



Ilirija d.d.

STUDIJA

JEDINSTVENOSTI I ODRŽIVOSTI, GOSPODARSKE I
FUNKCIONALNO-TEHNOLOŠKE CJELINE KAMPA „PARK SOLINE“
BIOGRAD NA MORU U POSLOVNOM SUSTAVU ILIRIJE d.d.



CAMP
PARK
SOLINE

BIOGRAD N/M

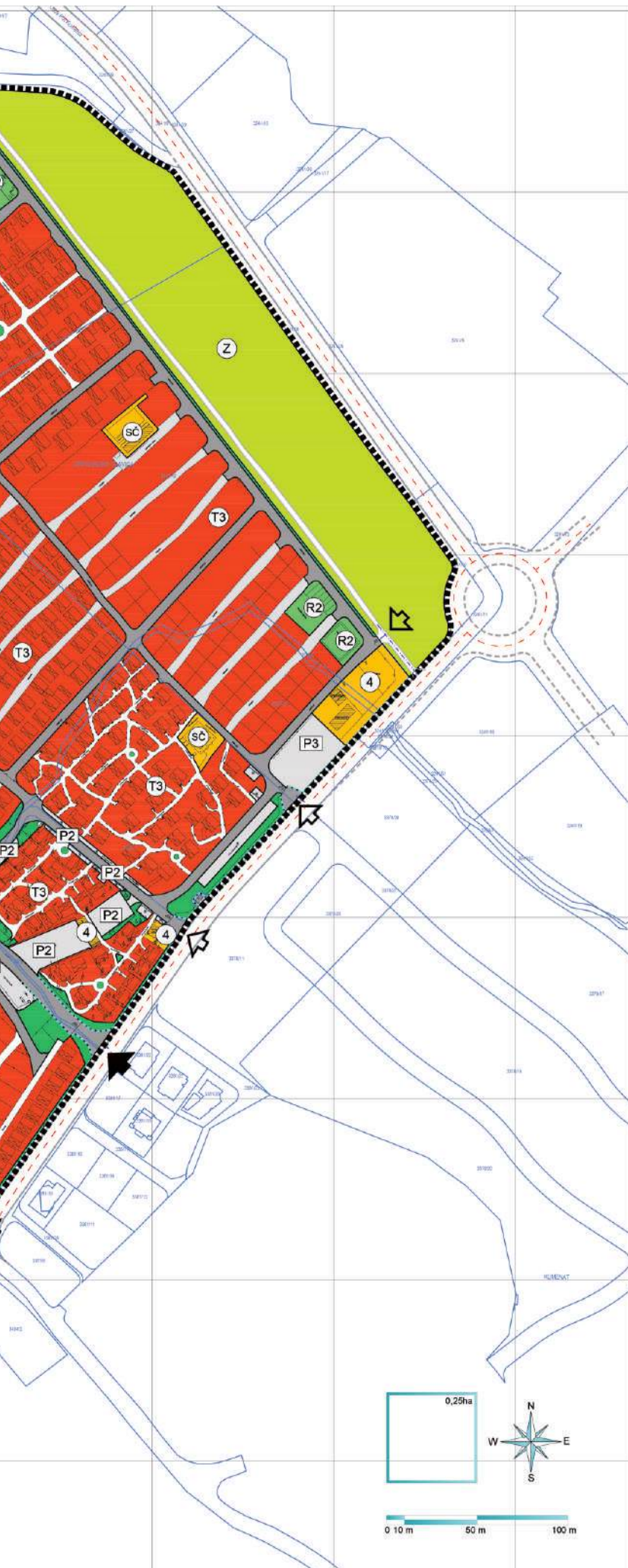
Prostorno-urbanistički, poslovno-ekonomski i imovinsko-pravni aspekt, te procjena vrijednosti izvršenih ulaganja ILIRIJE d.d. u kamp „Park Soline“ u Biogradu na Moru



Biograd na Moru, srpanj 2024.

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)
KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU
Naručilac:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE
Naziv kartografskog prikaza:	POSTOJEĆE STANJE
Broj kartografskog prikaza:	KARTOGRAM 1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Urednik:	
Glavni inženjer:	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	 URBANISTIČKI STUDIO RJEKA d.o.o. PROJEKTOVANJE URBANISTIČKIH PLANOVA, PROJEKTOVANJE UREĐENJA RJEKA, STRANARSKA 35, 61000 ZADAR, HRVATSKA
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja:	
TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:	1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 4. ANA BRUJIC BATEŠIĆ, mag.arh. 2. dr.sc. BRUNO STURICA, dipl.ing.arh. i grad. 5. NARANO URČIĆ, dipl.ing.grad. 3. MAFIA KUČAN, dipl.ing.arh. 6. LEON RUS, dipl.inz.arhitekt.
Priloge projekta (opisni list):	
Priloge projekta (opisni list):	
Priloge projekta (opisni list):	





-  GRANICA OBUHVATA PLANA
-  POJAS 25 m OD OBALNE CRTE

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - KAMP

-  OGRADA KAMPA
-  POVRŠINA ZA KAMPIRANJE - SMJEŠTAJNE JEDINICE

POVRŠINA CENTRALNIH I PRATEĆIH SADRŽAJA

-  CENTRALNA I PRATEĆA GRAĐEVINA
-  RECEPCIJA
-  RESTORAN
-  TRGOVINA
-  SERVIS KAMPA
-  POMOĆNE PROSTORIJE / SPREMIŠTE
-  PRODAVAONICA PEKARSKIH PROIZVODA
-  PRAONICA RUBLJA
-  SANITARNI ČVOR I PRATEĆI SADRŽAJI








POVRŠINA SPORTA I REKREACIJE

-  REKREACIJSKI SADRŽAJ
-  DJEČJE IGRALIŠTE




ZELENE POVRŠINE

-  UREĐENO ZELENILO

PROMET I PROMETNE POVRŠINE

-  KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP
-  POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)
-  PARKIRALIŠTE UNUTAR KAMPA - ZONA ČEKANJA
-  PARKIRALIŠTE UNUTAR KAMPA
-  PARKIRALIŠTE AUTOBUSA UNUTAR KAMPA
-  INTERNE KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE - ASFALT
-  KOLNO PJEŠAČKI PRILAZI DO KAMP MJESTA - MAKADAM


