulica Kralja Tomislava i pripadajući trg ili gradski trg u povijesnoj jezgri. Te su šibenske ulice najposjećenije i najatraktivnije za ulične prodavače.

Ponuda je ograničena i ne zadovoljava potražnju, posebno po pitanju veličine. Glavne gradske ulice Šibenika karakteriziraju trgovine do 100 m<sup>2</sup>, koje ne zadovoljavaju potrebe inozemnih najmoprimaca.

Zbog visoke potražnje u centru grada, nema mnogo dostupnih prostora tako da je zauzetost glavnih ulica procijenjena na razinu od oko 75 %. 25 % slobodnih prostora obično se odnosi na nekretnine koje nemaju riješenu pravnu situaciju te vrlo mali i neupotrebljivi prostori u starim zgradama. Izvan središnjeg dijela zabilježena je značajno niža stopa zauzetosti.

## SVEUKUPNA PONUDA GLAVNIH ULICA

Nema projekata u izgradnji ili najava novih projekata.



● Zona A

# Pregled uredskog i industrijskog tržišta

## UREDSKO TRŽIŠTE

U Šibeniku nedostaje modernog uredskog prostora. Šibensko uredsko tržište tek je počelo rasti i još je uvijek poprilično slabo razvijeno. Uredski prostori uglavnom su stanovi prilagođeni i preuređeni u uredski prostor što je zaista teško pratiti. Problem koji je stalno prisutan je nedostatak parkirališnih mjesta. Najveći dio uredskih prostora odnosi se na banke, osiguravateljske tvrtke i javne institucije (uglavnom u njima stanuje vlasnik). Za urede koji se nalaze u centru grada, većina ih koristi stare povijesne zgrade.

Potražnja dolazi od tvrtki koje posluju vezano uz turizam, IT tvrtke, start-upovi, profesionalni sektori bankarstva i osiguranja.

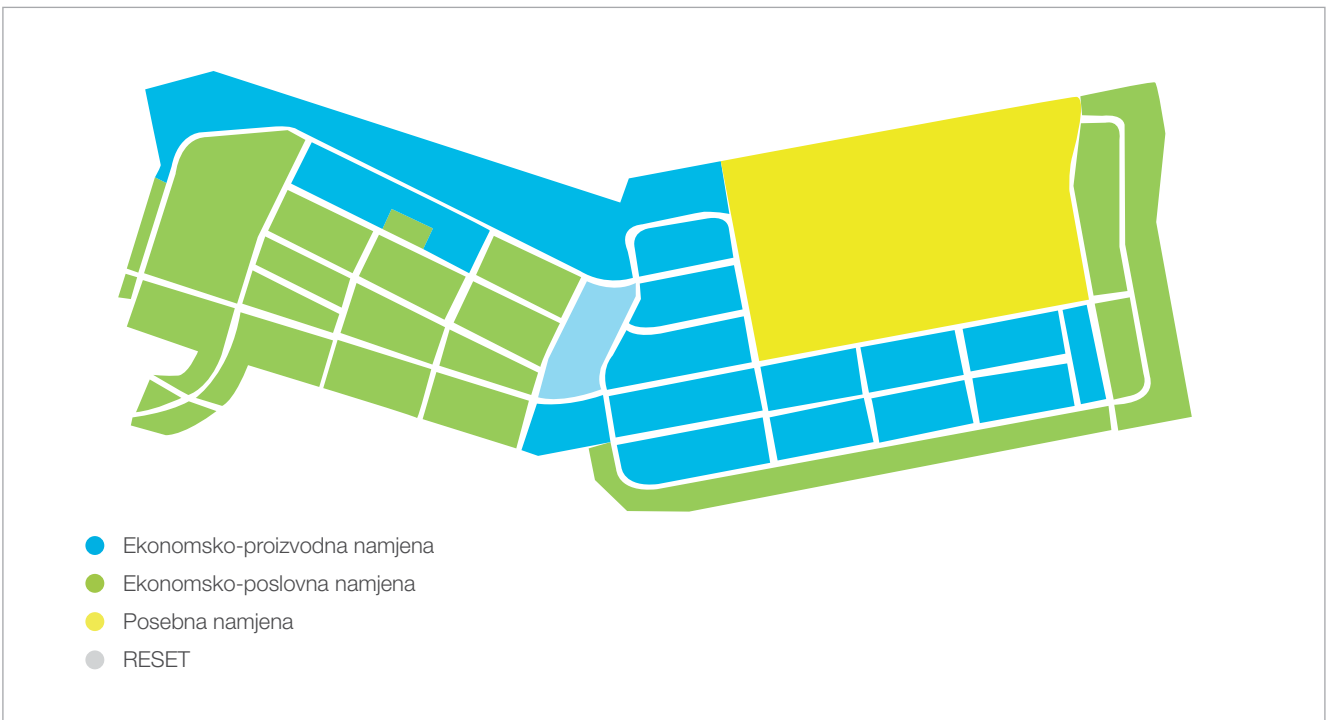
## INDUSTRIJSKO TRŽIŠTE

Najveće industrijske tvrtke u Šibeniku su Impol-TLM, brodogradilište Iskra i tvrtke smještene u industrijskoj zoni Podi. Nakon ulaska u EU, 2014. godine za Hrvatsku su se otvorile mnoge prilike. Slobodni tok kapitala omogućio je stranim investitorima i investicijama iz EU da uđu na hrvatsko tržište bez prepreka. To je dovelo do oporavka i transformacije industrijskog tržišta.

Industrijska zona Podi u Šibeniku glavni je centar proizvodnih i logističkih aktivnosti u gradu. Trenutačno se tu nalaze 52 tvrtke specijalizirane u raznim segmentima od proizvodnje do veleprodaje. Zona predstavlja izniman potencijal za razvoj regije jer ima ukupno 550 ha od kojih je sada u uporabi samo 130 ha.

Očekuje se da će planirani daljnji razvoj zone Podi ići u nekoliko smjerova. Prvenstveno je povezan s blizinom luke Šibenik što omogućuje aktivaciju i uporabu kapaciteta luke za potrebe različitih sadržaja i poslovanja.

U zoni Podi 3 su područja: ekonomsko-proizvodno područje, ekonomsko-poslovno područje i područje s posebnom namjenom, koja zauzimaju sličan udio u površini, što se može vidjeti na planu u nastavku. Trenutačno samo zapadni dio zone ima potpunu komunalnu infrastrukturu, dok će se infrastruktura na istočnom dijelu razviti sukladno budućoj potražnji za zemljištem. Posebna namjena uključuje zatvor.



# Apsorpcijska matrica za lokaciju

Nosivost nekretnina na lokaciji procjenjuje se za svaki segment zasebno pod hipotezom razvoja samo jednog segmenta, kako bi se postavile granice maksimalne razumne apsorpcije svakog proizvoda na tržištu u razdoblju od 20 godina. To je samo preliminarna procjena utemeljena na uvjetima koji prevladavaju na tržištu.

Apsorpcije po segmentu procijenjene su na temelju sljedećih kriterija:

- **Stambeni:** pretpostavljenih 100 prodanih jedinica godišnje, s prosječnom neto veličinom 75 m<sup>2</sup>.
- **Maloprodajni:** pretpostavljena 2 veleprodajna centra kako bi se zadovoljile potrebe susjedne četvrti Crnica i mala površina za objekte na plaži.
- **Hotelski:** pretpostavljenih 600 hotelskih soba, dva do tri hotela.
- **Uredski:** 1500 m<sup>2</sup> s obzirom na vrlo nisku potražnju tog tipa.

## CIJENE HOTELA

Rasponi transakcijskih cijena po smještajnoj jedinici i kategoriji hotela (raspon cijene po sobi) prema Colliersovoj bazi podataka:

- **hotel 5\*:** 110.000 - 500.000 EUR
- **hotel 4\*:** 60.000 - 125.000 EUR
- **hotel 3\*:** 20.000 - 80.000 EUR
- **hotel 2\*:** 15.000 - 45.000 EUR

Zbog nedostatka transparentnosti na tržištu, dokazi o povratu ulaganja su rijetki. Povrati ulaganja uglavnom su oko 6 % (za vrhunske hotele s kategorijom 5\*) i 10 % za lokacije s nižim kategorijama i manje vrhunskom ponudom.

Nadalje, možemo potvrditi i da su trenutačna očekivanja dobavljača za vrhunske nekretnine na obali oko 6,00 %. Vrhunske nekretnine opisuju se kao stabilizirane nekretnine, među najuspješnijim hotelima i na najatraktivnijim lokacijama.

## MATRICA APSORPCIJE

Segment	Ukupna građevinska površina (UGP)	Neto zakupljiva površina (NZP)	Procijenjeno vrijeme apsorpcije (godine)	Najam zgrade (€/m <sup>2</sup> /mjesec)	Prodajna cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> zemlje)	Prodajna cijena zgrade (€/m <sup>2</sup> NZP/jedinica)
Hotel	48 000	36 000	8	-	110 - 200	1100 - 2000
Stambeni objekt	200 000	150 000	20	4 - 9	120 - 150	1200 - 1500
Maloprodaja	6 000	4 500	3	6 - 12	60 - 100	600 - 1000
Ured	2 000	1 500	5	5 - 9	50 - 90	500 - 900

## CIJENE STAMBENIH JEDINICA

Na šibensko stambeno tržište pozitivno su utjecali poboljšani makroekonomski pokazatelji i jaki rast turizma. Cijena je značajno ovisna o veličini i kvaliteti ponude. Potražnja za apartmanima stalno raste, a vrhunac je zabilježila 2018. godine zbog velikog projekta socijalnih stambenih objekata, koji je na tržište izašao sa 148 apartmana. Prosječna cijena po kvadratnom metru u 2015. godini počela je rasti i značajno je porasla u prvim mjesecima 2019. godine. Ovisno o veličini, trenutačne cijene apartmana kreću se između 900 i 1300 EUR po kvadratnom metru.

U luksuznim odmaralištima, cijene apartmana rastu, potaknute povišenom potražnjom i ograničenom ponudom. Prosječne postignute cijene u analiziranim odmaralištima 2018. godine bile su između otprilike 2100 EUR do 4500 EUR po m<sup>2</sup> ovisno o lokaciji, veličini, pogledu, kvaliteti i povratu ulaganja. Prosječna cijena u svim zabilježenim transakcijama u 2018. godini bila je oko 3000 EUR po m<sup>2</sup>.

Stopa povrata ulaganja u hrvatskim odmaralištima s miješanom namjenom iznosi između 3,00 i 6,00 %.

## MALOPRODAJNE CIJENE

Ponderirana prosječna najamnina (bez PDV-a) u trgovačkim centrima u Šibeniku trenutačno je između 6 i 11 EUR/m<sup>2</sup>/mjesec. City Life ima najviši PPR oko 10 EUR/m<sup>2</sup> - 11 EUR/m<sup>2</sup>, a prate ga Dalmare s oko 8 EUR/m<sup>2</sup> - 9 EUR/m<sup>2</sup> i Supernova s 6,3 EUR/m<sup>2</sup>.

Najamnine za manje najmoprimce u veleprodajnim centrima značajno variraju i kreću se između 5 i 50 EUR/m<sup>2</sup>/mjesec, ovisno o veličini i lokaciji dok je prosjek između 18 i 20 EUR/m<sup>2</sup>/mjesec. Najamnina otoka u trgovačkom centru s veličinom do 6 m<sup>2</sup> iznosi od 70 do 120 EUR/m<sup>2</sup>.

Cijene najamnina za prostore u ulicama u Šibeniku variraju između 3 EUR/m<sup>2</sup> i 35 EUR/m<sup>2</sup>, s prosječnim cijenama od oko 14 EUR/m<sup>2</sup>. Postoje velike razlike u najamninama između određenih prostora. Prema Colliersovom istraživanju, trenutačna tražena mjesečna najamnina u spomenutim uličnim zonama varira između 10 i 35 EUR/m<sup>2</sup>. Prosječna tražena cijena je 18 EUR/m<sup>2</sup>.

Ponuda prostora izvan grada također je raznolika. Veći prostori dostupniji su od onih u gradskom centru, a tražene najamnine su niže i kreću se između 3 i 20 EUR/m<sup>2</sup>, s prosjekom od oko 11 EUR/m<sup>2</sup>.





# Analiza lokacije

---

## ANALIZA LOKACIJE

# Urbani kontekst

## POVIJEST LOKACIJE

Prvi zabilježeni industrijski razvoj lokacije bila je mala tvornica karbida u 90-im godinama 19. stoljeća. Proizvodnja karbida proširila se u slijedećim desetljećima (1900. - 1910.), a uz dodatak tvornice za cijanamid, postala je jedna od prvih tvornica za proizvodnju umjetnog gnojiva urea u Europi. U 20-im godinama 20. stoljeća, tvornica je postala jedna od najvećih svjetskih lokacija za proizvodnju kalcijeva karbida i cijanamida.

U odgovoru na svjetsku ekonomsku krizu, proizvodnja se smanjila i tvornica je u 30-im godinama na nekoliko godina bila zatvorena. Do početka Drugog svjetskog rata, lokacija je ponovno bila otvorena kao TEF, tvornica za proizvodnju ferolegura, obradu manganove rude za dobivanje feromangana, silikomangana, silika gela, silikokalcija i feromolibdena. U poslijeratnim godinama, tvornica je modernizirana kako bi se povećao kapacitet i na lokaciji je uvedena proizvodnja grafitnih elektroda, koja je odgovarala na potrebe metalne industrije (željezo, aluminij i druge povezane industrije). Važnost proizvodnje ugljenih elektroda i ferolegura za industrije željeza i aluminija značajno je porasla u 60-im godinama 20. stoljeća.

Tijekom 80-ih godina, pritisak da se usvoje strože kontrole okoliša, posebno po pitanju onečišćenja zraka, nepovoljno je utjecao na objekt. Tvornica TEF zatvorena je 1994. godine, a nekoliko je godina bila izvan pogona. Većina lokacije prazna je od 90-ih, no od 2000. godine zapadni je dio lokacije korišten za industrijske operacije uključujući i usitnjavanje troske za proizvodnju agregata za upotrebu s asfaltom i cementom.











## POSJET LOKACIJI

Dana 25. srpnja tim je posjetio lokaciju na TEF-ovom terenu. Osim terenskog posjeta samoj lokaciji, promatrali smo je i s različitih lokacija kako bismo dobili potpuni uvid iz svih perspektiva. Promatrana je sa Šibenskog mosta na sjeveru, benzinske postaje na brdu s istočne strane i iz šibenskog zaljeva, kako bismo bolje razumjeli potrebe lokacije za integraciju s gradom, obalu i okolni krajobraz.

Samo su se dvije zgrade mogle vidjeti na lokaciji. Veća zgrada locirana je ispred novog plivačkog bazena i plaže. Zgrada je bila prazna i u lošem stanju. Manja zgrada nalazila se u blizini platforme. Sve industrijske zgrade bivše tvornice TEF, koje su bile posvećene proizvodnji grafitnih elektroda i drugih proizvoda za upotrebu u metalnoj industriji srušene su, iako se čini da su neke strukture ispod površine, i temelji ostali netaknuti. Druge su se strukture našle na lokaciji, to su uglavnom bili različiti oblici zidova koji su služili za sprječavanje ulaza na lokaciju.

Sjeverozapadni dio lokacije izgleda služi kao spremište crnog pepela / troske ili obrađivačkih aktivnosti i sada se tamo nalazi nekoliko manjih struktura. Na temelju povijesnog razvoja upotrebe lokacije, prikazane na fotografijama iz zraka, ta je spremišna i obrađivačka aktivnost započela nekad nakon 2002. godine kada je tvornica već bila srušena i zaustavljena je 2013. godine. Preko lokacije prolazi nekoliko puteva s različitom završnom obradom od pijeska te do betonskih kolnika.

Na lokaciji su prisutni vegetacija, stabla i grmovi.

## POGLEDI

S lokacije nudi se vrijedan pogled od skoro 360°:

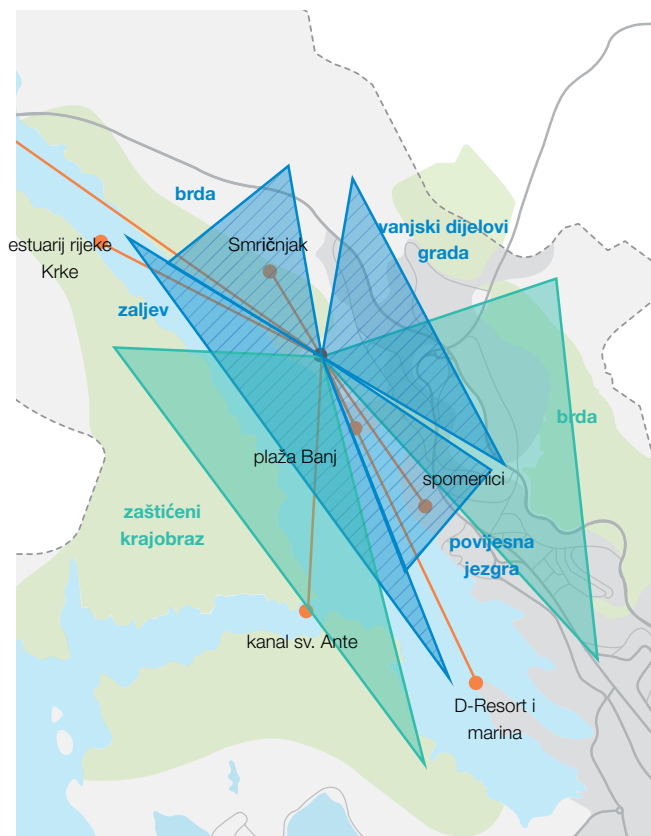
- privilegirani pogledi na povijesnu jezgru i gotičke građevine s katedralom sv. Jakova i tri tvrđave prema sjeverozapadu
- pogled od 180° od jugoistoka prema sjeverozapadu na šibensku luku/zaljev, kanal sv. Ante i zaštićeni krajobraz
- estuarij rijeke Krke i pogled na Šibenski most na sjeverozapadu
- pogled na brdo Smričnjak i prirodno brdovito područje prema sjeveru (stražnja strana lokacije)
- dalekosežni pogled na brda na sjeveru grada Šibenika.