PJEŠAČKE POVRŠINE I PRILAZI

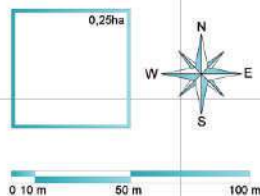
-  BETON - SIVA SITNA KOČKA
-  BETON - CRVENA KOČKA
-  KAMEN

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

-  ZAŠITNO ZELENILO
-  TRAFOSTANICA
-  KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
-  PJEŠAČKI PRILAZ

JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

-  PRISTUPNA PROMETNICA
-  KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ
-  OBALNI PJEŠAČKI PUT



STUDIJA

**JEDINSTVENOSTI I ODRŽIVOSTI, GOSPODARSKE I FUNKCIONALNO-
TEHNOLOŠKE CJELINE KAMPA „PARK SOLINE“ BIOGRAD NA MORU
U POSLOVNOM SUSTAVU ILIRIJE d.d.**

Prostorno-urbanistički, poslovno-ekonomski i imovinsko-pravni aspekt,
te procjena vrijednosti izvršenih ulaganja ILIRIJE d.d.
u kamp „Park Soline“ u Biogradu na Moru



SADRŽAJ

ZAHTJEV ILIRIJE D.D. ZA SKLAPANJEM UGOVORA O ZAKUPU NA VRIJEME OD 50 GODINA ZA KAMP „PARK SOLINE“ U BIOGRADU NA MORU SA MINISTARSTVOM PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE ODNOSNO REPUBLIKOM HRVATSKOM KAO VLASNIKOM ZEMLJIŠTA	3
I. VLASNIČKOPRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA U KAMPU PARK SOLINE U BIOGRADU NA MORU	11
II. POSLOVNO-EKONOMSKI SEGMENT STUDIJE JEDINSTVENOSTI I ODRŽIVOSTI, GOSPODARSKE I FUNKCIONALNO-TEHNOLOŠKE CJELINE KAMPA „PARK SOLINE“ U BIOGRADU NA MORU U POSLOVNOM SUSTAVU ILIRIJE D.D.	49
III. ILIRIJA d.d. EKONOMSKI I DRUŠTVENI ASPEKTI POSLOVANJA POKRETAČ GOSPODARSTVA I ZAJEDNICE 1999.-2023. GODINE	107
IV. 4.1. STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T3) KAMP SOLINE	133
4.2. STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T3) KAMP SOLINE - OBVEZNI PRILOZI	181
V. PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA U KAMP - PARK SOLINE	243
VI. ZAKLJUČNO	337

U izradi Studije jedinstvenosti i održivosti, gospodarske i funkcionalno-tehnoške cjeline kampa „Park Soline“ Biograd na Moru u poslovnom sustavu ILIRIJE d.d. sudjelovali su:

1. Goran Ražnjević, predsjednik Uprave ILIRIJE d.d.
2. Branimir Grbić, dipl. iur., voditelj Pravne službe, ILIRIJA d.d.
3. Branimir Zorica, Odvjetnički ured Branimir Zorica
4. Mirko Bogdanović, BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI odvjetničko društvo d.o.o.
5. Domagoj Kujundžić, ing. geod., ovlaštenu inženjer geodezije, GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o.
6. dr.sc. Sanja Čižmar, 505 savjetovanje d.o.o.
7. Kristina Brčić, rukovoditeljica kampa „Park Soline“, ILIRIJA d.d.
8. Zorka Strpić, voditeljica Računovodstvene službe, ILIRIJA d.d.
9. Tatjana Rakovac, dipl. ing. arh., Urbanistički studio Rijeka d.o.o.
10. Mirko Čačić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina
11. Krešimir Zmijanović, dipl. ing. arh., Factorstudio d.o.o.
12. Jasmina Kulaš Stojanov, voditeljica Ured uprave, korporativnih komunikacija i odnosa s javnošću, ILIRIJA d.d.
13. Melani Sigler Zekanović, voditeljica Zaštite okoliša, zdravstvene kontrole i hortikulture, ILIRIJA d.d.



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

U Biogradu na Moru, 05. ožujka 2021. g.
Broj: 42/2021-1

**MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA
I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE HRVATSKE
Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb**

PREDMET: Zahtjev za donošenje rješenja iz čl. 17. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ("Narodne novine" broj 50/2020) i za sklapanje ugovora o zakupu na 50 godina za Kamp Park Soline u Biogradu na Moru;

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru, Tina Ujevića 7, 23210 Biograd na Moru,
OIB: 05951496767;

Poštovani,

- I.** Ovim putem obraćamo Vam se ispred Ilirije d.d. Biograd na Moru, vodeće gospodarske i turističke tvrtke u gradu Biogradu na Moru i jedne od 3 vodeće gospodarske i turističke tvrtke u Zadarskoj županiji sa **zahtjevom za donošenje rješenja iz čl. 17. Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (Narodne Novine br. 50/20 – dalje: ZNGZ) odnosno za utvrđenjem/identifikacijom obuhvata, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova i vlasnika Kampa Park Soline u Biogradu na Mora** (dalje i : Kamp) i posljedično s time za **sklapanjem Ugovora o zakupu između Republike Hrvatske i Ilirije d.d. na vrijeme od 50 g. za zakup turističkog zemljišta** odnosno građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu na kojem je društveno poduzeće HRO ILIRIJA (pravni prednik ILIRIJE d.d.) imalo pravo korištenja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva ILIRIJA d.d. u postupku privatizacije, kako je to definirano člankom 1. st.1.i 2. ZNGZ-a, a na kojem zemljištu je izgrađen Kamp Park Soline kapaciteta 1220 smještajnih jedinica/parcela i 3660 gostiju, površine 20,08 ha koji posluje unutar poslovnog sustava Ilirije d.d. i na kojem trgovačko društvo Ilirija obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost.
- II.** Uvodno želimo istaknuti te Vas ujedno upoznati sa činjenicama i statusom Kampa Park Soline u Biogradu na Moru. Današnje zemljište Kampa Park Soline je bilo predmetom uređenja provedbeno-urbanističkog plana Autokampa Soline, koji je donijet 1981. godine od strane Skupštine općine Biograd na Moru na temelju Odluke o donošenju provedbeno-urbanističkog plana Auto-kampa Soline, objavljenog u Službenom vjesniku Općine Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar, broj 6/81, a koji je preuzet Odlukom o preuzimanju odluka i drugih općih akata

ILIRIJA d.d. zaugostiteljstvoituzizam, Tina Ujevića 7, Biograd n/M, Trgovačkisud u Zadru, MBS: 060032302, Matičnibroj: 3311953.,
OIB: 05951496767; račun: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. – RIJEKA IBAN: HR5824020061100097324.
Temeljnikapital: 229.146.480,00kn, uplaćen u cjelosti. Broj izdanih dionica: 2.413.488, bez nominalnog iznosa.
Uprava: G. Ražnjević, PredsjednikNadzornogodborna: G.Medić



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

dosadašnje Općine Biograd na Moru, a objavljen je u Službenom glasniku Grada Biograd na Moru, broj 1/93 (u daljnjem tekstu: „**PUP kampa Soline**“). Navedeni PUP kampa Soline postao je sastavni dio Generalnog urbanističkog plana Biograda na Moru (Službeni vjesnik Općine Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar, broj 7/83, 7/88, 4/90 i Službeni vjesnik grada Biograd na Moru, broj 1/99). PUP kampa Soline predviđao je obuhvat i površinu kampa od 21 hektar. Sukladno PUP-u kampa Soline planirano je formiranje čest. zem. 332/26 stare izmjere, koja čestica prema podacima nove izmjere odgovara katastarskim česticama čest. zem. 3381/2, 3380, 3384, 3383, 3382, 3391, 3243 i 3242 k.o. Biograd na Moru, ukupne površine 200.800 m², odnosno 20,08 ha.

- III.** Predmetno zemljište na koje se odnosi PUP kamp Soline u površini od 20,08 ha **dodijeljene su društvenom poduzeću HRO „Ilirija“ predniku današnje Ilirije d.d. i to na trajno korištenje na temelju Rješenja Skupštine općine Biograd, broj UP/I-03-02-863/1983 od 19. veljače 1985.** Sukladno tadašnjem Zakonu o građevinskom zemljištu (Narodne novine, broj 54/80, stupio na snagu 8. siječnja 1981. godine) između Skupštine općine Biograd na Moru i HRO „Ilirija“ Biograd na Moru sklopljen je Ugovor o davanju na trajno korištenje građevinskog zemljišta, broj 03-2-863/1983 od 22. ožujka 1985. vezano za dodijeljeno trajno korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta prema PUP-u kamp Soline.
- IV.** U postupku pretvorbe HRO ILIRIJA te privatizacije, Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: „HFP“) je svojim Rješenjem broj 01-02/92-06/1224 od 18. studenog 1993., dao suglasnost na pretvorbu društvenog poduzeća Ilirija hotelsko turističko poduzeće s.p.o. u dioničko društvo Ilirija s temeljnim kapitalom od 23.800.000 DEM u odgovarajućoj protuvrijednosti HRK. U obrazloženju tog rješenja navedeno je da je suglasnost dana na temelju sve potrebne dokumentacije koja je propisana člankom 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, **uključujući i Elaborat o pretvorbi u kojem je opisano i naglašeno da zemljište koje pripada Kampu Park Soline je ono na koje se odnosi Rješenje Skupštine općine Biograd na Moru, kako je to naprijed navedeno.**
- V.** U Elaboratu o pretvorbi koji je sastavljen po uputama HFP-a izričito je naglašeno da prema tumačenju Agencije za restrukturiranje (prednik HFP-a) zemljište autokampa Soline nije predmetom procjene te da kao takvo se ne procjenjuje u temeljni kapital, dok sva ostala imovina, građevine i infrastruktura kampa Soline su procijenjeni i unijeti u temeljni kapital. HFP je svojim Rješenjem o iskazu nekretnina, broj UP/I-943-01/96-01/1486 od 12. srpnja 1996., odnosno svojim Zaključkom u odnosu na ovo rješenje od 26. ožujka 1997. u odnosu na lokaciju pod točkom 12. za autokamp Soline izričito naveo da zemljište u autokampu Soline nije procijenjeno, tj. nije uneseno u temeljni kapital Ilirije d.d. dok je u vrijednost društvenog kapitala Ilirije d.d. procijenjena vrijednost građevina u Kampu.
- VI.** Slijedom članka 47. Zakon o privatizaciji (NN 021/1996), stvari i prava koja nisu procijenjena u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se HFP-u, odnosno zemljište Kampa bi i slijedom ovoga bilo u vlasništvu Republike Hrvatske. Na ovaj prethodno opisan način preko 70 vodećih kampova Hrvatske, koji su i po nekoliko puta veći od Kampa Park Soline u Biogradu n/M, ostalo je neprocijenjeno zemljište u pretvorbi koji nije uneseno u temeljni kapital i nije u vlasništvu tvrtki već je temeljem članka 47. Zakona o privatizaciji



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

postalo vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju odnosno hrvatske države bolje reći državno zemljište.

- VII.** Na naprijed opisani i proveden postupak pretvorbe i privatizacije društva ILIRIJA d.d., Državni ured za reviziju Republike Hrvatske izdao je pozitivno mišljenje klasa: 041-03/01-01-468, urbroj: 613-01-01-02-28 od dana 04. travnja 2002.g.
- VIII.** Dana 01. kolovoza 2010.g. stupio je na snagu Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe (Narodne novine, 92/10) - (dalje u tekstu: „**Zakon o turističkom zemljištu**“). ILIRIJA d.d. je u zakonskom roku sukladno Zakonu o turističkom zemljištu podnijela Republici Hrvatskoj putem nadležnog Ministarstva turizma, zahtjev za koncesiju na 50 godina za zemljište koje predstavlja Kamp, koji postupak se kod nadležnog ministarstva vodio pod klasom: UP/I-430-01/11-01/6. Odredbom članka 6. Zakona o turističkom zemljištu propisano je da građevinsko zemljište kampova stječe u vlasništvo Republika Hrvatska te bi se uspostavilo suvlasništvo između Republike Hrvatske i ILIRIJE d.d. na Kampu kao građevini, pri čemu suvlasnički omjeri nisu određeni ali su određivi. Međutim, radi neadekvatnih odredbi Zakona o turističkom zemljištu, nije zaključen Ugovor o koncesiji za Kamp na vrijeme od 50 godina a prema saznanjima društva, ista je situacija i sa ostalim Kampovima u Republici Hrvatskoj koji dijele istu sudbinu.
- IX.** U međuvremenu, je dana 02. svibnja 2020. stupio na snagu **Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (Narodne novinama br. 50/2020)** - (u daljnjem tekstu ZNGZ) kojim je stavljen izvan snage Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/2010) kao i uredbе koje su bile donesene za provedbu tog zakona te je sukladno čl. 34 .st.1. ZNGZ-a obustavljen postupak pokrenut povodom zahtjeva Ilirije d.d. za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje Kampa Park Soline jer do stupanja na snagu ZNGZ-a nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.
- X.** Odredbama ZNGZ-a propisan je način određivanja i upisa prava vlasništva na nekretninama na kojima trgovačka društva imaju izgrađene kampove, te način uređenja odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu te je određeno kako trgovačka društva moraju u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ZNGZ-a (dakle, do 2. svibnja 2021.) podnijeti zahtjev nadležnom ministarstvu (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske) u kojem će priložiti isprave koje su propisane čl. 18. ZNGZ-a.