## NAMJENA OKOLNOG PROSTORA

Lokaciju Batižele okružuje nekoliko prostora s različitim namjenama i urbanim tkivom:

- Na južnoj i istočnoj strani nalazi se četvrt Crnica, koje je nekoć bila predgrađe Šibenika a danas je dio grada i čini njegov zapadni dio. Sastoji se uglavnom od urbanog tkiva jednostavnih stambenih objekata, do dva kata visine. Ulice su uske i nastale su organski prilagođavanjem topografiji. Nema pločnika. Istočno od lokacije nalazi se Športski centar Ljubica, koji uključuje nogometni teren, sportsku dvoranu za borilačke sportove te otvorena betonska igrališta za nogomet i košarku.
- Na istoku i sjeveroistoku nalazi se dio Njivice, područje s jednostavnim obiteljskim kućama, uskim ulicama koje se penju uz brdo i kućama okrenutima prema jugu i zaljevu.
- Brdo Smričnjak na sjeveru.
- Šibenski zaljev na zapadu.
- Na jugu se nalazi javni objekt s plivačkim bazenom i plaža Banj, izgrađena 2012. godine.

Pogledi s lokacije





## ANALIZA LOKACIJE

# Infrastrukturna nosivost

### OBILJEŽJA PRIJEVOZA INFRASTRUKTURA I KOMUNALNE USLUGE

Do lokacije se može doći šetnjom iz povijesne jezgre (15 min hoda od katedrale sv. Jakova), preko šetnice uz more koja vodi na plažu Banj i staze do lokacije sa zapadne strane plaže.

Trenutačno je jedini prilaz lokaciji automobilom kroz prolaz na sjeveroistočnoj strani. Planira se izgradnja nove ceste ispod brda Smričnjak, čime bi se lokacija izravno povezala s glavnom cestom Zapadna magistrala i što bi omogućilo brži pristup s ceste E65 - Jadranske magistrale uz istočnu obalu Jadranskog mora.

Grad Šibenik (GŠ) i gradski BDO savjetnici usmeno su potvrdili da se, s obzirom na tešku industriju za koju je lokacija bila korištena, za postojeće komunalne usluge očekuje da imaju kapacitet dostatan za novi urbani razvoj. Ne očekuje se potreba za širenjem postojećih kapaciteta mreža. Preko lokacije prelazi i zakopani preljeveni kanal.

Prometna povezanost



- Postojeće ceste
- Nove ceste
- Pješačka staza

## Vodovodne usluge



- Glavna opskrba vodom
- Mreža za oborinske vode

# Kapacitet nosivosti okoliša

## KRAJOBRAZ, TOPOGRAFIJA I POGLEDI

Lokacija se nalazi na samoj obali mora, zapadno od povijesne jezgre, i nadopunit će pogled na Šibenik kada se u njega ulazi kroz kanal sv. Ante s mora. U isto vrijeme, lokacija je smještena na kraju estuarija rijeke Krke koji se nastavlja na prirodna područja Nacionalnog parka Krka. Ta lokacija podrazumijeva veliku odgovornost kako bi razvoj bio potpuno integriran s obje strane. Na sjeverozapadu, prijedlog bi trebao promicati krajobraz i prirodnu integraciju i trebao bi se postepeno uklapati u urbani kontekst povijesne jezgre na jugoistoku.

Na razini krajobraza, također bi bilo važno i očuvati obalnu liniju te predložiti i integrirano rješenje za rivu, u nastavku šibenske rive i produžetku plaže Banj, nudeći javne objekte i prostore u izravnom kontaktu s morem.

U smjeru sjever-jug, teren se izdiže od obalne linije, na morskoj razini, na jugu do brda Smričnjak na sjeveru. Topografija terena, izdižući se od juga prema sjeveru omogućava izvrstan pristup sunčevoj svjetlosti, dnevnom svjetlu i veličanstvenim pogledima na šibenski zaljev.

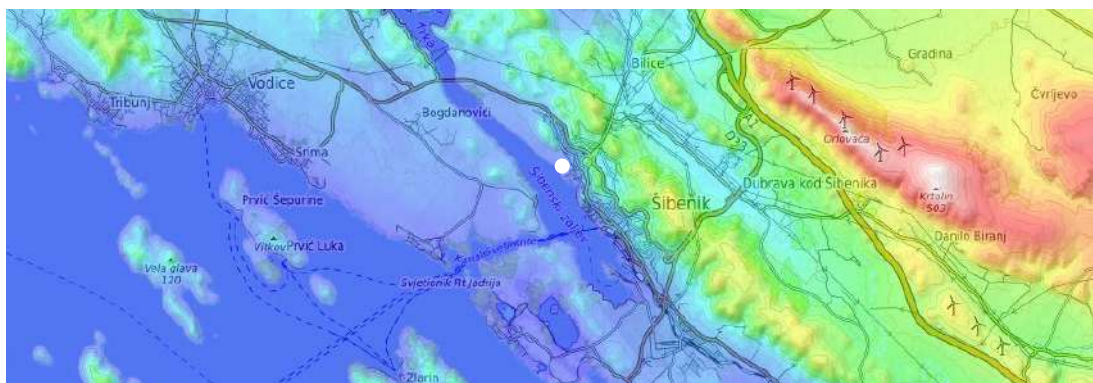
Topografija lokacije prekida se prostranom ravnom platformom gdje se nalazio industrijski pogon s ostacima prethodne industrijske namjene: nekoliko je gomila crnog materijala, a tu su i neke postojeće strukture (obalna platforma, potporni zidovi itd.). Navedeno je u postupku daljnje analize u svrhu opisivanja trenutanih geotehničkih uvjeta.

Topografija lokacije upućuje na prirodni nagib otjecanja prema zaljevu (spuštajući se od sjeveroistoka prema jugozapadu). Vjerojatno će se formirati još jedan prirodni nagib otjecanja iz kanala između brda Smričnjak i Meterize.

S lokacije nudi se vrijedan pogled od skoro 360°:

- privilegirani pogledi na povijesnu jezgru i gotičke građevine s katedralom sv. Jakova i tri tvrđave prema sjeverozapadu
- pogledi od 180° na šibensku luku/zaljev, od jugoistoka do sjeverozapada
- estuarij rijeke Krke i pogled na Šibenski most na sjeverozapadu
- brdo Smričnjak i prirodna brdovita područja prema sjeveru (stražnja strana lokacije).

Topografija na razini grada



Topografski plan



## GEOLOGIJA I HIDROLOGIJA

Podlogu lokacije čine naslage pijeska i šljunka iz kvartara koje prekrivaju plitki vapnenački temelj. Podzemne vode prisutne su u plitkim vodama, nastavljaju se na more i za njih je karakteristična povišena slanost. Na najgornjim su slojevima vapnenca vremenski uvjeti pojačali propadanje što je rezultiralo zonom veće propusnosti. Ispod otprilike 10 m dubine, na vapnenac vrijeme nije utjecalo, nema propadanja i propusnost je niska.

## GEOTEHNIČKE PREPREKE

Geotehničke prepreke koje treba razmotriti pri dizajniranju budućeg razvoja uključuju sljedeće:

- Vapnenac u plitkim vodama pod utjecajem je vremenskih uvjeta u gornjih 10 metara.
- Razina podzemnih voda je plitka.
- Prirodne su padine strme, a posebno tamo gdje se razina lokacije snižava prema obalnoj liniji.
- Debelo tlo nepoznatih karakteristika lokalno se nalazi ispod razvojne platforme na sredini i na istoku.
- Nepoznati su strukturni uvjeti potpornih zidova za razvojnu platformu.
- Preljevni kanal (1200 mm u promjeru) prelazi preko lokacije na sjeveru u smjeru juga.
- Stanje i raspored odvodnih mreža nisu poznati.
- Zapreke ispod tla masivni su temelji za prethodne proizvodne objekte.
- Popunjeni podrumi i moguće praznine povezane su s podrumima i jamama.

Potencijalne geotehničke prepreke prikazane su na karti s geotehničkim preprekama.

## GEOOKOLIŠNI KONCEPTUALNI MODEL LOKACIJE

Temeljni dio procjene geookolišnih prepreka i dizajna uklanjanja istih, konceptualni je model lokacije. On predstavlja poveznice zagađenja od izvora i puta do receptora, koje može rezultirati izloženošću ljudi ili utjecajem na okoliš.

### Potencijalni izvori onečišćenja

Tri su faze aktivnosti lokacije mogle rezultirati onečišćenjem kako je predstavljeno na karti s geookolišnim preprekama.

#### od 1890. do 30-ih godina 20. stoljeća: tvornica za proizvodnju karbida i gnojiva:

Glavni procesi uključivali su aktivnosti karbidne kemije, uz proizvodnju kalcijevog karbida, cijanamida, acetilena i drugih karbidnih spojeva. Ti su postupci mogli rezultirati onečišćenjem tla i podzemnih voda navedenim spojevima, kao i nitratom, amonijakom i ugljikovodicima povezanim s gorivima i uljima za podmazivanje.

#### od 40-ih do 90-ih godina 20. stoljeća: TEF proizvodnja ferolegura i grafitnih elektroda:

Tijekom proizvodnje ferolegura i grafitnih elektroda oslobađaju se plin i prašina koji sadrže fenolne spojeve, policikličke aromatske ugljikovodike (PAH), benzene i kisele plinovite emisije sa sumporovim i dušikovim dioksidom. Emisije prašine mogle su dovesti do širenja onečišćenja tla navedenim zagađivačima.

Za otpadnu vodu koja se koristila za proizvodnju grafitnih elektroda karakteristične su povišene razine fenola. Razumjeli smo da je u početku ta otpadna voda ispuštana izravno u tlo, što je rezultiralo onečišćenjem tla i podzemnih voda, posebice s fenolima PAH-ovima i možda cijanidima.

Izvori drugih onečišćenja tla i podzemnih voda mogli su biti sljedeći:

- skladištenje i uporaba sirove rude
- skladištenje i prijevoz naftnih i ugljenih proizvoda, uključujući i jame s katranom koje su mogle dovesti do onečišćenja vodonosnika
- izlivanje goriva i dizela
- skladištenje feromanganske troske (u određenim okolnostima troska može sadržavati niske razine rezidualne radioaktivnosti)
- materijali preostali nakon rušenja s potencijalnim onečišćenjem azbestom.



## Geotehničke prepreke



- ..... Lanac opskrbe vodom
- Postojeće strukture (uporaba/uvjeti nepoznati)
- Potporni zid
- Postojeće zgrade/strukture
- Prepreke (temelji/podrumi)
- Moguće podrumske praznine
- Strmo otjecanje
- Postojeće gomile troske

### **Nakon 2000. godine: prerada silikomanganske troske:**

Sljedeći izvori onečišćenja vjerojatno su prisutni na lokaciji povezanoj s nedavnom obradom troske:

- gomile silikomanganske troske
- spremnici za goriva koji su se prestali upotrebljavati i mogući izljevi
- lagune za vodenu obradu i povezane operacije upravljanja odlaganjem otpadnih voda
- onečišćenje površinskog tla prašinom koja je nastala uslijed operacija rušenja.

### **Potencijalni receptori onečišćenja**

Receptori onečišćenja na lokaciji uključuju:

- daljnje korisnike lokacije
- građevinske radnike koji rade na razvoju lokacije
- podzemne vode u vapnencu vodosnosnog sloja ispod lokacije
- more koje se nalazi uz lokaciju
- ekološke receptore i na Natura 2000 zaštićenom području koje se nalazi uz lokaciju.

### **Potencijalni putevi onečišćenja**

Glavni mogući putevi koji povezuju izvore onečišćenja sa receptorima su:

- izravna izloženost budućih korisnika i građevinskih radnika onečišćenju u tlu ili prašini
- ispiranje onečišćenog tla u podzemne vode ispod lokacije
- ispuštanje onečišćenja iz redundantnih spremnika u tlo i podzemne vode
- ulijevanje onečišćenih podzemnih voda u more i morske sedimente.

## **RANIJA SANACIJA**

Pribavljeni dokumenti prikazuju dokaze nekoliko faza procjena i sanacija lokacije.

### **2002./2003. godine Istraživanja i mogućnosti sanacije, pregledani dokumenti:**

- Study of Organic Remediation of Residual Ingredients from Ferroalloy production and Coal Graphite Products at TEF, Šibenik, ECOINA, 2002 and appendices. (*Studija ekološke sanacije zaostalih sastojaka iz proizvodnje ferolegura i ugljeno grafitnih proizvoda TEF d.d. Šibenik, ECOINA, Zagreb, 2002. (+ PRILOZI)*).
- Studija o utjecaju na okoliš za ciljanu genetsku aktivnost: Remediation of Remaining Remnants from Ferroalloy Production and Coal Graphite Electrodes, ECOINA, 2003. (*Studija o utjecaju na okoliš ciljanog sadržaja za zahvat: Sanacija zaostalih ostataka iz proizvodnje ferolegura i ugljeno grafitnih elektroda „TEF d.d.“ Šibenik, zaostalih nakon razgradnje proizvodnih postrojenja, ECOINA, 2003.*).

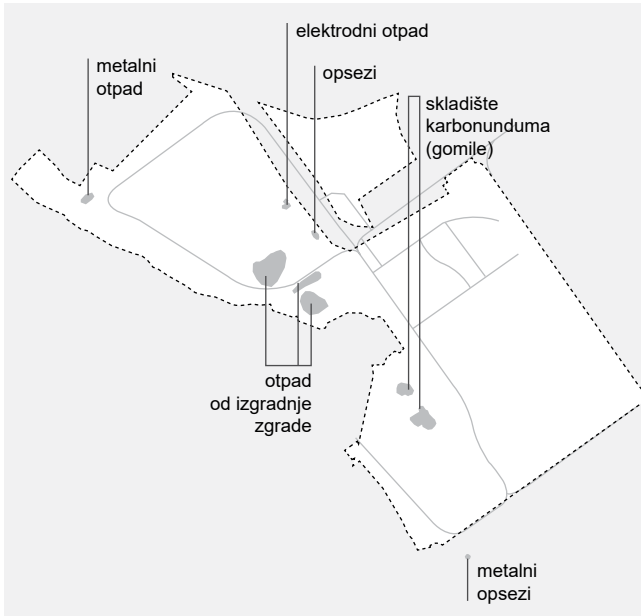
Izvješća iz 2002./2003. godine daju temelj za proučavanje uvjeta lokacije nakon stavljanja izvan uporabe i uklanjanja većine zgrada na lokaciji, no prije nego što su poduzeti bilo kakvi radovi sanacije. Opisane su glavne prethodne zagađivačke aktivnosti i mogućnosti sanacije za područja na kojima su bila prisutna povišena onečišćenja.

### **2007. - 2011. godine Radovi sanacije**

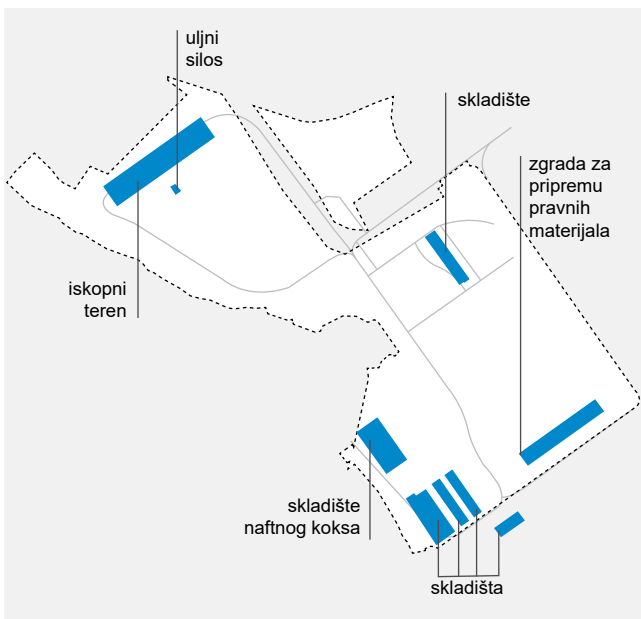
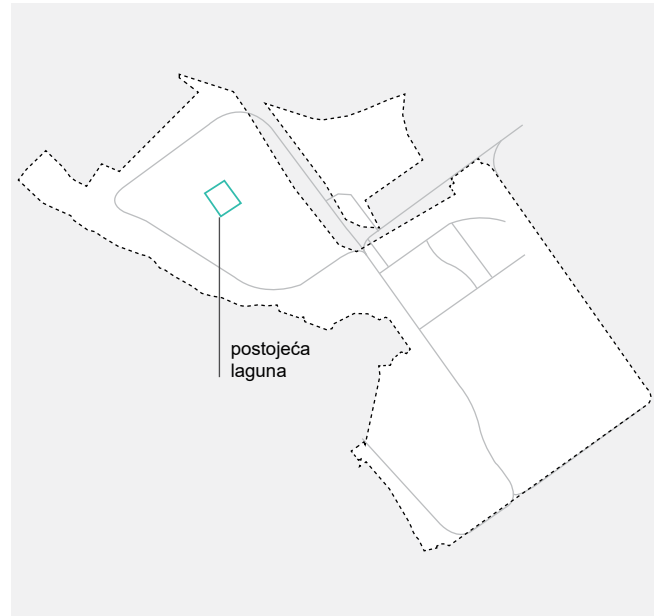
Shvatili smo da su radovi sanacije tla na lokaciji započeli 2007. godine i dokumentirani su u nekoliko izvješća s datumima između 2007. i 2011. godine. Ta izvješća nisu bila dostupna za pregled, ipak, njihovi su sažeci predstavljeni u kasnijim izvješćima (2014. i 2018. godine) i ukazuju na to da su poduzete radnje opisane u nastavku. Između 2009. i 2011. godine, uklonjeno je postrojenje za tretiranje otpadnih voda i tlo koje je sadržavalo više od granice (prema nizozemskom standardu) intervencije od 40mg/kg policikličnih aromatskih ugljikovodika (PAH), uklonjeno je s lokacije i odloženo ili na odlagalište (Bikarac) ili je toplinski tretirano za visoko kontaminirana tla (PAH-ovi iznad 1000 mg/kg). Razumijemo i da je regulator službeno priznao radove, no dokazi nisu bili dostupni za pregled.