Kako bi se sukladno odredbama iz čl. 21. ZNGZ mogao urediti odnos između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u Kampu, na način da se u konačnici **zaključi ugovor o zakupu Kampa na rok od 50 godina**, to Ilirija d.d. Biograd na Moru podnosi zahtjev iz čl. 17. istog zakona, **za identifikaciju obuhvata kampa, te utvrđenje procijenjenih i neprocijenjenih dijelova Kampa, kao i tko je vlasnik nekretnina** na kojem se Kamp nalazi.



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

XI. U prilogu ovog zahtjeva Naslovu se sukladno čl. 18. ZNGZ-a dostavljaju:

- geodetska situacija stvarnog stanja obuhvata Kampa iz čl. 18. st. 2. toč.1. ZNGZ, sve izrađeno od strane pravne osobe koja je posebnim zakonom ovlaštena za obavljanje stručnih geodetskih poslova, društva Geobiro d.o.o. Biograd na Moru, odgovorna osoba Domagoj Kujundžić, dipl. ing. geodezije, broj: PG-45/2020 od dana 02.12.2020.,g,
- geodetski elaborat iz čl. 18. st. 1. ZNGZ, izrađen od strane društva Geobiro d.o.o. Biograd na Moru, odgovorna osoba Domagoj Kujundžić, dipl. ing. geodezije, broj: PA-78/2020 od dana 02.12.2020.g.
- rješenje pravnog prednika Centra za restrukturiranje i prodaju - Hrvatskog fonda za privatizaciju, klasa: 943-01/96-01/1486, ur. broj: 563-04-403/96-2, od 12. srpnja 1996.g.), te zaključak istog Fonda klasa 943-01/96-01/1486, ur. broj: 563-04-403/97-5, od 26. ožujka 1997.g. kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća Ilirija u postupku pretvorbe odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva Ilirija d.d. u postupku privatizacije.

Pri tome se posebno napominje kako je Ilirija d.d. već prethodno podnijela nadležnom Ministarstvu graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine Republike Hrvatske zahtjev za izdavanje potvrde o usklađenosti geodetskog elaborata s dokumentima iz čl. 18.st.2. podstavak 1. ZNGZ-a te zahtjev Centru za restrukturiranje i prodaju za potvrdu usklađenosti geodetskog elaborata s dokumentima iz čl. 18.st.2. podstavak 2. ZNGZ-a sve u smislu odredbi iz čl. 18. st. 4. i 5. ZNGZ-a.

Nakon što se iste potvrde pribave od nadležnih upravnih tijela, Ilirija d.d. će ih dostaviti Naslovu.

XII. Iz priloga koji su navedeni pod točkom **XI.** ovog zahtjeva proizlazi kako se "Kamp Park Soline" u Biogradu na Moru, kojim gospodari i upravlja Ilirija d.d. Biograd na Moru, prostire, na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu u postupku pretvorbe i privatizacije ("NN" 92/10), a to je 15. srpnja 2010.g., na sljedećim nekretninama navedenim od broja 1 do 29 (dalje i: *Obuhvat Kampa*):

1. kat. čest. 3241/1, šuma površine 41523 m², upisana u posjedovni list broj 9965 k.o. Biograd na Moru, i u zk.ul. 9965 k.o. Biograd na Moru
2. kat. čest. 3241/41, šuma površine 41963 m², upisana u posjedovni list broj 11001 k.o. Biograd na Moru, i u zk.ul. 11001 k.o. Biograd na Moru
3. kat. čest. 3241/42, šuma površine 25070 m², upisana u posjedovni list broj 11002 k.o. Biograd na Moru, i u zk.ul. 11002 k.o. Biograd na Moru
4. kat. čest. 3241/61, ulica površine 171 m², upisana u posjedovni list broj 10704 k.o. Biograd na Moru
5. kat. čest. 3241/62, ulica površine 65 m², upisana u posjedovni list broj 10704 k.o. Biograd na Moru



Ilirija d.d.
BIOGRAD NA MORU

Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

6. kat. čest. 3241/63, ulica površine 116 m², upisana u posjedovni list broj 10704 k.o. Biograd na Moru
7. kat. čest. 3241/61, ulica površine 145 m², upisana u posjedovni list broj 10704 k.o. Biograd na Moru
8. **kat. čest. 3242, zgrada površine 31 m², upisana u posjedovni list broj 5674 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5674 k.o. Biograd na Moru**
9. **kat. čest. 3243, gospodarska zgrada površine 49 m², upisana u posjedovni list broj 5675 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5675 k.o. Biograd na Moru**
10. kat. čest. 3378/1, šuma površine 1067 m², put površine 596 m² i uređeno zemljište površine 7917 m², ukupno 19183 m², upisana u posjedovni list broj 9976 k.o. Biograd na moru i u zk.ul. 9976 k.o. Biograd na Moru
11. kat. čest. 3378/12, ulica površine 6697 m², upisana u posjedovni list broj 3493 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 3493 k.o. Biograd na Moru
12. kat. čest. 3379/1, put površine 196 m², upisana u posjedovni list broj 3572 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 3572 k.o. Biograd na Moru
13. **kat. čest. 3380, ruševina površine 33 m², upisana u posjedovni list broj 5677 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5677 k.o. Biograd na Moru**
14. kat. čest. 3381/1, uređeno zemljište površine 44441 m², upisana u posjedovni list broj 3492 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 3492 k.o. Biograd na Moru
15. kat. čest. 3381/27, gospodarska zgrada površine 25 m², gospodarska zgrada površine 27 m², gospodarska zgrada površine 27 m², uređeno zemljište površine 1904 m², ukupno 2010 m², upisana u posjedovni list broj 9274 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 9274 k.o. Biograd na Moru
16. **kat. čest. 3382, ruševina površine 27 m², upisana u posjedovni list broj 5679 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul.5679 k.o. Biograd na Moru**
17. kat. čest. 3383, gospodarska zgrada površine 14 m², upisana u posjedovni list broj 5680 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5680 k.o. Biograd na Moru
18. kat. čest. 3387, put površine 514 m², upisana u posjedovni list broj 10659 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 10659 k.o. Biograd na Moru
19. kat. čest. 3388/1, uređeno zemljište površine 6247 m², upisana u posjedovni list broj 3491 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 3491 k.o. Biograd na Moru
20. **kat. čest. 3390, gospodarska zgrada površine 9 m² i uređeno zemljište površine 2334 m², ukupno 2342 m², upisana u posjedovni list broj 4254 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 4254 k.o. Biograd na Moru**
21. **kat. čest. 3391, gospodarska zgrada površine 51 m², upisana u posjedovni list broj 5681 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5681 k.o. Biograd na Moru**
22. kat. čest. 3766/1, put površine 1911 m², upisana u posjedovni list broj 7303 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 7303 k.o. Biograd na Moru
23. kat. čest. 3766/6, put površine 571 m², upisana u posjedovni list broj 7306 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 7306 k.o. Biograd na Moru
24. kat. čest. 3392/4, uređeno zemljište površine 1972 m², upisana u posjedovni list broj 3490 k.o. Biograd na Moru
25. kat. čest. 3393/1, uređeno zemljište površine 4240 m², upisana u posjedovni list broj 9525 k.o. Biograd na Moru
26. kat. čest. 3394, kuća površine 121 m², upisana u posjedovni list broj 3623 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 3623 k.o. Biograd na Moru



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

27. kat. čest. 3395, kuća površine 165 m², upisana u posjedovni list broj 10842 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 10842 k.o. Biograd na Moru

28. kat. čest. 3396/1, gospodarska zgrada površine 31 m², gospodarska zgrada površine 14 m² i uređeno zemljište površine 7681 m², ukupno površine 7726 upisana u posjedovni list broj 9736 k.o. Biograd na Moru

29. kat. čest. 3397, gospodarska zgrada površine 236 m², upisana u posjedovni list broj 9737 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 9737 k.o. Biograd na Moru.

Ukupna površina navedenih nekretnina iznosi 207 731 m².

XIII. U postupku pretvorbe u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala društva Ilirija procijenjene su i u temeljeni kapital društva u postupku privatizacije unesene samo neke od nekretnina u Kampu navedene pod **točkom XII.** ovog zahtjeva (6 kat. čest.) i to sljedeće nekretnine:

1. kat. čest. 3242, zgrada površine 31 m², upisana u posjedovni list broj 5674 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5674 k.o. Biograd na Moru
2. kat. čest. 3243, gospodarska zgrada površine 49 m², upisana u posjedovni list broj 5675 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5675 k.o. Biograd na Moru
3. kat. čest. 3380, ruševina površine 33 m², upisana u posjedovni list broj 5677 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5677 k.o. Biograd na Moru
4. kat. čest. 3382, ruševina površine 27 m², upisana u posjedovni list broj 5679 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5679 k.o. Biograd na Moru
5. kat. čest. 3390, gospodarska zgrada površine 9 m² i uređeno zemljište površine 2334 m², ukupno 2342 m², upisana u posjedovni list broj 4254 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 4254 k.o. Biograd na Moru
6. kat. čest. 3391, gospodarska zgrada površine 51 m², upisana u posjedovni list broj 5681 k.o. Biograd na Moru i u zk.ul. 5681 k.o. Biograd na Moru.

U odlukama Fonda za privatizaciju (rješenje i zaključak) navedene nekretnine su označene kao dio čest. zem. 332/1 k.o. Biograd na Moru zemljište površine 779 m², lokacija Auto kampu "Soline", upisano u zk.ul. 173 stare zemljišne knjige; koji dio u novoj izmjeri odgovara dijelu kat. čest. 3243, 3381/1, 3381/27, 3241/1 i 3388 k.o. Biograd na Moru (napomena: u elaboratu, te u drugim aktima iz njega proizilim, učinjena je greška jer se navodi čest zem. 331/3), i objekt Recepcija Auto-kampa bruto površine 40,40 m², te građevinski objekti Auto-kampa "Park Soline" bruto građevinske površine 232,57 m², odnosno ukupno 272,97 m², sve izgrađeno na nekretnini stare izmjere čest. zem. 332/45 (nastala od čest. zem. 332/1) k.o. Biograd na Moru.

XIV. Shodno navedenom, **predlaže se** cjenjenom Naslovu da donese rješenje kojim će se utvrditi:

- a) da nekretnine navedene u točki XII. ovog zahtjeva predstavljaju obuhvat Kampa Park Soline u Biogradu na Moru koji se nalazi u posjedu i na kojem ugostiteljsko-turističku djelatnost obavlja trgovačko društvo Ilirija d.d. Biograd na Moru,



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

- b) *da procijenjene dijelove Kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva Ilirija d.d. predstavljaju nekretnine navedene pod točkom XIII. ovog zahtjeva (ukupno 6 kat. čest.),*
- c) *da preostale nekretnine iz točke XII. ovog zahtjeva (kat. čest. navedene u točki XII. zahtjeva bez kat. čest. navedenih u toč. XIII. zahtjeva – ukupno 23 nekretnina) predstavljaju neprocijenjene dijelove Kampa kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske.*
- d) *da nakon donošenja Rješenja iz čl. 17. ZNGZ-a nadležno ministarstvo pozove Iliriju d.d. na sklapanje ugovora o zakupu na 50 godina za dijelove Kampa u vlasništvu Repulike Hrvatske (neprocijenjeni dijelovi Kampa iz toč. c.).*

Radi lakšeg snalaženja izradili smo i tabelarni prikaz nekretnina navedenih pod točkom XIV. podstavak a, b, c. koji Vam dostavljamo u prilogu.