## GEOOKOLIŠNI POTENCIJALNI IZVORI KONTAMINACIJE

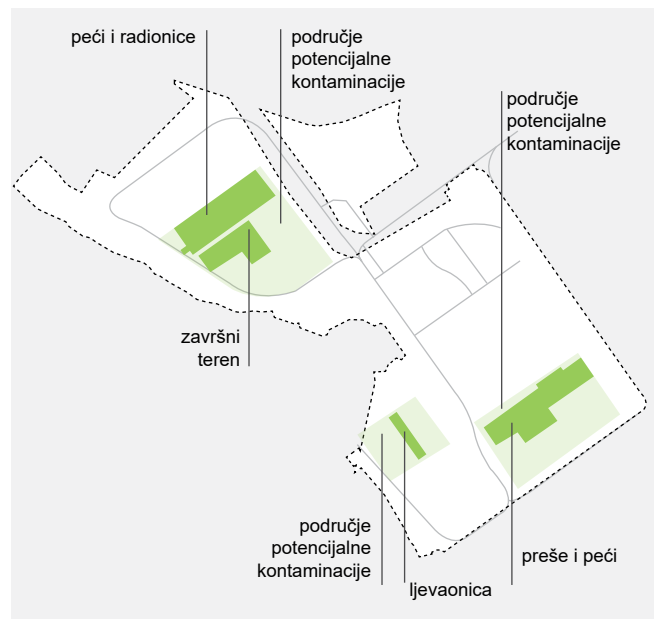
Područja potencijalnog rezidualnog onečišćenja



Postojeća laguna

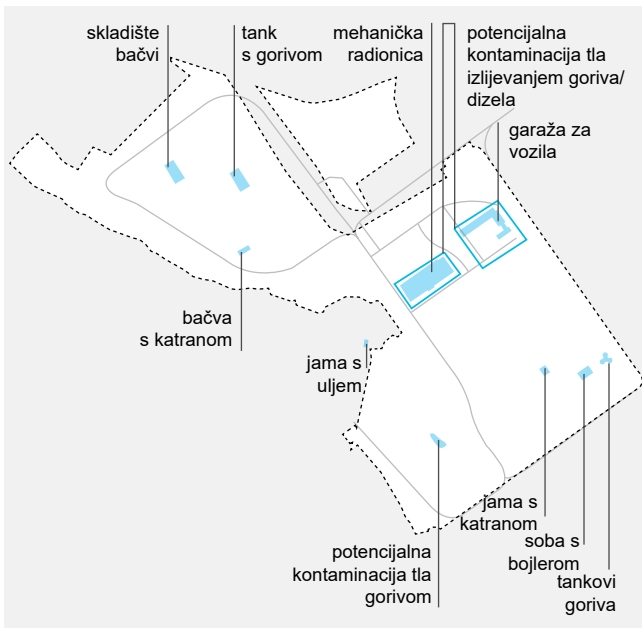


Potencijalna onečišćenja sirovim materijalima

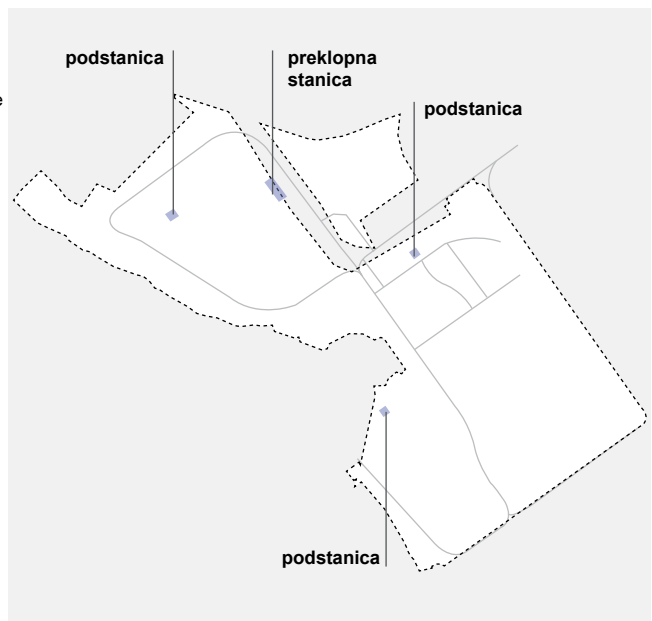
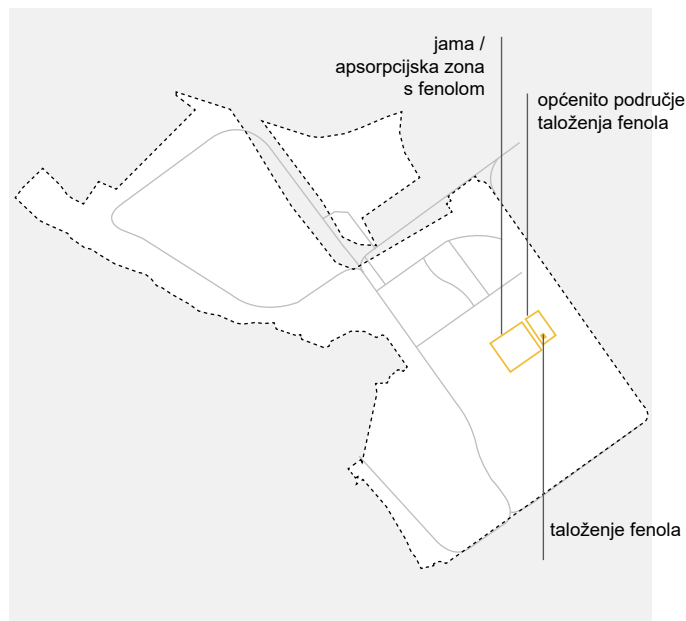
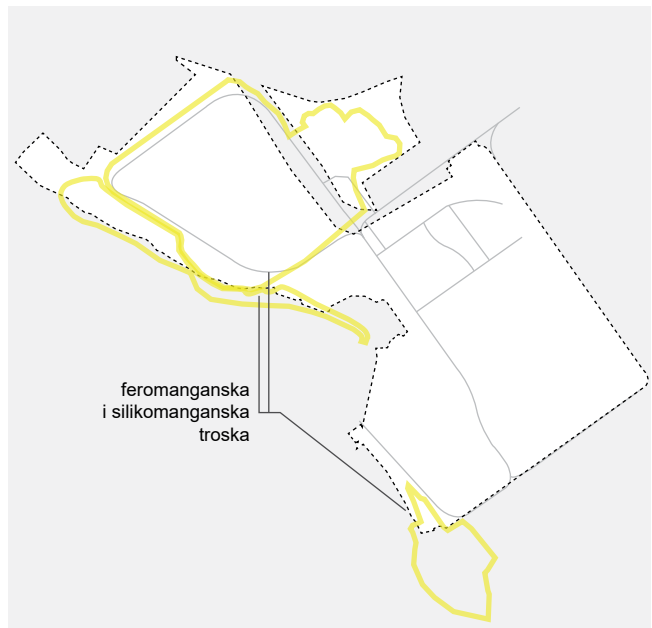


Područje potencijalnog onečišćenja peći/ljevaonice

Područje potencijalnog onečišćenja uljem/gorivom



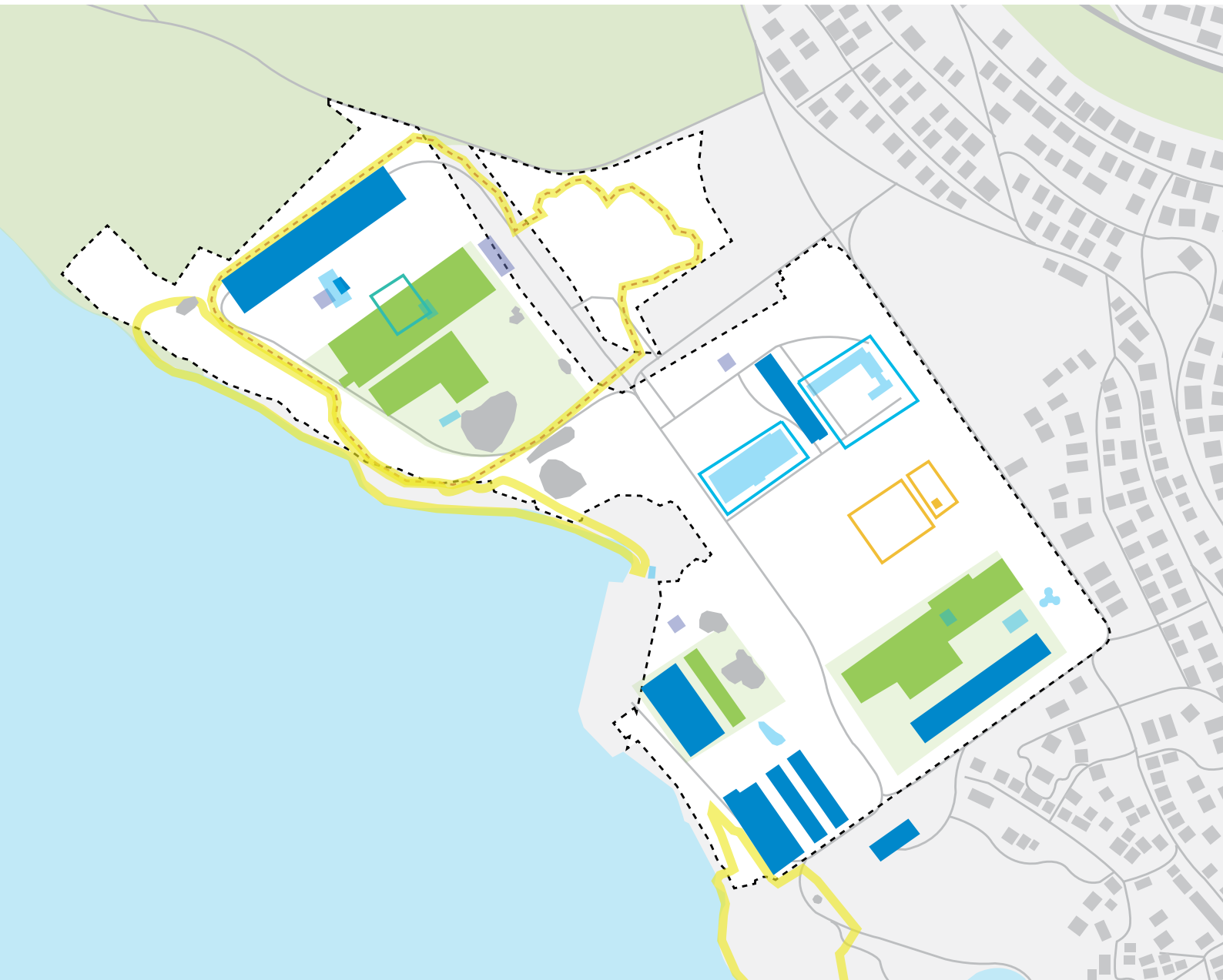
Potencijalno onečišćenje troskom











Područje potencijalnog onečišćenja fenolom

Prijašnje lokacije električnih objekata (podstanice itd.)

## Potencijalna geokolišna onečišćenja



-  Prijašnje lokacije električnih objekata (podstanice itd.)
-  Područje potencijalnog onečišćenja fenolom
-  Područje potencijalnog onečišćenja uljem/gorivom
-  Potencijalna onečišćenja sirovim materijalima
-  Područje potencijalnog onečišćenja peći/ljevaonice
-  Potencijalna onečišćenja troskom
-  Područja potencijalnog rezidualnog onečišćenja
-  Postojeća laguna



## 2014. - 2018. godine Validacija radova sanacije

Pregledani dokumenti:

- Site Rehabilitation of the former Electrode and Ferroalloy Factory in Šibenik, 2014, OIKON, 2014 (*Izvješće o provedenom postupku sanacije lokacije bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku, Zagreb, OIKON, 2014.*)
- Research Plan and Report on Implemented Works at the site of the former Electrode and Ferroalloy Factory, Šibenik, OIKON, 2018 (*Plan istraživanja i izvješće o provedenim radovima, lokacija bivše Tvornice elektroda i ferolegura, Šibenik, OIKON, 2018.*)

Izvješće iz 2014. godine daje pregled rada koji je izveden između 2007. i 2011. godine te identificira seriju propusta u radu. Na primjer, najmanje dva područja na lokaciji nisu bila sanirana i na njima se još nalaze žarišta onečišćenja PAH-ovima. Osim toga, prijašnji radovi sanacije nisu bili ispravno potvrđeni jer nije bilo testiranja površinskog tla za validaciju ili nadzora podzemnih voda nakon izvršenih radova.

Izvješće iz 2018. proširuje ono iz 2014. godine i daje preporuke za rješavanje propusta koji su identificirani 2014., kao što je sanacija dva identificirana žarišta, uklanjanje onečišćenih cementnih struktura i dodatna validacija sanacije koja je izvršena 2007. - 2011. godine.

### MOGUĆI PRISTUPI SANACIJI PRIJE RAZVOJA

Kod prijedloga ponovnog razvoja industrijske lokacije, postojeće zagađenje na lokaciji trebalo bi se procijeniti i sanirati do standarda koji će osigurati da novorazvijena lokacija nema štetnog utjecaja na buduće korisnike lokacije ili šire okruženje (uključujući i podzemne vode, obalno more i ekologiju). Ovaj općeniti pristup dosljedan je u cijeloj Europi. Postupni pristup procjeni i sanaciji onečišćenih lokacija obično je strukturiran kako slijedi:

- Karakterizacija lokacije potrebna je kako bi se uključila studija za pregled informacija o povijesti lokacije i ranijim aktivnostima zagađivanja, posjet lokaciji i početna procjena rizika te identifikacija nedostataka informacija.
- Istraživanje terena (uključujući uzorkovanje i testiranje tla i podzemnih voda).
- Procjena rizika kako bi se odredili ciljevi sanacije i kriteriji za razvoj strategije sanacije utemeljene na rizicima.
- Provedba sanacije i prikupljanje podataka provjere koji pokazuju da je sanacija postigla standarde koji su potrebni za postizanje čistoće.

### Karakterizacija lokacije i istraživanje tla

Iako su sanacijski radovi na lokaciji izvedeni, razumjeli smo da su oni bili usmjereni na najzagađenija područja i najopasnije zagađivače kao što su policiklički aromatski ugljikovodici. Nedavna izvješća koja opisuju okolišno stanje lokacije navode da su žarišta onečišćenja još uvijek prisutna i da validacija sanacijskih radova nije bila provedena. Osim toga, izgleda da je sanacija bila ograničena na istočni dio lokacije i samo na područja lokaliziranog onečišćenja. Dodatna karakterizacija općeg stanja lokacije, kako bi se uključila i područja koja nisu provjerena i kako bi se procijenio utjecaj zagađivača koji nisu proučeni, vjerojatno će biti potrebna.

Dodatno prikupljanje podataka i procjena trebali bi činiti studiju pregleda ranijih aktivnosti na lokaciji, s posebnom pažnjom usmjerenom na operacije obrade troske nakon 2000. godine, kao i na dodatno istraživanje tla.

### Strategija procjene rizika i sanacije

Nakon istraživanja tla, podaci bi se trebali ocijeniti imajući na umu potrebu za sanacijom tla i podzemnih voda kako bi se olakšao novi razvoj. Na primjer, krajnja upotreba s niskom osjetljivošću, kao što je industrijska (sa zgradama i čvrstim pokrovom) tražila bi manju sanaciju nego osjetljiva krajnja namjena kao što su kuće s vrtovima ili javni park. Osim toga, osjetljivost receptora (kao što su podzemne vode i more) trebala bi se uzeti u obzir za svaki zagađivač.