Za sve informacije i upite Vam u svako vrijeme stojimo na raspolaganju na dolje navedene kontakte.

S poštovanjem

ILIRIJA d.d. Biograd na Moru
Uprava: Goran Ražnjević

Obvezni prilozi uz zahtjev:

1. geodetska situacija stvarnog stanja obuhvata Kampa iz čl. 18. st. 2. toč.1. ZNGZ, izrađena od strane društva Geobiro d.o.o. Biograd na Moru, odgovorna osoba Domagoj Kujundžić, dipl. ing. geodezije.
2. geodetski elaborat iz čl. 18. st. 1. ZNGZ, izrađen od strane društva Geobiro d.o.o. Biograd na Moru, odgovorna osoba Domagoj Kujundžić, dipl. ing. Geodezije;
3. rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, klasa: 943-01/96-01/1486, ur. broj: 563-04-403/96-2, od 12. srpnja 1996.g.),
4. zaključak Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa 943-01/96-01/1486, ur. broj: 563-04-403/97-5, od 26. ožujka 1997.g.

Dodatni prilozi uz zahtjev:

1. cit. rješenje Skupštine općine Biograd na Moru o dodjeli na trajno korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta;
2. cit. ugovor o davanju na trajno korištenje građevinskog zemljišta.
3. Rješenje o kategorizaciji ministarstva turizma Republike Hrvatske kojim je Kamp kategoriziran sa 4*;
4. Rješenje HFP-a broj 01-02/92-06/1224 od 18. studenog 1993., kojim je dao suglasnost na pretvorbu društvenog poduzeća Ilirija;
5. Izvod iz Elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća HTP Ilirija (1993.g.)

ILIRIJA d.d. zaugostiteljstvoituzizam, Tina Ujevića 7, Biograd n/M, Trgovačkisud u Zadru, MBS: 060032302, Matičnibroj: 3311953.,
OIB: 05951496767; račun: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. – RIJEKA IBAN: HR582402006110097324.
Temeljnikapital: 229.146.480,00kn, uplaćen u cjelosti. Broj izdanih dionica: 2.413.488, bez nominalnog iznosa.
Uprava: G. Ražnjević, PredsjednikNadzornogodбора: G.Medić



Ilirija d.d.

BIOGRAD NA MORU

Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

6. Pozitivno mišljenje državnog ureda za reviziju Republike Hrvatske klasa: 041-03/01-01-468, urbroj: 613-01-01-02-28 od dana 04. travnja 2002.g. o postupku pretvorbe i privatizacije Ilirije;
7. Rješenje Ministarstva turizma Republike Hrvatske o obustavi postupka za dodjelu koncesije na 50 g. sukladno Zakonu o turističkom zemljištu od dana 26.10.2020.g.
8. cit. službeni vjesnik Općine Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar, broj 6/81 (PUP autokampa Soline)

Kontakt:

Goran Ražnjević, predsjednik Uprave Ilirija d.d.

Email: goranr@ilirijabiograd.com

Mob: 098 330 9115

Branimir Grbić, rukovoditelj pravne službe Ilirija d.d.

Email: branimirg@ilirijabiograd.com

Mob: 099 272 8558

I. VLASNIČKOPRAVNI
STATUS ZEMLJIŠTA U
KAMPU PARK SOLINE



CAMP
PARK
SOLINE

BIOGRAD N / M

SADRŽAJ

I. UVOD	13
II. PRAVNA OSNOVA STJECANJA VLASNIŠTVA U KORIST REPUBLIKE HRVATSKE NA NEPROCIJENJENOM DIJELU KAMPA ODNOSNO U KORIST ILIRIJE D.D. NA PROCIJENJENOM DIJELU KAMPA	17
III. ZASNIVANJE ZAKUPNOG ODNOSA NA PEDESET GODINA U ODNOSU NA NEPROCIJENJENI DIO KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE	20
IV. UGOVORI O ZAKUPU SKLOPLJENI S GRADOM BIOGRADOM NA MORU I S HRVATSKIM ŠUMAMA D.O.O. NE DOVODE U PITANJE NI VLASNIŠTVO RH NA NEPROCIJENJENIM DIJELOVIMA KAMPA NITI VLASNIŠTVO ILIRIJE D.D. NA PROCIJENJENIM DIJELOVIMA KAMPA NITI DOVODE U PITANJE ZASNOVANI ZAKUPNI ODNOS TEMELJEM ZNGZ-A	21
V. GOSPODARSKI ZNAČAJ ZEMLJIŠTA NA KOJEM JE IZGRAĐEN KAMP PARK SOLINE I VAŽNOST ČINJENICE DA JE REPUBLIKA HRVATSKA STEKLA VLASNIŠTVO NA NEPROCIJENJENIM DIJELOM KAMPA PRIMJENOM ODREDBI ZNGZ-a	21
VI. NUŽNOST NASTAVKA PROVOĐENJA POSTUPKA PROPISANOG ZNGZ-OM DO OKONČANJA ISTOG DONOŠENJEM RJEŠENJA NADLEŽNOG MINISTARSTVA IZ ČL. 17. ST. 1. ZNGZ-A	22
VII. ZAKLJUČAK	24

I. UVOD

Uvodno se napominje da je pitanje vlasničkog statusa zemljišta kampova koji potječu iz vremena socijalističkog društvenog vlasništva bilo nerazriješeno zadnjih tridesetak godina, i to u odnosu na onaj dio zemljišta tih kampova koji je trebao biti, a nije procijenjen u postupku pretvorbe sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/1991) kojim je bilo propisano da u temeljni kapital društvenih poduzeća u postupku pretvorbe mora se unijeti vrijednost nekretnina na kojima društveno poduzeće je nositelj društvenog vlasništva s pravom korištenja, upravljanja i raspolaganja, pri čemu su od procjene prilikom pretvorbe bilo izuzeto samo poljoprivredno zemljište i stanovi.

U postupku pretvorbe društvenog poduzeća, današnjeg prednika ILIRIJE d.d. u odnosu na zemljište kampa Park Soline nije procijenjeno zemljište tog kampa već samo postojeći objekti. Stoga je u odnosu na neprocijenjeno zemljište kampa Park Soline sve do donošenja Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (u daljnjem tekstu: **ZNGZ**) koji je stupio na snagu 2. svibnja 2020. bilo otvoreno pitanje tko je i u kojem dijelu vlasnik neprocijenjenih dijelova zemljišta kampa Park Soline.

Vlasničkopravni status zemljišta u kampu Park Soline je razriješen i definiran Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) koji je u primjeni od 2. svibnja 2020.

Za razumijevanje današnjeg vlasničkog statusa neprocijenjenog zemljišta kampa Park Soline treba uzeti u obzir činjenični i historijski kompleks koji se navodi kako slijedi:

1. Djelatnost kampa Park Soline u kontinuitetu datira od početka 1963.g. odnosno već preko 60 godina. Namjena zemljišta u obuhvatu današnjeg kampa Park Soline je bila određena Provedbenim urbanističkim planom Autokampa Soline u Biogradu na Moru iz 1981.g. koji je donijela Skupština općine Biograd na Moru (Odluka o donošenju Provedbenog urbanističkog plana Autokampa Soline objavljena je u „Službenom vjesniku općina Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar“ broj: 6/81, a preuzeta je Odlukom o preuzimanju odluka i drugih općih akata dosadašnje općine Biograd na Moru i objavljena u Službenom glasniku grada Biograda na Moru br. 1/93; (u daljnjem tekstu: **PUP kampa Soline**), Navedeni PUP kampa Soline postao je sastavni dio Generalnog urbanističkog plana Biograda na Moru („Službeni vjesnik općine Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar“ broj: 7/83, 7/88 i 4/90 i „Službeni vjesnik grada Biograda na Moru broj: 1/99). Prostorni plan uređenja grada Biograda na Moru od 16. travnja 2002.g. („Službeni glasnik grada Biograda na Moru br: 3/2002) u cijelosti je svojim odredbama u građevinsko – urbanističkom i prostorno – planskom smislu zadržavao postojeći Autokamp Soline). Tim PUP-om kampa Soline predviđen je obuhvat i površina za izgradnju kampa u površini od 21 ha, što i odgovara danas izgrađenom i postojećem kampu Park Soline koji ima površinu od 200.800 m² odnosno 20,08 ha;
2. zemljište koje je bilo predviđeno navedenim PUP-om kampa Soline je Skupština općine Biograd na Moru, prednik današnjeg Grada Biograda na Moru, dodijelila društvenom poduzeću Hotelska radna organizacija Ilirija, predniku današnje ILIRIJE d.d., na trajno korištenje i to Rješenjem Skupštine općine Biograd br. UP/I-03-02-863/1983 od 9. veljače 1985.; tadašnja Skupština općine Biograd na Moru je sukladno tadašnjem Zakonu o građevinskom zemljištu (NN 54/80) bila ovlaštena da s građevinskim zemljištem na svom području raspolaže i dodjeljuje nekom društvenom poduzeću predmetno zemljište kao što je i ovo zemljište bilo predviđeno prostorno-planskim dokumentom za izgradnju kampa te je u tom smislu sukladno navedenoj odluci i sklopljen Ugovor o davanju na trajno korištenje građevinskog zemljišta br. 03-2-863/1983 od 22. ožujka 1985. između Skupštine općine Biograd na Moru i HRO Ilirija, kojim je HRO Ilirija dodijeljeno na trajno korištenje građevinsko zemljište prema PUP-u kampa Soline.
3. u vrijeme dodjele predmetnog zemljišta kampa Hotelska radna organizacija Ilirija je bila organizirana sukladno tada važećem Zakonu o udruženom radu (Službeni list SFRJ br. 53/76, u daljnjem tekstu: ZUR) te je to zemljište bilo osnovno sredstvo te radne organizacije te se smatralo i po ZUR-u da je to društveno poduzeće nositeljem društvenog vlasništva s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja na dodijeljenom zemljištu kampa u obuhvatu i namjeni sukladno PUP-u kampa Soline,
4. Hotelska radna organizacija Ilirija sukladno Zakonu o poduzećima pretvorena je u društveno poduzeće Ilirija s p.o. nad kojim je proveden postupak pretvorbe sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/1991);