### Sanacija lokacije i omogućavanje izvođenja radova

Da bi lokacija iz trenutnog stanja prešla u platformu koja je prikladna za budući razvoj, vjerojatno će biti potrebno izvršiti sljedeće radnje:

- uklanjanje preostalih gomila neprikladnog materijala, kao što je troska i preostale strukture iznad razine tla
- uklanjanje prepreka ispod razine tla (gdje je to potrebno za olakšanje predloženog razvoja) kao što su temelji, redundantni sustavi
- procjena stanja prelijevanja od 1200 mm i zamjena ako je to potrebno
- procjena stanja potpornih zidova i prirodnog strmog otjecanja te njihovo poboljšanje ako je potrebno
- zemljani radovi kako bi se stvorila potrebna razvojna platforma i obalni profil, uključujući obradu ponovno iskoristivih materijala kao što su ostaci od rušenja
- sanacija žarišta onečišćenja tla (iskapanjem i tretiranjem izvan lokacije ili odlaganje, ili pad tretiranjem na lokaciji do standarda definiranog u procjeni rizika)
- sanacija podzemnih voda (prema procjeni rizika).

Provedba strategije sanacije i omogućavanja izvođenja radova trebala bi rezultirati lokacijom s uklonjenim preprekama koja je prikladna za ponovni razvoj i predložene krajnje namjene. Izrada glavnog plana razvoja lokacije trebala bi uzeti u obzir geookolišne i geotehničke prepreke kako je opisano da bi se izbjegla nepotrebna sanacija, inženjerski radovi i povezani troškovi. Odobrenje regulatora zaštite okoliša biti će potrebno prije poduzimanja sanacijskih radova.

### Sanacija tijekom izgradnje

Osim opisanih sanacijskih radova vjerojatno će biti potrebna i dodatna sanacija tijekom faze izgradnje. Na primjer, postavljanje sloja čistog tla na područjima s mekanom površinom vjerojatno će biti potrebno za zaštitu budućih korisnika lokacije. Slično je često potrebno poduzeti na industrijskim lokacijama kako bi se postavile plinske membrane ispod zgrada za osiguranje zaštite od zemnog plina i para.

# Pravna okvir

## KARAKTERIZACIJA URBANOG PLANIRANJA

Prema odredbama GUP-a o uporabi i namjeni, većina Zone klasificirana je oznakom „M“, kao zona mješovite namjene (stambena, komercijalna i turistička), neki su dijelovi označeni sa „ZP“ što označava zelene površine i na kraju, šest zona nosi oznaku „R6“, to jest klasificirane su kao plaža.

Članak 58. GUP-a određuje gradske prostore prema stupnju njihovog razvoja kako slijedi:

1. Potpuno razvijena područja.
2. Uglavnom razvijena područja.
3. Nerazvijena područja.

Većina Zone klasificirana je kao „nerazvijeno područje - urbana transformacija 3.1.1)“, osim označene plaže i zelenih površina, koji su prostori za jedinstvenu namjenu. Nerazvijena područja definirana su kao nedovršena područja transformacije grada, urbanistički nedefinirana i samo djelomično izgrađena s nedovoljno razvijenom mrežom ulica, koja su podložna osposobljavanju ili urbanoj regeneraciji te visokom stupnju izmjena.

Ključni uvjeti za urbano planiranje koje se mogu primijeniti na lokaciju su sljedeći:

### Kombinacija namjena:

- Osnovna namjena: mješovita zona sa stambenim objektima, javno-društvenim prostorima, prostorima važnim za ekonomiju (tvrtke i ugostiteljsko-turistička ponuda), uključujući i sportsko-rekreacijske i rekreacijske objekte, zelene prostore i promet.
- Do 30 % područja namijenjeno je za turističku hotelijersku uporabu (T1) sa smještajnim kapacitetima do 2000 kreveta.
- Najmanje 10 % područja trebalo bi biti ostvareno kao zeleno područje - javni park.
- Raspored prostora od važnosti je za cijeli grad (stvaranje javnog i društvenog sadržaja, kulture, sporta itd.).

- Izgradnja središnjeg trga i mreže pješačkih staza (posebno u obalnom području).
- Organizacija plaže kao nastavka plaže Banj uz more, 100 metara od kraja plaže Banj.
- Drugi sadržaji i prostori u toj zoni (komercijalni, javno-društveni, sportsko-rekreacijski, druge zelene površine itd.) koji su važni za funkcioniranje stambene zone mogu se dimenzionirati prema broju korisnika zone. 3 m<sup>2</sup> javnih parkova po stanovniku i igrališta u skladu sa sljedećim standardima: 0,07 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 1 do 3 godine), 0,35 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 4 do 10 godina starosti) i 0,42 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 7 do 15 godina starosti) za korisnike na prostoru obaveznog urbanističkog planiranja.

### Mogućnosti građenja i visine:

- Maksimalna izgradnja kiga građevinskog bloka je 0.3. Kig je konstrukcijski koeficijent zgrade. Odnosi se na površinu građevine iznad tla u odnosu na površinu zemljišta.
- Trenutačno nema ograničenja visine. To bi se trebalo odrediti u budućnosti, detaljnim dokumentima planova za lokaciju.
- Najmanje 40 % površine građevnog zemljišta mora biti prirodno ili uređeno zelenilo.

### Pomorsko dobro:

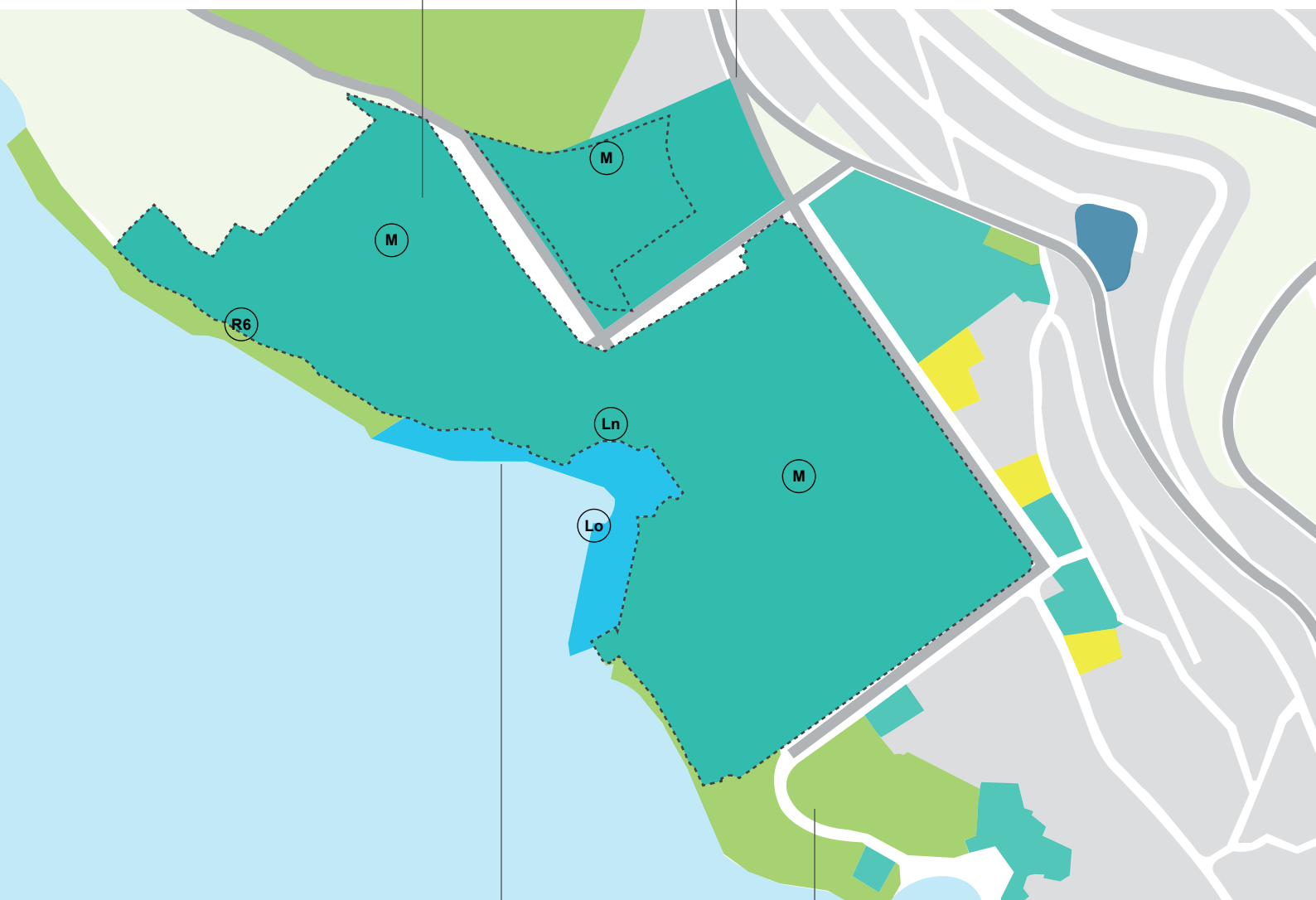
- Pomorsko dobro proteže se na najmanje šest metara od linije koja je horizontalno udaljena od crte viših visokih voda mora.

Važno je i naglasiti da tijekom sastanka koji se održao 26. srpnja 2019. godine u uredu šibenskog gradonačelnika, gospodin Željko Burić je jasno izjavio da rezultati ovog projekta urbane regeneracije mogu biti temelj za buduće izmjene postojećih prostornih planova. Prema tome, glavni plan ne mora biti u skladu s trenutačnim odredbama o gradnji kao što je predviđeno Prostornim planom uređenja i Generalnim urbanističkim planom.

**3.2** Urbana rekonstrukcija u nezavršenim gradskim prostorima

**2.1** Stambeni prostori u uglavnom razvijenim gradskim prostorima

Generalni urbanistički plan (GUP)



- Stambeni objekt
- Mješovita uporaba
- Društvena infrastruktura
- Zona za sport
- Uredi
- Turistička uporaba
- Luka

**2.4** Obalno razvojno područje

**2.3.** Prostori za jedinstvenu namjenu

## POSEBNE ODREDBE ZA ZONU PREMA GUP-U

Opći uvjeti GUP-a za nerazvijena područja - urbanu transformaciju 3.1. propisuju sljedeće:

- promjena postojeće uporabe i morfologije uz definiranje nove mreže ulica i urbane strukture
- izgradnja novih, i ako je potrebno, rekonstrukcija postojećih zgrada
- uklanjanje i zamjena postojećih zgrada novima, ako nisu prikladne za položaj, namjenu i buduću funkciju
- izgradnja niskih, srednjih i visokih zgrada kada je to određeno detaljima uvjeta i/ili programskim smjernicama
- najmanje 40 % površine građevinskog zemljišta mora biti prirodno ili uređeno zelenilo
- najmanja udaljenost zgrade od susjedne građevinske čestice pola je visine više zgrade, ali ne manje od 5,0 m, a najmanja udaljenost od regulacijske linije je 10,0 m
- obavezni dio javnog i društvenog sadržaja treba se definirati sukladno potrebama prostora za koji se plan izrađuje te potrebama za širim kontaktnim prostorom ako nedostaje s navedenim sadržajima, poštujući posebnosti područja za što se razvija Plan urbanog razvoja i čemu se prilagođava javna i društvena mreža na razini Grada
- izgradnja prometne infrastrukture i infrastrukture zgrada sukladno odredbama tog Plana
- smještaj parkirališnih mjesta u zgradi prema članku 41. GUP-a.

U detaljnim odredbama za mješovite zone (M) istog članka u GUP-u stoji sljedeće:

- Izgradnja zgrada za jedinstvenu ili kompleksnu upotrebu.
- Izgradnja odvojenih zgrada, koje samo iznimno mogu biti djelomično usklađene.
- Izgradnja zgrada srednje veličine i visokih zgrada kada je to definirano programskim smjernicama.
- Najmanja veličina bloka zgrade iznosi 600 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna izgradnja kiga građevinskog bloka je 0.3.
- Ako je povezano s funkcijom zgrade, zgrada može biti viša od visine koja rezultira iz dopuštenog broja katova.
- Izgradnja popratnog sadržaja (tvrtke, usluge, trgovina itd.) koja ne utječe na stambene objekt ili ne zagađuje okoliš.

- Treba biti najmanje 3 m<sup>2</sup> javnih parkova po stanovniku i igrališta sukladno sljedećim standardima: 0,07 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 1 do 3 godine), 0,35 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 4 do 10 godina starosti) i 0,42 m<sup>2</sup> po glavi (za djecu od 7 do 15 godina starosti) za korisnike na prostoru obaveznog urbanističkog planiranja.
- Izmjena zgrada za ugostiteljske namjene te zgrade i prostore za sport i rekreaciju prema članku 75. ovih odredbi.
- Opći i detaljni uvjeti za mješovitu uporabu primjenjuju se na izgradnju svih zgrada drugih namjena koje se mogu izgraditi u zoni s mješovitom namjenom.

Na kraju, GUP propisuje i posebne odredbe za Zonu prema članku 78. a) GUP-a:

- Transformacija „stare industrijske“ zone u prostor visokog urbanističkog standarda.
- Prostor gradskog projekta uzimajući u obzir položaj Zone, preporučuje se započeti urbanistički arhitektonski natječaj prije stvaranja urbanističkog plana Zone.
- Osnovna namjena: mješovita zona sa stambenim objektima, javno-društvenim prostorima, prostorima važnim za ekonomiju (tvrtke i ugostiteljsko-turistička ponuda), uključujući i sportsko-rekreacijske i rekreacijske objekte, zelene prostore i promet.
- Do 30 % područja namijenjeno je za turističku hotelijersku uporabu (T1) sa smještajnim kapacitetima do 2000 kreveta.
- Najmanje 10 % područja trebalo bi biti ostvareno kao zeleno područje - javni park.
- Drugi sadržaji i prostori u zoni (komercijalni, javno-društveni, sportsko-rekreacijski, druge zelene površine itd.) koji su značajni za funkciju stambene zone trebali bi se dimenzionirati prema broju korisnika zone sukladno opće prihvaćenim urbanističkim standardima, uređenju prostora od važnosti za cijeli grad (izgradnja javnog i društvenog sadržaja, kulture, sporta itd.).
- Razvoj javnih prostora i gradskih infrastrukturnih sustava, izgradnja središnjeg trga i mreže pješačkih staza (posebno u obalnom dijelu) te manjih trgova.
- Novogradnja niskih i srednje visokih zgrada, ovisno o usklađenosti s postojećim okolnim strukturama, visina izgrađenog u dodirnim prostorima trebala bi biti u skladu s okolnim građevinama, izgradnja visokih zgrada s najviše deset nadzemnih katova za dio do najviše 5 % ukupne podne površine zgrada iz UPU-a.



- Definiranje fizionomskih elemenata slike grada.
- Potvrda obalnog prostora kao većinom javnog prostora.
- Izgradnja stambenih zgrada: višekatna (stambeni, stambeno-poslovni, komercijalno-stambeni) samostalna zgrada ili obliku stambenog bloka.
- Izgradnja drugih zgrada: jedna ili više drugih zgrada u odvojenim blokovima kao funkcionalnim prostornim jedinicama.
- Organizacija plaže kao nastavka plaže Banj uz more, 100 metara od kraja plaže Banj, dogovori su bili mogući čak i prije nešto što je donesen UPU.
- Razvoj i nadopuna ulične mreže, prometna mreža će omogućiti povezivanje užih i širih područja (povezivanje s okolnom mrežom ulica), plan razvoja biciklističkih staza uz profil novih cesta ili neovisno, uz cestu jednostruki zeleni pojas od 3,5 m ili s obje strane trebao bi biti uključen, a to ulazi i u ukupnu zelenu površinu zone.

#### UDALJENOSTI IZMEĐU ZGRADA I POVEZIVANJE S CESTOM

Članak 60. stavak 2 GUP-a navodi da se zgrade mogu graditi jedino povezane s uličnom mrežom, spojevima na mrežu opskrbe električnom energijom, vodom i kanalizacijom te osiguravanjem potrebnog broja parkirališnih mjesta sukladno odredbama GUP-a. U stavku 3. istog članka navodi se da se zgrade izgrađuju na udaljenosti od uličnog profila, prema važnosti ulica u uličnoj mreži (osim ako odredbama GUP-a nije određeno drugačije):

- gradska magistrala 20,0 m
- glavna ulica 10,0 m
- gradska ulica 8,0 m
- Za druge ulice i prostore s javnim prijevozom širina je 5,0 m osim u područjima gdje to nije moguće zbog lokalnih uvjeta ili gdje oni dozvoljavaju manju širinu.

U stavku 7. članka 60. GUP-a propisano je da udaljenost od zgrade do granica parcele može biti sljedeća:

- Najmanje 3,0 za niske zgrade. Posljednja niska zgrada u nizu od ruba parcele sa strane mora biti udaljena najmanje 3,0 m.
- Najmanje pola visine za srednje visoke i visoke zgrade, a najmanje 5,0 m.

- Najmanje 1,0 m za potpuno zakopane podzemne katove ako to ne utječe na stabilnost zgrade izgrađene na okolnim građevinskim blokovima.

U svrhu prevencije širenja vatre na okolne zgrade, zgrada mora biti izgrađena na najmanje 4 m udaljenosti ili manje od susjednih zgrada.

#### POMORSKO DOBRO

U Republici Hrvatskoj, pomorsko dobro opće je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, posebno je zaštićeno, a obala je jedan od elemenata koji se smatraju pomorskim dobrom. To je definirano u Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16).

Definicija obale kako stoji u članku 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama pomalo je komplicirana, no najšire prihvaćeno pravilo je da se prostire na najmanje šest metara od linije koja je horizontalno udaljena od crte viših visokih voda mora.

Što se tiče pomorskog dobra, nije važno da li je područje upisano u zemljišne knjige jer po zakonu, sva zemlja najmanje šest metara udaljena od mora smatra se pomorskim dobrom. U Hrvatskoj je trenutačno otvoreno mnogo postupaka koje je pokrenulo državno odvjetništvo na kraju kojih će se točno morati odrediti pomorsko dobro i upisati u zemljišne knjige za sve obalne parcele. To će se vjerojatno dogoditi i s ostatkom takvih parcela. VDR (voyage data recorder) sustavi sadrže dokument pod nazivom „Prijedlog za određivanje granice pomorskog dobra“ no iz podataka iz zemljišnih knjiga i katastra vidljivo je da takva granica nikad nije određena.

Vlasništvo nad pomorskim dobrom ne može se uspostaviti. Namjena pomorskog dobra može biti opća ili posebna uporaba.

Opća uporaba pomorskog dobra podrazumijeva da svatko ima pravo na korištenje pomorskog dobra sukladno njegovoj prirodi i svrsi. Kako bi se na pomorskom dobru odvijale aktivnosti koje ne isključuju ili ne ograničavaju opću uporabu pomorskog dobra, pravnim i fizičkim osobama daju se koncesijska odobrenja. Pomorsko dobro može biti dano u posebne svrhe ili za ekonomsku uporabu sukladno regulacijama o zaštiti okoliša i prirode. Sve koncesije za pomorski charter i koncesijske dozvole odobravaju se na temelju pomorskog prava Republike Hrvatske. Pomorskim dobrom upravlja i o njemu brine Republika Hrvatska izravno ili preko jedinica područne (regionalne) ili lokalne samouprave.

Vlada Republike Hrvatske izdaje odluke o koncesiji za pomorska dobra od nacionalne važnosti, odluke o koncesiji od županijske važnosti donosi županijsko vijeće, a za pitanja od lokalnog značaja, odluke donosi lokalno vijeće. Koncesija se daje na razdoblje od 5 do 99 godina i mora se temeljiti na nalazima i mišljenju nadležnog tijela za evaluaciju koncesijskih ponuda. Koncesija se plaća godišnje za dodijeljenu koncesiju.

## OBILJEŽJA VLASNIŠTVA ZEMLJIŠTA

Sve nekretnine u Zoni u vlasništvu su tvrtke Batižele d.o.o., tvrtke za upravljanje nekretninama, Prilaz tvornici 39, Šibenik, OIB: 73841169007, a vlasnik svih poslovnih dionica u toj tvrtki (100 %) je grad Šibenik. Tvrtka Batižele d.o.o. vlasnik je većine zemljišta koja su nekad pripadala bivšoj „Tvornici elektroda i ferolegura“ i podijeljena su u pet zemljišno-knjižnih izvadaka, a svi su u Katastarskoj općini Šibenik i upisani u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Zemljišno-knjižni odjel nadležno je tijelo za određivanje vlasništva nad nekretninama u Hrvatskoj, a katastar je tijelo koje određuje lokaciju, položaj i posjedovanje nekretnine. U našem radu, usmjerili smo se prema zemljišnom registru kao prema instituciji relevantnoj za određivanje vlasništva, a stvarne katastarske i zemljišno-knjižne parcele mogu se vidjeti na slikama u nastavku.

Prema zemljišno-knjižnim izvacima, Zona sadrži 57 katastarskih zemljišta i obuhvaća ukupno 224 632 m<sup>2</sup> površine.

## KATASTARSKI IZVADAK BR. 8900, KATASTARSKA OPĆINA ŠIBENIK

Br.	Broj parcele	Oznaka parcele	Veličina (m <sup>2</sup> )
1.	685/29	tvornica	1015
2.	685/30	tvornica	901
3.	685/31	tvornica	934
4.	685/33	tvornica	24
5.	685/42	tvornica	669
6.	685/43	tvornica	4388
7.	685/44	tvornica	7044
8.	685/45	tvornica	106
9.	685/46	tvornica	48
10.	685/47	tvornica	216
11.	685/48	tvornica	2617
<b>Ukupno:</b>			<b>17962 m<sup>2</sup></b>

**KATASTARSKI IZVADAK BR. 8901**  
**KATASTARSKA OPĆINA ŠIBENIK**

<b>Br.</b>	<b>Broj parcele</b>	<b>Oznaka parcele</b>	<b>Veličina (m<sup>2</sup>)</b>
1.	685/49	tvornica	22
2.	685/50	tvornica	154
<b>Ukupno:</b>			<b>176 m<sup>2</sup></b>

**KATASTARSKI IZVADAK BR. 3492,**  
**KATASTARSKA OPĆINA ŠIBENIK**

<b>Br.</b>	<b>Broj parcele</b>	<b>Oznaka parcele</b>	<b>Veličina (m<sup>2</sup>)</b>
1.	685/9	tvornica	201
2.	685/10	tvornica	108
3.	685/11	tvornica	144
4.	685/12	tvornica	1057
5.	685/13	tvornica Crnica	1340
6.	685/14	tvornica	1002
7.	685/15	tvornica	1913
8.	685/16	tvornica	4636
9.	685/17	tvornica	388
10.	685/18	tvornica	934
11.	685/19	tvornica	94
12.	685/20	tvornica	14
13.	685/21	tvornica	2464
14.	685/22	tvornica	925
15.	685/23	tvornica	1820
16.	685/24	tvornica	114
17.	685/25	tvornica	83
18.	685/26	tvornica	865
19.	685/27	tvornica	357
20.	685/28	tvornica	1013
21.	685/70	obala	256
<b>Ukupno:</b>			<b>19728 m<sup>2</sup></b>

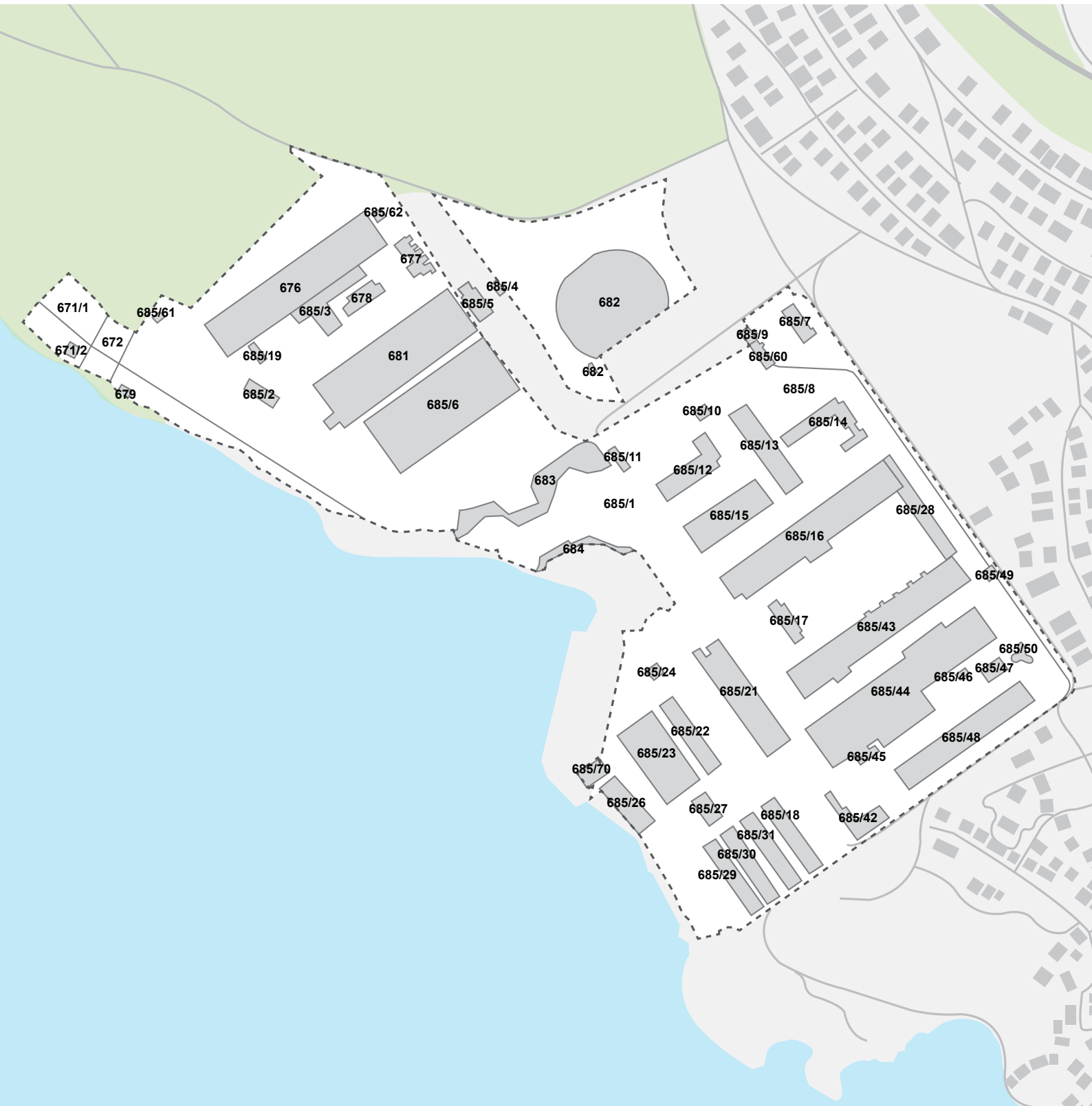
**KATASTARSKI IZVADAK BR. 8902,  
KATASTARSKA OPĆINA ŠIBENIK**

<b>Br.</b>	<b>Broj parcele</b>	<b>Oznaka parcele</b>	<b>Veličina (m<sup>2</sup>)</b>
1.	671/1	kuća, pašnjak, smričnjak	2833
2.	671/2	kuća	97
3.	672	kamenolom, pašnjak	1330
4.	676	tvornica Crnica	5327
5.	677	tvornica	97
6.	678	tvornica	451
7.	679	tvornica	49
8.	681	tvornica	6050
9.	682	majdan	5575
10.	683	tvornica Crnica - postaja	1974
11.	684	proizvodnja pijeska	513
12.	685/1	tvorničko dvorište	152136
13.	685/2	tvornica Crnica	248
14.	685/3	tvornica	1134
15.	685/4	tvornica	17
16.	685/5	tvornica	381
17.	685/6	tvornica	6460
18.	685/7	tvornica	635
19.	685/8	tvornica	1533
<b>Ukupno:</b>			<b>186 550 m<sup>2</sup></b>

**KATASTARSKI IZVADAK BR. 8903,  
KATASTARSKA OPĆINA ŠIBENIK**

<b>Br.</b>	<b>Broj parcele</b>	<b>Oznaka parcele</b>	<b>Veličina (m<sup>2</sup>)</b>
1.	685/59	zgrada tvornice	30
2.	685/60	zgrada tvornice	69
3.	685/61	zgrada tvornice	40
4.	685/62	zgrada tvornice	77
<b>Ukupno:</b>			<b>216 m<sup>2</sup></b>

Katastarske čestice.





## PRAVA TREĆIH STRANA

Iz zemljišno-knjižnih izvadaka vidljivi su sljedeći natpisi/opterećenja nekretnina u Zoni:

- Prema upisu od 6. studenog 2009. godine, pod brojem Z-7804/09, vidljivo je da postoji administrativni postupak pred Upravnim tijelom Šibensko-kninske županije, Zavodom za prostorno planiranje, Upravnim odjelom za zaštitu okoliša, Upravnim odjelom za prostorno uređenje i gradnju te Upravnim odjelom za imovinsko-pravne poslove, razred: UP/I-942-01/97- 01/520 M.B. Iz Upravnog odjela za gospodarstvo i pravne poslove dobili smo potvrdu izdanu 14. svibnja 2019. godine, koja potvrđuje da je navedeni postupak službeno riješen i da će biti uklonjen iz zemljišnih knjiga. To opterećenje vidljivo je na izvatku br. 3492 i 8902.
- Hipoteka u korist Republike Hrvatske u iznosu od 3.132.824,30 USD. Nemamo informacija o preostalom iznosu dugovanja po pitanju te hipoteke. To opterećenje vidljivo je na svim izvacima.
- Hipoteka u korist Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, Zagreb, Ksaver 208, u iznosu od 19.933.848,45 HRK. Nemamo informacija o preostalom iznosu dugovanja po pitanju te hipoteke. To opterećenje vidljivo je na svim izvacima.
- Hipoteka u korist Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, Zagreb, Ksaver 208, u iznosu od 9.344.559,25 HRK. Nemamo informacija o preostalom iznosu dugovanja po pitanju te hipoteke. To opterećenje vidljivo je na svim izvacima.
- Hipoteka u korist tvrtke Odlagalište sirovina d.o.o., OIB: 71059964444, Ulica Ive Dulčića 6, Zadar, u iznosu od 273.968,64 HRK. Nemamo informacija o preostalom iznosu dugovanja po pitanju te hipoteke. To opterećenje vidljivo je na izvatku br. 3492, 8900, 8902 i 8903.
- Prema upisu od 12. prosinca 2007. godine, pod brojem Z-1012/07, vidljivo je da postoji administrativni postupak pred Upravnim tijelom Šibensko-kninske županije, Zavodom za prostorno planiranje, Upravnim odjelom za zaštitu okoliša, Upravnim odjelom za prostorno uređenje i gradnju te Upravnim odjelom za imovinsko-pravne poslove, razred: UPI-942- 01/97-01/214 A.F. Br. 2182-04-04-05-01. Još nismo primili nikakve dokumente u vezi s tom procedurom te ne možemo navoditi postojanje i status iste. To opterećenje vidljivo je na izvatku br. 8900.
- Primili smo i četiri ugovora o najmu koja su trenutačno na snazi, a svi su zaključeni s tvrtkom Batižele d.o.o. kao najmodavcem:
- Ugovor o najmu s Domom zdravlja Šibenik za zgradu smještenu na parceli br. 685/7. Ugovor je potpisan 31. prosinca 2018. godine na neodređeno vrijeme, a najmodavac ima pravo raskinuti ugovor s razdobljem raskida od tri mjeseca. Ugovor je sastavljen kao akt javnog bilježnika, tako da najmodavac ima učinkovite mehanizme za uklanjanje najmodavca s lokacije, ako ovaj to ne učini dobrovoljno. S obzirom na to da je najmodavac javna ustanova, taj scenarij ne smatramo vjerojatnim.

- Ugovor o najmu s dobrovoljnim vatrogasnim društvom Šibenik za zgradu smještenu na parceli br. 685/7. Ugovor je potpisan 9. siječnja 2018. godine na neodređeno vrijeme, a najmodavac ima pravo raskinuti ugovor s razdobljem raskida od tri mjeseca. Ugovor je sastavljen kao akt javnog bilježnika, tako da najmodavac ima učinkovite mehanizme za uklanjanje najmoprimca s lokacije, ako ovaj to ne učini dobrovoljno.
- Ugovor o najmu s Javnom vatrogasnom postrojbom Šibensko-kninske županije za dodatni dio zgrade smještenu na parceli br. 685/7. Ugovor je potpisan 9. siječnja 2019. godine na neodređeno vrijeme, a najmodavac ima pravo raskinuti ugovor s razdobljem raskida od tri mjeseca. Ugovor je sastavljen kao akt javnog bilježnika, tako da najmodavac ima učinkovite mehanizme za uklanjanje najmoprimca s lokacije, ako ovaj to ne učini dobrovoljno.
- Ugovor o najmu s autoškolom Zeleni val d.o.o. za parcelu 685/1 u svrhu upotrebe iste kao poligona. Ugovor je potpisan 9. siječnja 2019. godine na neodređeno vrijeme, a najmodavac ima pravo raskinuti ugovor s razdobljem raskida od tri mjeseca. Ugovor je sastavljen kao akt javnog bilježnika, tako da najmodavac ima učinkovite mehanizme za uklanjanje najmoprimca s lokacije, ako ovaj to ne učini dobrovoljno.

# Integrirana nosivost

Prikladnost lokacije za razvoj nekretnina opisana je na temelju integrirane analize svih navedenih geotehničkih, geookolišnih, pravnih i infrastrukturnih prepreka.

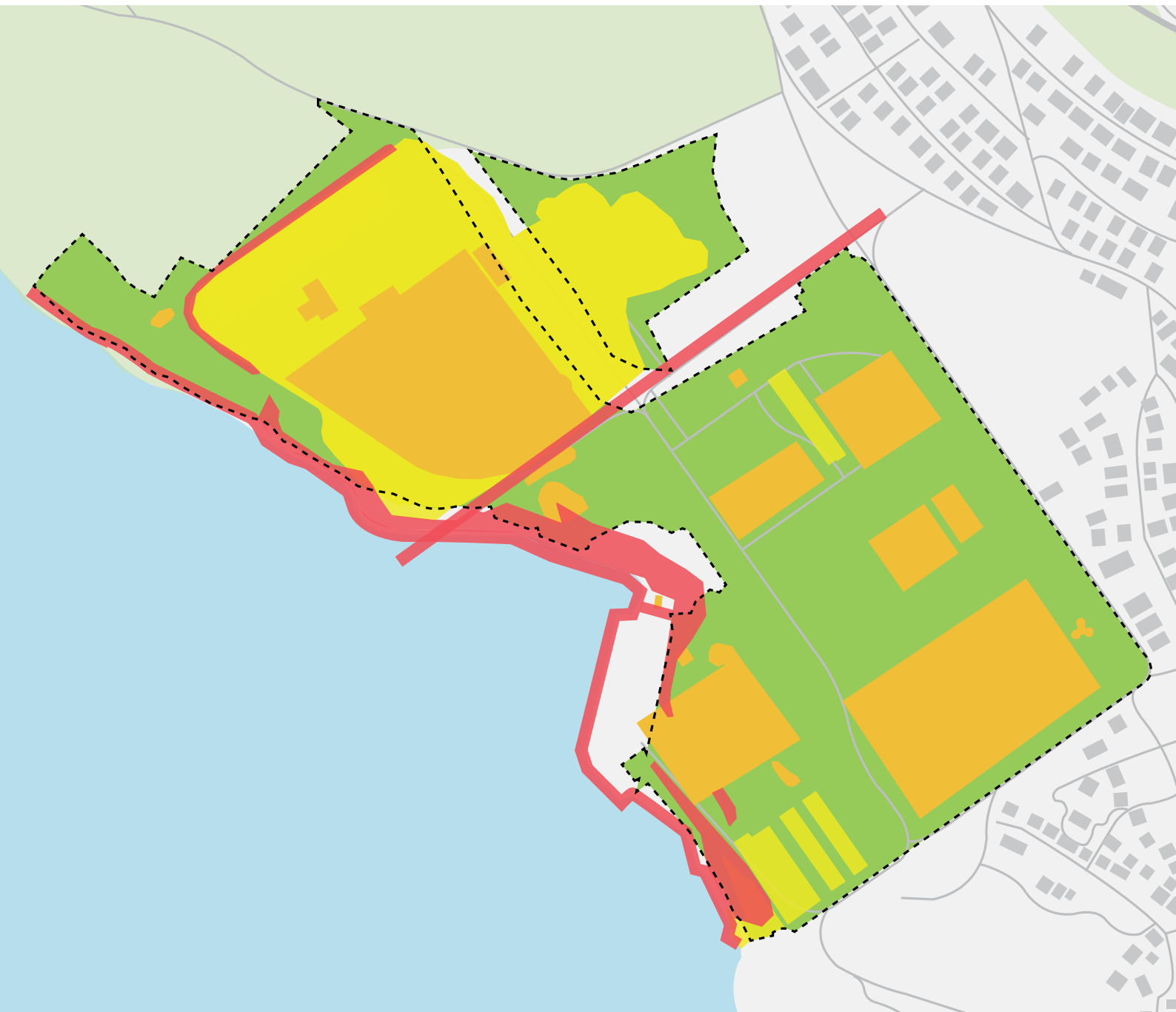
Analiza se može sumirati na karti integrirane nosivosti, koju karakterizira sljedeće:

- **Neprikladna područja:** područja na lokaciji na koja strogo utječu prepreke koje sprječavaju urbani razvoj uključujući:
  - pomorsko dobro proteže se na najmanje šest metara od linije koja je horizontalno udaljena od crte viših visokih voda mora
  - zakopani preljevni kanal koji prelazi preko lokacije
  - topografske prepreke kao što su područja strmog otjecanja.
- **Područja niske prikladnosti:** područja na lokaciji s većim preprekama (potencijalno onečišćena područja) koja bi podrazumijevala velike sanacijske radove, što ih čini manje prikladnima za urbani razvoj.

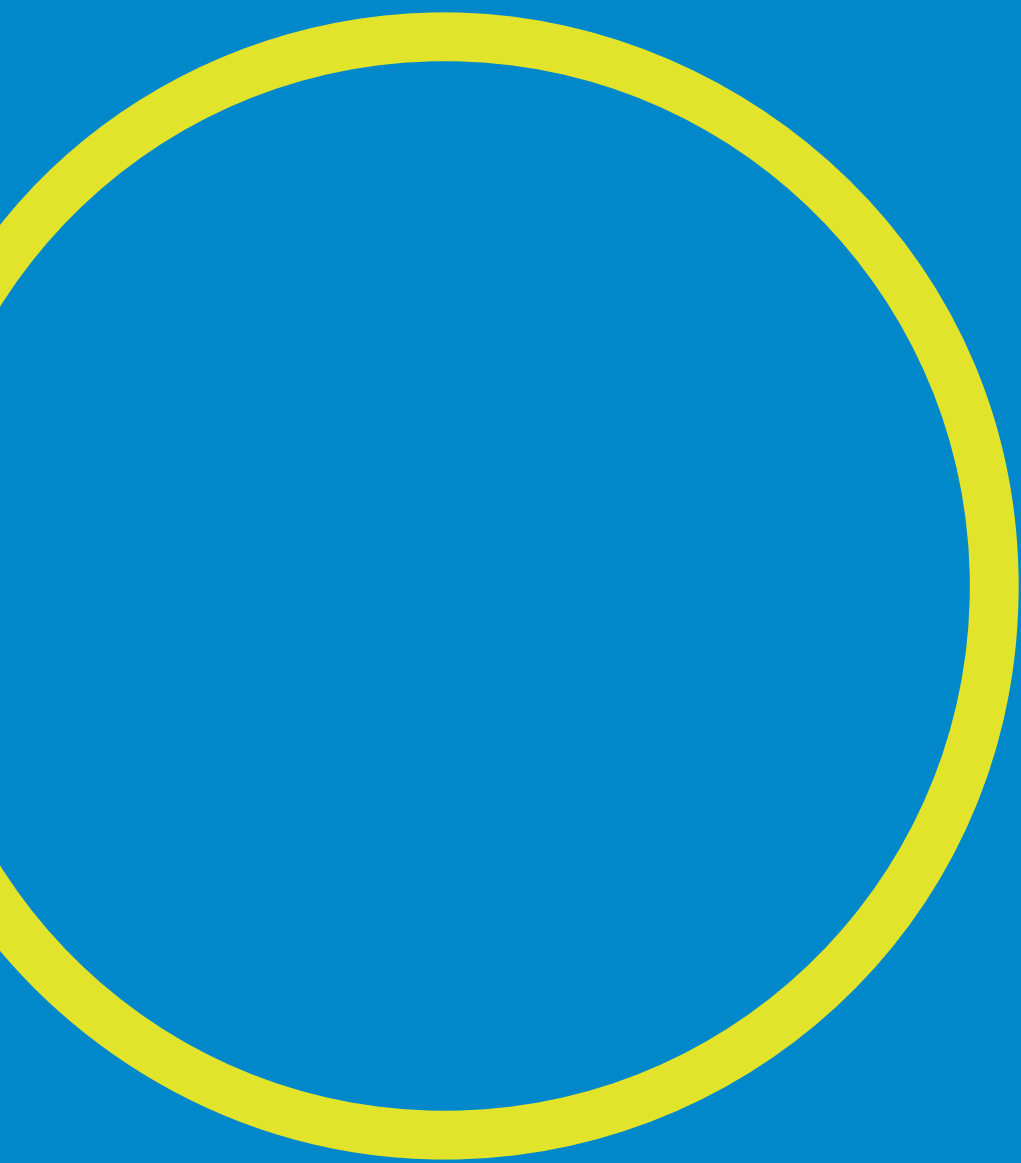
- **Područja srednje prikladnosti:** područja na lokaciji s preprekama koje bi podrazumijevale lakše sanacijske radove, što ih čini prikladnijima za urbani razvoj ili urbanu uporabu s blažim zahtjevima po pitanju tla. Područja potencijalnog onečišćenja troskom i sirovim materijalima ulaze u opisano.

- **Visoka prikladnost:** područja na lokaciji na koja niti jedna od navedenih prepreka ne utječe. Ta su područja prikladna za bilo koju uporabu, uključujući i one s velikim zahtjevima po pitanju tla.

Naša kvalitativna analiza izvedena je na temelju studijskog pregleda informacija o povijesti lokacije i ranijim aktivnostima zagađivanja, posjet lokaciji i početna procjena rizika te identifikacija nedostataka informacija. Dodatna karakterizacija općeg stanja lokacije, kako bi se uključila i područja koja nisu provjerena i kako bi se procijenio utjecaj onečišćivača koji nisu proučeni, vjerojatno će biti potrebna kako bi se definirala karakterizacija integrirane nosivosti. Ta karakterizacija uzimat će se u obzir za prijedloge različitih scenarija, uključuju najbolju kombinaciju prikladnih namjena i sanacijskih strategija koje se trebaju primijeniti kako bi se procijenio trošak i vrijednost.



- Neprikladno
- Slabo prikladno
- Srednje prikladno
- Vrlo prikladno





# Trendovi

---

# Održivi turistički razvoj

## OKVIRI

Svjetska turistička organizacija Ujedinjenih naroda održivi turizam definira kao:

*„Turizam koji preuzima punu odgovornost za svoju trenutačnu i buduću ekonomsku situaciju, utjecaje na društvo i okoliš, odgovara na potrebe posjetitelja, industrije, okoliša i ugošćuje zajednice.“* U slučaju gradova s povijesnim naslijeđem, održivo upravljanje turizmom od ključne je važnosti. Turistička ponuda trebala bi biti holistički planirana i dizajnirana, lokalno stanovništvo i posjetitelji uravnoteženi po broju, da turizam bude uključiv, otporan, siguran i održiv.

### Turizam i ciljevi održivog razvoja (sustainable development goals - SDG)

U 2015. godini prihvaćen je Program održivog razvoja do 2030. godine i njegovih 17 ciljeva održivog razvoja. Turizam je sektor koji može doprinijeti, bilo izravno ili neizravno, svim ciljevima. Ciljevi br. 8, 12 i 14 usmjereni su na uključivi i održivi ekonomski rast, održivu potrošnju i proizvodnju (sustainable consumption and production - SCP) te održivu uporabu oceanskih i morskih resursa.

### Novi program za gradove

Novi program za gradove usvojen je 2016. godine na UN-ovoj Konferenciji o stanovanju i održivom urbanom razvoju (Habitat III). Predstavlja zajedničku viziju bolje i održivije budućnosti. Ako se u planiranje uvede i Novi program za gradove, turizam može povećati pozitivne utjecaje i stvoriti dugoročnu, održivu aktivnost.

## Zeleni certifikati

Certifikati sve više dobivaju na važnosti. Na primjer, neke destinacije primjenjuju oznaku „Biosphere Tourism“ koja dokazuje njihovu obavezanost ciljevima održivog razvoja. Hotelska industrija ide prema neto-nultoj potrošnji energije (net-zero) i zgradama neto-pozitivne energetske potrošnje (net-positive). Usklađivanje hotela s certifikatima zelenih zgrada kao što su „Green Star“ ili „LEED“ osigurava njihov održivi dizajn, izgradnju i rad.

## PLAVI RAST

Plavim rastom smatra se „dugoročna strategija za podržavanje održivog rasta u morskim i pomorskim sektorima kao cjelini. Mora i oceani pokretači su europske ekonomije i imaju velik potencijal za inovaciju i rast.“ To je pomorski doprinos postizanju ciljeva strategije Europa 2020 za pametni, održivi i uključivi rast.

Točnije, pomorska strategija za Jadransko i Jonsko more (2012. godine) procjenjuje potrebu i potencijal aktivnosti povezanih s morem te postavlja okvir djelovanja za koordinirane napore svih pomorskih dionika, koji se usmjerava na:

- uspješnu pomorsku ekonomiju koja nudi rast i otvara radna mjesta
- zdraviji morski okoliš
- sigurniji i zaštićeniji pomorski prostor
- održive i odgovornije ribolovne aktivnosti.

Posebna je pažnja usmjerena na dvije teme:

- raznolika turistička ponuda (proizvodi i usluge)
- održivo i odgovorno upravljanje turizmom (inovacija i kvaliteta).



### **Uzgoj školjki**

Postoji rastuća važnost u potrebi za budućim centrima za pročišćavanje. Dolazi iz znanstvenih istraživanja i iz potrebe za usklađivanjem trenutnih standarda s pravilima EU. Proširenje područja uzgoja školjki vjerojatno će se temeljiti na uzgajanju dagnji na šibenskom području. Postoji i potražnja za vezom s novom gastronomskom ponudom.

### **Sportovi i aktivnosti vezane za nautički turizam**

U ovom se sektoru nastoje razviti aktivnosti povezane s vodenim sportovima i poboljšati pristup turističkim proizvodima i uslugama za grupe starijih građana, osoba s invaliditetom, grupa s niskim prihodima itd. Postoji potreba za raznolikošću i proširenjem sektora nautike i kružnih putovanja i ekonomije na obalnom i priobalnom području s novim rutama za hodanje, biciklizam i jedrenje.

### **Klaster za morsku proizvodnju**

Javlja se prilika za dobivanje prostora za inovativne i održive start-upove u turističkom sektoru, male i srednje poduzetnike te za sveučilišne spin-off projekte koji će sektoru pridonijeti novim proizvodima i uslugama.

### **Energija iz obnovljivih izvora**

Kopnene vjetroelektrane i fotonaponske instalacije u blizini obale također se mogu smatrati dijelom plave ekonomije jer su to ekonomski iskoristive obnovljive tehnologije. Ta postrojenja mogu napajati luke, obalne gradove i turistički smještaj.

### **Marine**

Trendovi pokazuju da je povezivanje razvoja marina i priobalnih prostora, na način da je održivo za lokalno stanovništvo, okoliš i nautički turizam, ključno. Usvojena sociokulturalna ponuda usluga u marinama i njihova zaleđa mogu uključivati mlađe generacije, aktivnosti za djecu, nautičke škole i organizirana natjecanja kao i inovativne načine za upotrebu prostora marine izvan glavnih sezona. Aktivnosti bi trebale pridonositi i međusobno integrirati lokalno stanovništvo i turiste.





## DIZAJN VOĐEN ZELENO M INFRASTRUKTUROM

Pristup dizajnu urbanih područja koji promovira prirodu ključan je pokretač uspostavljanja novih normi. Stvaranje zdravijeg, društveno povezanijeg i biološki raznolikog urbanog okoliša te povezanog gradskog ekosustava za ljude i biljni i životinjski svijet pridonosi stvaranju otpornosti na klimatske promjene u oblicima oluje, poplave, vrućine, suše i zaštite od onečišćenja. Ključne komponente koje osiguravaju osnovne usluge za ekosustav mogu uključivati: otvorene prostore, prirodna područja, urbane šume i parkove, zelene ulice, trgove i javni segment, održive sustave odvoda, rijeka i vodenih putova, biciklističke i pješčačke staze te intervencije manjih razmjera kao što su zeleni krovovi, zidovi i fasade.

### Dugotrajna otpornost na klimatske promjene

Trenutačni pristupi dizajnu obično imaju tendenciju da utkaju prirodu u grad kako bi osigurali upijanje ugljika te smanjenje rizika od pojava kao što su poplave, toplinski valovi i suša. Trebalo bi se i izdvojiti prostor za urbani dizajn osjetljiv na vodu (water-sensitive urban design - WSUD) i za nove značajke kao što su vodena tijela i područja procjeđivanja tla koji se mogu dizajnirati u svrhu podrške, filtracije vode i odvoda.

### Održiva mobilnost i javni prijevoz

Mobilnost je ključna za kvalitetu života u gradu. Prilika za dovođenje ljudi natrag u centre gradova i pokretanje pristupa dizajnu koji je blizak čovjeku povezana je sa zdravijim, sigurnijim i ugodnijim iskustvom.

### Pametno stvaranje i povezani krajobrazi

Budućnost se naginje gradovima gdje se svime može upravljati u stvarnom vremenu i gdje su svi elementi urbanog tkiva dio jedinstvenog pametnog sustava „interneta stvari“. Ta očekivanja postavljaju uvjete za okoliš koji poziva na reagiranje i laku prilagodbu, za mjesto u kojem se čvrsta infrastruktura, komunikacija i društveni sustavi isprepliću u prakse održivog dizajna.

## Poticanje urbane bioraznolikosti

Bioraznolikost je ključna za zdravi urbani okoliš, a može i poduprijeti razvoj ekonomije i resursa grada, uz ponudu turističkih atrakcija ili izvora prihoda, kao i oživljavanja okoliša grada i čineći ga ispunjenijim za građane.

### Integriranje urbane hrane

Kako želja za svježom lokalnom hranom raste, više hotela koristi vrtove, male farme ili vlastite krovove za uzgoj bilja i povrća. Blagovanje s farme na stol učinkovit je i privlačan način smanjenja ugljičnog otiska.

## MEĐUGENERACIJSKO URBANO PLANIRANJE

Međugeneracijski pristup urbanom planiranju ključan je za stvaranje boljih gradova za sve. Vrijeme koje djeca provedu igrajući se na otvorenom, njihova mogućnost neovisnog kretanja i razina kontakta s prirodom snažni su pokazatelji uspješnosti grada, ne samo za djecu, već za sve generacije gradskog stanovništva. Ako gradovi ne uspiju odgovoriti na potrebe djece i starijih, riskiraju utjecaj na ekonomiju i kulturu jer će se odseliti čitave obitelji.

### Nova definicija identiteta

Osjećaj odgovornosti može se postići promoviranjem javnog prostora suradnjom i povećanom aktivnošću, a učinak će biti taj da će se troškovi održavanja smanjiti i društveni susreti povećati. Uključivanje divljih prostora može se pretvoriti u strategiju za ponovnu aktivaciju praznih ili nedovoljno iskorištenih parcela što bi dovelo do vraćanja prirode u zajednicu.

### Uključivi dizajn za sve

Uključivi turizam rastući je sektor u industriji koji naglašava ideju da turizam treba aktivno težiti poboljšanju pristupa za sve osobe. Međugeneracijski prostori mogu postati centri zajednice za interakciju i razmjenu iskustava između mladih i starijih. Zajednički vrtovi nude mogućnosti za međugeneracijske aktivnosti, druženje, razvoj vještina te fizičku aktivnost na svježem zraku. Kulturni i povijesni prostori također su prednosti za stvaranje uključivog grada.



## Grad za šetnju

Prednost pješačkim zonama vrlo je važna jer uklanja ili smiruje promet i stvara siguran okoliš za svakodnevne aktivnosti i druženje. Ulice za igru, prostori zatvoreni za promet, zajednicama omogućuju korištenje prostora i smanjivanje zagađenje zraka, a i opasnosti koju promet predstavlja. Prometne mjere kao što su obojeni pješački prijelazi ili zajednički prostori na privlačan način redefinišu upotrebu pomaganja vozačima u uočavanju pješaka i uličnih aktivnosti.

Za turiste, najbolji način za osjetiti grad na prepoznatljiv način i za stvaranje uspomena, upravo je šetnja.

## Fleksibilnost i mogućnost prilagodbe

Višenamjenski prostori zajednice pridonose pametnoj upotrebi prostora oko škola i drugih ustanova te omogućuju korištenje nakon radnog vremena za oživljavanje grada i stvaranje dinamične urbane aktivnosti. Višefunkcionalna infrastruktura zadovoljava više potreba, kao što su parkovi za oborine koji omogućuju igru u poplavljenim, ali i suhim uvjetima. Tipologija stambenog prostora postaje osobnija i prilagođava se potrebama koje se stalno mijenjaju. Građevinske lokacije mogu postati mjesta za uključivanje i obrazovanje lokalne zajednice, s pop-up i privremenim aktivnostima koje također privlače posjetitelje.

## DESEZONALIZACIJA

Novi turistički trend usmjeren je prema kombinaciji proizvoda koja omogućava širenje turističkih tokova kroz cijelu godinu i koja integrira kvalitetu usluge, jedinstvenost ponude te ravnotežu između obale i korištenja unutrašnjosti. Utjecaji gastronomije, sporta, zdravstvenog i kreativnog turizma postaju načini za smanjenje sezonalnosti. Pažljivim urbanističkim planiranjem, dizajn tome može pridonijeti.

## Regenerativni turizam

Nakon postupka deindustrijalizacije mnogi gradovi otkrili su potencijal urbane regeneracije i diverzifikacije izbora turističkih ruta. Postojeći sloj industrijskog naslijeđa može se otkriti i oplemeniti turističke rute suvremenih gradova.



## Kulturna industrija

Raznolikost kulturne ponude može se izraziti na mnogo načina: obnovom postojećeg kulturnog naslijeđa, dizajnom turističkih iskustava, dizajnom novih kulturnih događanja, stvaranjem mjesta i čak planiranjem za zajednicu. Proširenjem cilja turističkog planiranja od proizvoda kulturnog turizma do identiteta destinacije i osjećaja tog mjesta, posjetiteljima se omogućuje iskusiti kulturne atrakcije na autentičniji način.



### **Veliki razvojni projekti za mješovitu namjenu brendiranih hotela**

Današnji razvojni projekti za mješovitu uporabu uključuju otvorene prostore za aktivnosti kao što su tržnice i koncerti. Hoteli su iskoristivi segment tih vrsta projekata. Za investitore, hotel uključen u rizike razvojnih ograničenja pruža sigurnost i povećava cijenu okolnog privatnog smještaja.

### **Kružna ekonomija i urbani ekološki turizam**

Cilj je proizvesti dobra i ponuditi turističke usluge uz smanjenje utjecaja na okoliš (uključujući potrošnju i otpad energije iz neobnovljivih izvora). Tradicionalni ekološki turizam turistima daje priliku vidjeti prirodu izbliza i uživati u njezinim blagodatima. Urbani ekološki turizam dijeli iste ciljeve, no u srcu grada.

### **Suživot i dijeljenje ekonomskih iskustava**

Milenijalci nastavljaju s potražnjom za podijeljenim ekonomskim iskustvima. Sa solo putovanjima u porastu, zajedničko življenje nudi savršeno rješenje za sve koji traže zajednicu dok putuju od mjesta do mjesta.

### **Putovanje motivirano zdravljem i sportom**

Posjetitelji traže više putničkih iskustava usmjerenih prema zdravlju i wellnessu, koji obogaćuju i tijelo i um. To uključuje mogućnosti u rasponu od od lječilišta orijentiranih na fitness i hotela s holističkim spa prostorijama, do bijega u prirodu. Sportski turizam prilika je za dodavanje vrijednosti sportskoj medicini, tjelesnom odgoju i nutricionizmu.

### **Obrazovanje**

Kad se na turizam gleda kao na ekonomiju utemeljenu na ugostiteljstvu, obuka ljudskog kapitala postaje još važnija. Ljudi i teritorij su prednosti, kao i sposobnost ljudi da predstave svoju zemlju i ugoste sve koji ju dođu posjetiti. Ponuda obuke u turističkim i poduzetničkim vještinama od ključne je važnosti.

### **„Bleisure“, digitalni nomadi i Insta-odmor**

Novi rastući trend zove se „Bleisure“, u kojem ljudi kombiniraju posao (business) i odmor (leisure). Taj tip poslovnog putovanja obično podrazumijeva luksuzne sadržaje na poželjnim lokacijama. Drugi su popularni trend „digitalni nomadi“, oni koji rade online i putuju cijelu godinu. „Instagramabilnost“ važan je faktor u odabiru destinacije za godišnji odmor, za umjetnošću nadahnuta iskustva ili prelijepe znamenitosti.



# Identificiranje referentnih projekata

U ovom ćemo dijelu opisati neke studije međunarodnih slučajeva urbane regeneracije koji su u svojim gradovima ostvarili uspješnu transformaciju. Navedeni referentni projekti osnova su za punu benchmark analizu koja će se razviti u fazi B.

Benchmark analiza pružit će razumijevanje najvažnijih problema i prilika za urbanu regeneraciju napuštene industrijske zone u Šibeniku.

Analizirat će razvojne prijedloge, njihovu provedbu po pitanju vremenskih okvira i razvoj modela te će identificirati njihove priče o uspješnosti.

Posljednji odabir uključuje Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo, Île de Nantes i Porto Montenegro. Te smo referentne projekte identificirali na temelju sljedećih glavnih kriterija:

- **Zemljište u javnom vlasništvu:** moć javne uprave nad budućim razvojem na lokaciji može se bolje iskoristiti ako je zemljište u javnom vlasništvu. Pokretači razvoja tada su u ravnoteži između nekretninskog i javnog interesa, što omogućuje dulja razdoblja razvoja kako bi se povećale pogodnosti za grad.
- **Javno vođeni projekti:** mogu postati katalizator urbane transformacije u kojoj će se javna vizija materijalizirati preko uzornih prostornih razvoja.
- **Javno-privatna partnerstva:** vrlo su zanimljivi modeli razvoja u kojima privatni sektor može doprinijeti resursima, investicijama i znanjem za dobrobit javnih projekata.
- **Promjena teritorijalnog modela:** ovi su projekti odabrani zbog utjecaja koji su imali na repositioniranje svojih gradova i vrijednosti koje su u njima stvorili.

U slučajevima gdje projekt ne odgovara svim navedenim kriterijima, projektu su odabrani zbog važnosti drugog parametra koji bi mogao biti važan i za regeneraciju Šibenika.



**Bilbao Ría 2000**  
**Abandoibarra**  
Bilbao, Španjolska

**Île de Nantes**  
Nantes, Francuska

**Hafencity**  
**Masterplan 2000-2030**  
Hamburg, Njemačka

**Porto Montenegro**  
Tivat, Crna Gora

## REFERENTNI PROJEKT

# Hafen City

HafenCity predstavlja jedan od najvećih europskih urbanističkih razvojnih projekata. Radi se o obnovi industrijskog zemljišta smještenog na obali. Pokretači uspješne regeneracije temelje se na kulturi, arhitekturi, urbanom dizajnu i vlasništvu zemljišta. Postupak odabira voditelja razvoja i sudjelovanje zajednica posebno su zanimljivi.

To je projekt obnove starog lučkog područja između centra Hamburga i rijeke Elbe.

Dugotrajni izazov bio je postići ravnotežu između rasta i integracije, ekonomske stimulacije i društvenih razmatranja, međunarodnih i lokalnih kriterija, inovacije i tradicije.

HafenCity smatra se modelom urbanog centra za europski grad 21. stoljeća i početnom točkom novog urbanizma s prijedlogom kompaktnog razvoja i miješane namjene.

### ▶ HAFENCITY

#### MASTERPLAN 2000-2030

*Voditelj razvoja - HafenCity Hamburg GmbH*

*Lokacija - Hamburg, Njemačka*

Novi centar grada na obali rijeke s mješavinom radnih mjesta i stambene namjene, obrazovanja, kulture, odmora i turizma te maloprodajnih objekata.







Najveći europski gradski razvojni projekt kao nacrt za novi europski grad na obali rijeke. Fleksibilna matrica različitih urbanih četvrti kao početna točka dobrog urbanog razvoja.

**13 milijardi EUR**

Ukupna investicija

**157 ha**

Površina lokacije



## REFERENTNI PROJEKT

# Bilbao Ría 2000 Abandoibarra

Bilbao Ría 2000 relevantan je projekt koji je vodila tvrtka za urbanu regeneraciju u javnom vlasništvu. Izvrstan je primjer javno-javnog partnerstva i razvoja dugoročne vizije. Ključne lekcije naučene u postupku važnost je stvaranja mjesta i ponosa, u kombinaciji s transparentnošću tijekom cijelog postupka.

Misija te urbane transformacije bila je obnoviti degradirana i industrijska područja u metropoli Bilbao, doprinoseći prijelazu na uravnoteženi razvoj i poboljšanju urbane povezanosti. Prostori koje su ranije zauzimala brodogradilišta, kontejneri ili visoke peći pretvoreni su u šetališta, parkove, umjetničke galerije na otvorenom, nove četvrti i poslovne zone gdje je kvalitetna arhitektura predstavljena kao jedna od ključnih faktora ove obnove.

Za postizanje tog cilja, Bilbao Ría 2000 bio je odgovoran za koordiniranje i izvođenje akcija koje povezuju urbanističko planiranje, prijevoz i održivost. Ti su projekti razvijeni s globalnim pristupom, sukladno smjernicama za urbanističko planiranje koje su odobrile nadležne ustanove i uz sudjelovanje i podršku cijele Uprave i javnih tvrtki koje su imale udio u tvrtki.

### ► BILBAO RÍA 2000

*Voditelj razvoja - Bilbao Ría 2000*

*Lokacija - Bilbao, Španjolska*

Ova transformacija grada stvara ekonomsko tkivo usmjereno na usluge, kulturu u nove industrije.







Industrijska kriza koja se dogodila u 80-ima snažno je utjecala na Bilbao. Zatvaranje i modernizacija važnih industrija značajno je utjecala na prihode cijelog estuarija, a u isto je vrijeme to bila prilika za oporavak zemlje i davanje velike vrijednosti gradu.

**212 milijuna EUR**

Investicija

**35 ha**

Površina lokacije

## REFERENTNI PROJEKT

# Île de Nantes

Île de Nantes primjer je dugoročne urbanističke transformacije proizvodnog sektora s prijelazom na kreativne industrije. Razvoj je vodila tvrtka Samoa, lokalna javna tvrtka s dvostrukom kompetentnosti: u isto je vrijeme voditelj urbanog razvoja područja Île de Nantes i voditelj ekonomskog razvoja na polju kulturnih i kreativnih industrija.

Île de Nantes je otok na rijeci Loire, smješten u srcu grada. Originalno su zapadni kraj otoka činili luka i brodogradilišta, no te su se aktivnosti premjestile niže prema kraju Loire, ostavljajući iza sebe napušteno industrijsko područje dostupno za nove inovativne i održive uporabe koje će biti pogodne za obitelji.

Kultura je jedan od elemenata koji je transformirao otok. Među mnogim atrakcijama su i „Les Machines de l'île“ (Strojevi s otoka), koji su oživili zapanjujuće maštovite i mehaničke kreacije Julesa Vernea i Leonarda da Vincijsa. Smješteni su na prostoru bivšeg brodogradilišnog skladišta i otvoreni za javnost 2007. godine.



### ILE DE NANTES

*Voditelj razvoja - Samoa*

*Lokacija - Nantes, Francuska*

Projekt je rijeci Loire vratio središnje mjesto u gradu i obnovio mrežu javnih prostora.





Veliki slon jedna je od nekoliko robotskih životinja koje su izložene u okviru projekta „Les Machines de l’île“, koji je pokrenut i otvoren za javnost 2007. godine na prostoru starih brodogradilišta. Projekt je bio vrlo važan u izgradnji suvremene kulturne slike Nantesa.

**17.7 milijuna EUR**

Investicija (Les Machines)

**337 ha**

Površina lokacije



## REFERENTNI PROJEKT

# Porto Montenegro

Porto Montenegro primjer je luksuznog razvoja utemeljenog na vrijednostima izvrsnosti i karakteru jadranske regije. Smješten na obali zaljeva Boke kotorske koji je pod zaštitom UNESCO-a, više je grad za sebe.

Stvaranje ovog projekta počelo je kad su primarni investitori prepoznali izvanrednu priliku: potražnja za vezovima za jahte bila je iznimno velika na cijelom Mediteranu. S tom idejom, stvorili su marinu svjetske klase koja zadovoljava rastuću nestašicu vezova, a vanjskim su investitorima omogućili da postanu dio dugoročnog povećanja kapitala koje nekretnine na obali i vezovi uživaju posljednjih 50 godina.

Projekt se sastoji od 12 zasebnih struktura luksuznog stambenog smještaja s površinom od oko 115 000 m<sup>2</sup>. Obuhvaća i prvu najsuvremeniju marinu na Jadranu te boutique hotel s kategorijom 5\*. Ukupna razvojna površina obuhvaća preko 300 000 m<sup>2</sup> smještaja.

Zgrade su uglavnom dizajnirane tako da preslikavaju lokalnu pučku arhitekturu sa zidnim oblogama i krovovima od glinenih pločica. Usko su povezane sa zidovima molova i pristaništa marine.

### ▶ PORTO MONTENEGRO

*Voditelj razvoja - Adriatic Marinas d.o.o.*

*Lokacija - Tivat, Crna Gora*

Usmjerena na stvaranje najsuvremenije destinacije, dizajnirana i izgrađena prema najvećim standardima kvalitete za potrebe obitelji i prijatelja.







Marina Porto Montenegro može primiti do 600 jahti, uključujući i neke od najvećih super jahti na svijetu. 2017. godine marina je primila prestižnu nagradu „Marina of Distinction“ i danas se nalazi na popisu najboljih marina na svijetu.

**551 milijun EUR**

Investicija (2007. - 2018.)

**168 ha**

Površina lokacije



# Prilike za --- Batižele

# Prilike za projekt Batižele

Lokacija Batižele ima potencijal postati jedno od novih središta Šibenika, urbano područje s raznim sadržajima, gdje građani i posjetitelji mogu doći i uživati u autentičnom iskustvu života na hrvatskoj obali. Bit će domaćin gradskim objektima te aktivnostima i događanjima bogatog sadržaja, od obrazovanog, kulturnog, profesionalnog do sportskog, što će pridonijeti živosti grada tijekom cijele godine. Lokacija će biti projektirana s višegeneracijskim pristupom dizajnu „grad za sve“ i tako biti ugodna i za populaciju starije životne dobi, sigurna za djecu i pristupačna mladima. Batižele će doprinijeti privlačnosti i zadržavanju talenta, ali i održivom turističkom rastu Šibenika.

Lokacija Batižele odgovorit će na pokretače za razvoj lokacije, poručio je gradonačelnik, dr. Željko Burić:

- Održivi turistički rast
- Javno vođeni projekt
- Dugoročna vizija
- Identitet i jedinstvenost
- Inovativni razvojni modeli

## ODRŽIVI TURISTIČKI RAST

Projekt bi trebao doprinijeti održivom rastu turističke ekonomije u Šibeniku. Održivi razvoj traži raznolikost turističke ponude kako bi se potražnja „desezonirala“ i prostorno „decentralizirala“. Na temelju te namjere i postojećih dobara, potencijalni turistički proizvodi za lokaciju Batižele su sljedeći:

**Nautički turizam:** Povećanje ponude nautičke infrastrukture s novim vezovima u marinama i lukama u svrhu povećanja sektora jahtinga, novih plovila za putovanja tijekom cijele godine te marina dizajniranih kako bi bile sigurne za okoliš. Dostupnost nautičke infrastrukture lokalnom stanovništvu i posjetiteljima, a postoji i potencijal za povezivanje s otocima električnim brodovima. Pojačanje nautičke infrastrukture kao destinacije nadopunjujući ponudu obalnim maloprodajnim objektima i restoranima.



Batižele će imati katalizatorski učinak na predstavljanje grada kao poželjne destinacije za talent i posjetitelje.

**Kulturni turizam:** Zanimljiva kulturna destinacija s bogatim sadržajem. Promocija aktivnosti i povećanje ponude hotelskog smještaja u gradu za posjetitelje koje zanima urbani turizam, UNESCO-ova baština (katedrala sv. Jakova i tvrđava sv. Nikole), druge kulturne znamenitosti kao tvrđava sv. Mihovila (nedavno renovirana kako bi uključila i pozornicu na otvorenom), tvrđave sv. Ivan i Barone, ostaci gradskih zidina, Međunarodni dječji festival, Sajam u srednjovjekovnom Šibeniku, glazbena tradicija klapske pjesme i aktivnosti obrade koralja.

**Poslovni turizam:** Promocija trenda „bleisure“, poslovnih putovanja u kombinaciji s odmorom, luksuzni sadržaji na poželjnim lokacijama. Razvoj multifunkcionalnog kongresnog centra u kojem bi se održavali korporativni kongresi, no također i programi team buildinga i poticajnih aktivnosti. Poboljšanje kombiniranih kapaciteta hotela i kongresne dvorane, kao i ulaganje u brendiranje hotela i u visokokvalitetne objekte.

**Turizam vina i hrane:** Šibenska mediteranska gastronomija na koju su utjecali turski i mletački pohodi, snažno je utemeljena na visokokvalitetnim lokalnim proizvodima. Gastronomska ponuda uključuje i jedan od tri restorana s Michelin zvjezdicom u Hrvatskoj. Visoka kvaliteta mora u zaljevu i stručnost u uzgajanju školjaka Šibenik čine jedinstvenom destinacijom u proizvodnji i aktivnostima povezanim s marikulturom. Proizvodnja vina od autohtonih vrsta grožđa još je jedna važna značajka regije, s proizvođačem vinarija Vinoplod, tvrtka smještena u Šibeniku i prodavač lokalne vrste grožđa Plavina. Eno-gastronomija dio je kulture svih stanovnika i trebala bi biti naglašena promocijom lokalnih proizvoda, eno-gastronomskih događanja, objekata za degustaciju, edukacijskim programima i klasterizacijom lokalnih proizvođača s ugostiteljskim sektorom.

**Pustolovni i sportski turizam:** Lokacija Batižele može postati vodeća destinacija za ronjenje, kajak i kanu. Promocija razvoja natjecanja i događanja, uz objekte za treniranje i smještaj s naglaskom na osjećaj autentičnosti, zadovoljstva i odgovornosti prema okolišu. Povezivanje razvoja sa sigurnim mrežama biciklističkih staza prema okolnim prirodnim znamenitostima kao što su nacionalni parkovi Krka i Kornati.

**Ekološki turizam:** Ponovno osmisliti koncept ekološkog turizma i uključiti ga u urbano okruženje. Odgovorni turisti traže održivi dizajn niskog utjecaja s minimalnom potrošnjom resursa, uključujući upotrebu zemljišta. Turizam u kojem turističke aktivnosti doprinose dobrobiti i blagostanju lokalnih zajednica. Dokazi u dizajnu regenerativnog učinka na projekt. Uključenje strategije održivosti za smanjenje potrošnje resursa.

#### JAVNO VOĐENI PROJEKT

Projekt Batižele ima veličinu i stratešku lokaciju za znakovito podržavanje gradskog plana i stvaranje blagostanja zajednice. Može pridonijeti ekonomskoj dobrobiti regije ne samo pojačavajući ulogu grada kao turističke destinacije, već i doprinosom preokreta trenda odumiranja lokalnog stanovništva tako što će privući i zadržati talent i mlado stanovništvo.

Uključenjem mogućnosti obrazovanja, pristupačnih cijena smještaja te bogatih kulturnih i sportskih ponuda mlade, poduzetnike i „digitalne nomade“ (one koji rade na daljinu) privući će život u gradu. Uključivi dizajn, razvoj koji je prikladan za obitelji, ali i one starije životne dobi, pomoći će i s demografskim izazovima koje grad ima. Zadržavanjem vlasništva nad zemljištem, GŠ doprinijet će jamstvu javne namjere dugoročnog razvoja.

## DUGOROČNA VIZIJA

Projekt će voditi dugoročna vizija koja će povećati i dugoročnu vrijednost grada. Ipak, uspješna implementacija projekta traži i rane uspjehe po pitanju javnog priznanja njegovih društvenih koristi te ekonomskog interesa za tržište nekretnina.

Projekt će povećati i mogućnosti koje je stvorilo kasnije uključenje grada na turističko tržište. To znači da je po pitanju ponude konkurencija još uvijek niska, a po pitanju potražnje ima ogroman potencijalni rast. Tržište je već prepoznalo tu situaciju i Šibenik postaje privlačna destinacija za ulaganja.

Rast u ekonomiji uslužnog sektora značit će i mogućnost za povećanu potražnju visokokvalificiranih profesionalaca i stvaranje poslovnih prilika. Radnici koji dolaze utjecat će na standard i potražnju na tržištu stambenih nekretnina.

## IDENTITET I JEDINSTVENOST

Projekt Batižele naglasit će karakter i identitet Šibenika. Stvorit će novi dio grada, destinaciju, određite za njegove građane. Nastavit će poticati javnu namjeru za promociju obazrivog razvoja, izbjegavanje omasovljenja i prekomjernog iskorištavanja kako bi se zadržale autentične lokalne prirodne i kulturne vrijednosti. Sva turistička promocija temeljit će se na životu i iskustvu autentičnog lokalnog stila života, običaja i kulture, a ne na umjetno stvorenim iskustvima za turiste. Bit će potpuno integriran s gradom i harmonično će se uklopiti s krajobrazom koji ga okružuje.

## INOVATIVNI RAZVOJNI MODELI

Veličina projekta, potencijalni okvir za njegovu punu konsolidaciju i potencijalna mješovita namjena upućuje na to da bi razvojni model trebao ponuditi fleksibilnosti koliko god je to moguće da bi se moglo omogućiti sljedeće:

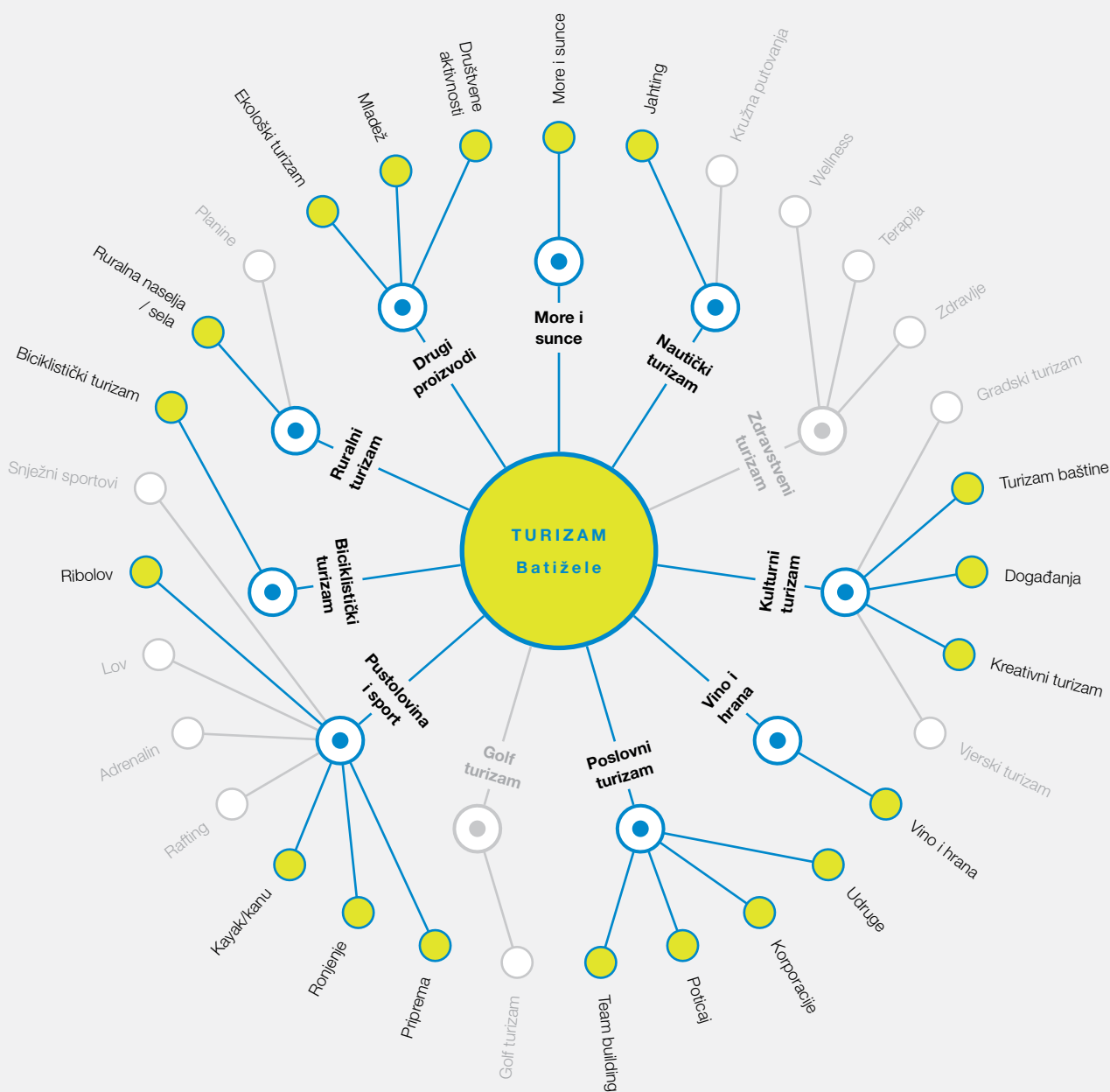
- Različite razvojne uloge Grada Šibenika ovisno o nekretninskom proizvodu.
- Različiti partneri za različite nekretninske proizvode
- Različiti partneri ovisno o razvojnoj fazi: razvoj zemljišta, građevinski radovi, operacije.

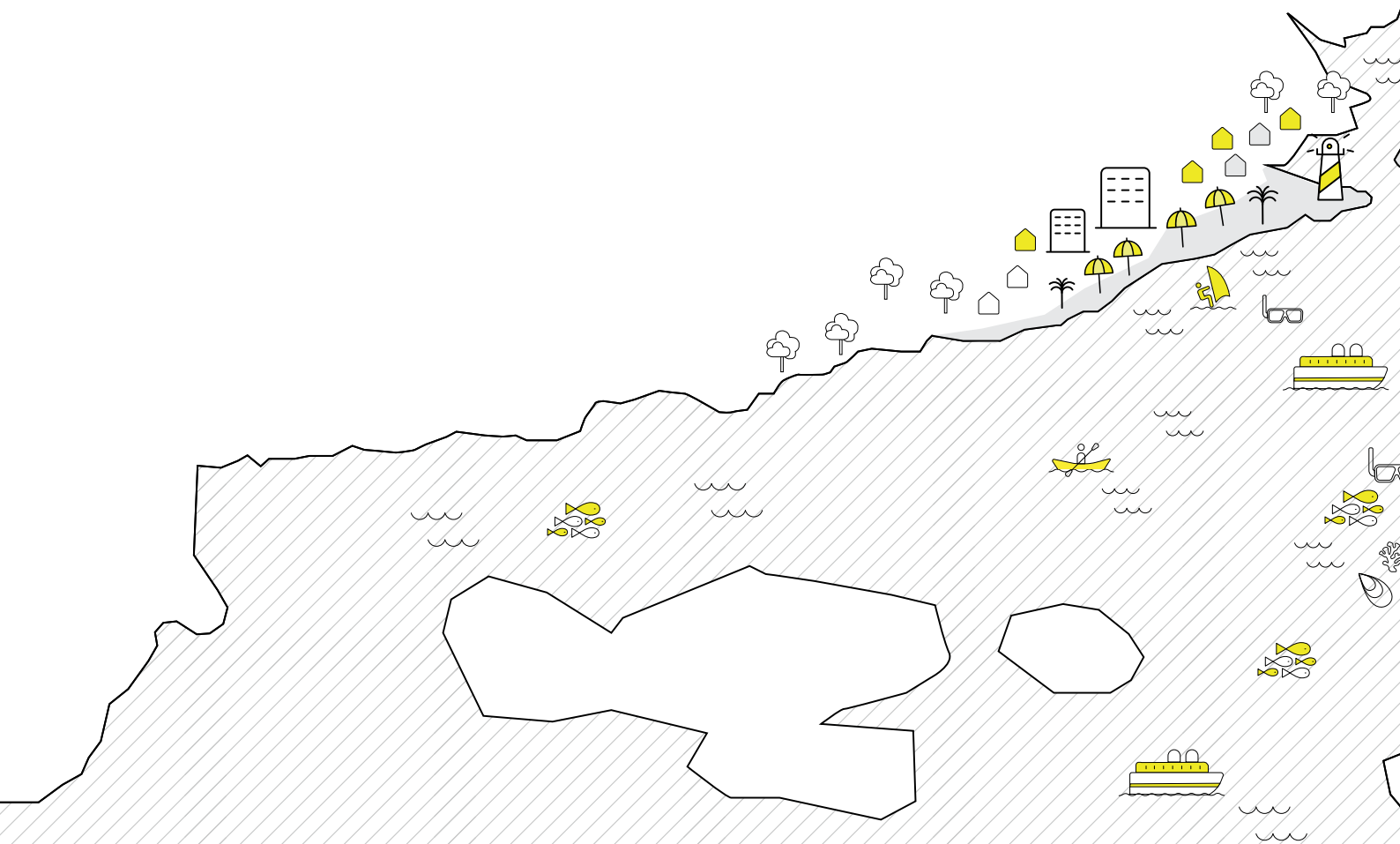
Kako bi se Zona uspješno razvila potrebno je uspostaviti poslovne odnose između vlasnika i budućih investitora, koji se mogu strukturirati na nekoliko načina:

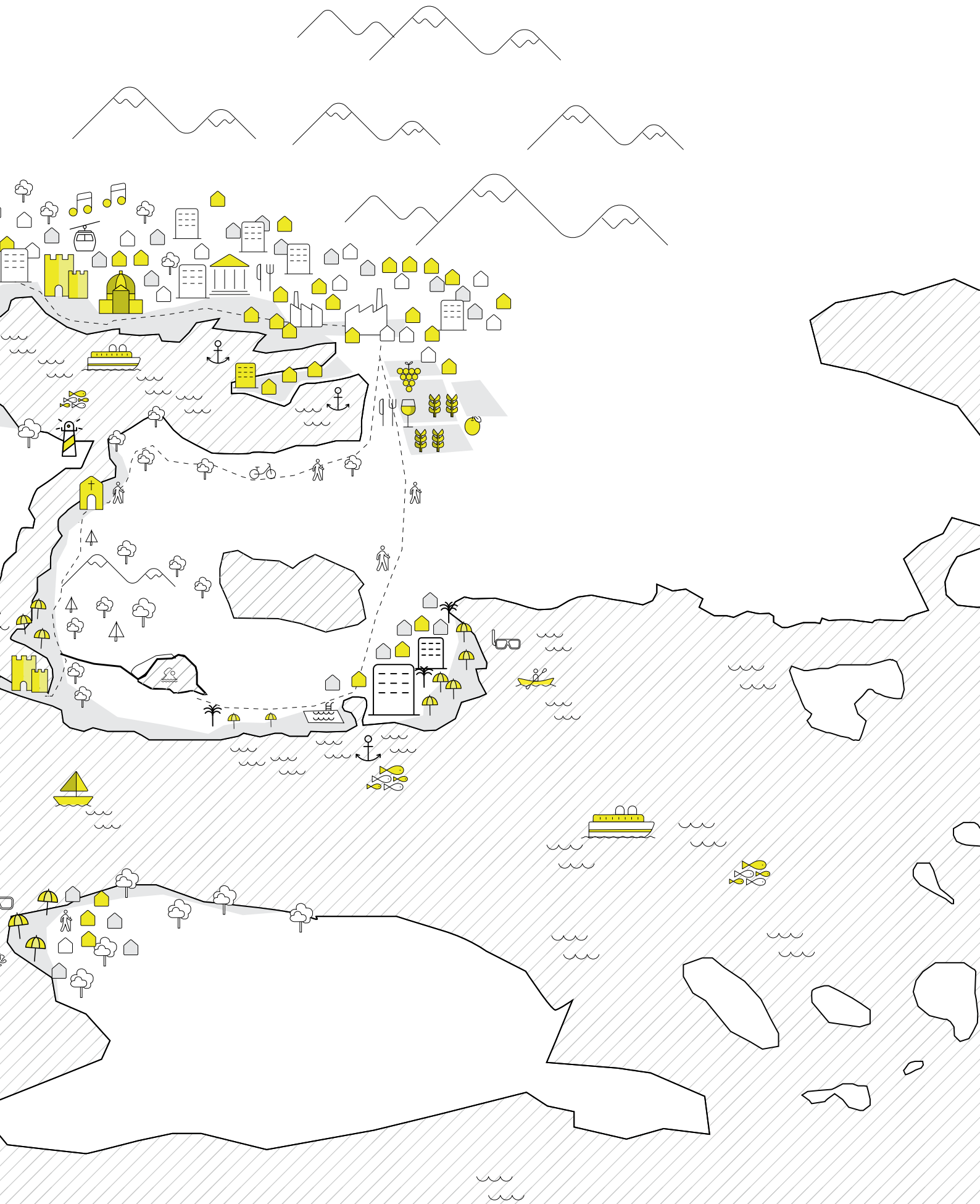
- prodajom zemljišta investitoru - što trenutno nije najbolja opcija za GŠ
- dugoročnim davanjem u najam / davanjem koncesije na dijelu zemljišta
- uspostavljanjem prava građenja na dijelu nekretnine
- zajedničkim ulaganjem vlasnika i investitora / voditelja razvoja
- osnivanjem novog SPN Batižele d.o.o. i unosom dijela zemljišta u zajednički kapital tog SPN-a, nakon čega slijedi djelomična prodaja dionica.

Nije potrebno da se Batižele d.o.o. i grad Šibenik odluče za jedan operativni model lokacije u vezi s investitorima. Ovisno o razvojnim projektima, trajanje razvoja i prilike za vlasnika, mogu se primijeniti različiti modeli za individualne projekte razvoja.

Raznolika ponuda razonode služiti će i lokalnom stanovništvu i doprinijeti „desezonalizaciji“ i prostornoj „decentralizaciji“ turističke potražnje.















ARUP