5. Čl. 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća je predviđao da društveni kapital društvenog poduzeća predstavlja razliku između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, pri čemu u društveni kapital ne ulazi vrijednost poljoprivrednog zemljišta odnosno ne ulazi ni vrijednost stanova, što je značilo da dodijeljeno društveno vlasništvo građevinskog zemljišta namjene kampa sukladno važećem prostorno-planskom dokumentu i koje je osnovno sredstvo i dio aktive društvenog poduzeća trebalo biti procijenjeno; iako se radilo o odredbi koja je prisilno-pravnog karaktera (*ius cogens*) sukladno kojoj su morale postupati sve osobe, uključujući i osobe javnog prava (npr. Hrvatski fond za privatizaciju – HFP, Republika Hrvatska s resornim ministarstvima i drugim državnim tijelima i dr.) kao i pojedina društvena poduzeća/trgovačka društva, to je i pored obvezujuće naravi ove odredbe na sastanku koji je održan 12.5.1992. u Ministarstvu turizma na temu „Utvrđivanje statusa i procjene vrijednosti građevinskog zemljišta u pretvorbi turističkih poduzeća“ na kojem su bili predstavnici Ministarstva turizma, Instituta za turizam, Zavoda za prostorno uređenje, Ministarstva zaštite okoliša, Ministarstva uprave i pravosuđa te Odbora za turizam Sabora RH, zaključeno da bi u politici gospodarenja turističkim prostorom trebalo polaziti od načela da se građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu na kojem su već izgrađeni turistički objekti, kao i zemljište namijenjeno budućoj turističkoj izgradnji ne bi prodavalo već bi se isključivo davalo u koncesiju te s tim u vezi da se to zemljište u postupku pretvorbe izuzima iz procjene vrijednosti društvenih poduzeća. Ovakav zaključak je opravdan javnim interesom, a bio je sukladan i prijedlogu „Osnovnih načela politike koncesija u turizmu Hrvatske“ kako bi se sačuvalo ovo zemljište od izuzetne vrijednosti i važnosti kao bogatstvo izjednačeno s drugim prirodnim resursima od državnog interesa, kao što je to pomorsko dobro, šume, poljoprivredno zemljište i sl.; sukladno tom zaključku je Ministarstvo turizma svojim dopisom od 9.6.1992. Klasa: 334-06/92-01/20, dalo uputu HFP-u da se u postupcima pretvorbe društvenih turističkih poduzeća izuzima iz procjene zemljište autokampova i drugog zemljišta kod turističkih poduzeća. Nakon navedenog zaključka i upute Ministarstva turizma u pravilu je u svim postupcima pretvorbe turističkih poduzeća iz procjene u temeljni kapital bila izostavljena procjena zemljišta kampova i drugih turističkih kompleksa, pri čemu se računalo da će se to zemljište davati u koncesiju po uvjetima koji će biti propisani posebnim zakonom. Međutim, taj zakon o dodjeli koncesija na turističkom zemljištu nikada nije donesen, tako da je izuzimanje iz procjene turističkog zemljišta u postupku pretvorbe, uključujući osobito zemljišta kampova pa tako i kampa Park Soline, provedeno u biti nezakonito, po uputi nadležnog Ministarstva turizma i drugih ministarstava i državnih agencija, pri čemu ta nezakonitost nije bila naknadno uređena novim zakonom, kako se namjeravalo prilikom donošenja navedenog zaključka o izuzimanju turističkog zemljišta u postupku pretvorbe. Ovo je bitno naglasiti iz razloga što je bez obzira na ovakvo nezakonito postupanje volja državnih tijela koja su provodila postupak pretvorbe kao i onih koja su davala upute za tu pretvorbu bila da se pritom ne dovede u pitanje dugoročnost pa i trajno korištenje turističkog zemljišta pa tako i zemljišta kampova od strane trgovačkih društava koja su nastala po okončanju pretvorbe turističkih društvenih poduzeća. Pri tome se samo željela spriječiti prodaja/privatizacija tog zemljišta kako bi kao stvar od državnog javnog interesa bila pod upravom i kontrolom države radi osiguranja da će to zemljište dugoročno imati namjenu u okviru obavljanja djelatnosti kampova i/ili hotelskih kompleksa, samo temeljem koncesije, a ne privatizacije, kako bi se izbjegao rizik malverzacija tim vrijednim zemljištem u svrhu eventualne prenamjene u druge lukrativne svrhe zbog kojih bi bilo dovedeno u pitanje zadržavanje i razvoj turističke namjene turističkog zemljišta koje je država htjela zadržati i u budućnosti. Uostalom, donošenjem kasnijih propisa s dužim vremenskim odmakom od planiranog u konačnici je država najnovijim Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020 u primjeni od 2.5.2020.) ostvarila prvotnu namjeru osiguravanja održanja namjene turističkog zemljišta putem oblika dugoročnog zakupa na 50 godina (što je vrlo blisko koncesijskom modelu) te je time, pa makar i uz veliki vremenski odmak napokon ostvarila namjeru koja se imala u vidu kod donošenja navedenog zaključka o isključivanju iz procjene turističkog zemljišta iz 1992.; novim zakonom je osim prava na dugoročni zakup osigurano i da se postojeći izgrađeni kampovi imaju smatrati da su izgrađeni sukladno valjanim aktima za gradnju i uporabu te da se kao takvi imaju zadržati u prostoru te da će u tom slučaju biti poduzete izmjene prostorno-planskog dokumenta, ako bi to bilo potrebno da bi se osiguralo dugoročno zadržavanje iste namjene kampa i u budućnosti, sve kako je to predviđeno čl. 15. novog ZNGZ-a, treba istaknuti da je stav svih državnih tijela bio od 1992. kada je donesen zaključak o isključenju iz procjene turističkog zemljišta da su i pored i nakon toga društva koja su do postupka pretvorbe imala pravo upravljati i koristiti navedena turistička zemljišta, ovlaštena bez ikakvih pravnih i drugih poteškoća nastaviti i dalje upravljati i koristiti nave-

- deno neprocijenjeno turističko zemljište, sve do okončanja zakonskog i trajnog rješenja statusa ovog zemljišta tj. kako se danas može zaključiti, sve do donošenja danas važećeg Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20 koji je u primjeni od 2.5.2020.);
6. Hrvatski fond za privatizaciju (u daljnjem tekstu: **HFP**) je svojim Rješenjem br. 01-02/92-06/1224 od 18. studenog 1993. dao suglasnost na pretvorbu društvenog poduzeća Ilirija s p.o. u dioničko društvo ILIRIJA d.d., a Državni ured za reviziju je u postupku revizije pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Ilirija, izdao pozitivno Mišljenje o postupku pretvorbe i privatizacije Ilirije, Klasa: 041-03/01-01/468, Urboj: 613-01-01-02-28 od dana 04. travnja 2002.g. kojim je potvrdio da je postupak pretvorbe i privatizacije Ilirije u cijelosti proveden u skladu sa zakonskim propisima.
 7. prema Rješenju HFP-a o iskazu nekretnina br. UP/I-943-01/96-01/1486 od 12. srpnja 1996. je pod točkom 12. je iskazao da zemljište u autokampu Soline nije procijenjeno, tj. da su procijenjeni recepcija autokampa i građevinski objekti autokampa Soline, u ukupnoj BGP od 272,97 m², dok je u Elaboratu o pretvorbi izričito opisano i naglašeno da zemljište koje pripada Autokampu Soline je ono koje se odnosi na Rješenje Općine Biograd na Moru br. UP/I-03-02-863/1983 od 9. veljače 1985.g. o dodjeli na trajno korištenje neizgrađenog građevnog zemljišta u površini od 200.800 m². S obzirom da zemljište kampa nije bilo procijenjeno u postupku pretvorbe (iako je po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća trebalo biti) to je dugi niz godina ostalo sporno tko je vlasnik tog zemljišta kampa koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe, odnosno ostalo je otvoreno sve do donošenja Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020);
 8. prvi pokušaj odgovora na pitanje kome pripada vlasništvo na neprocijenjenom zemljištu kampa, kao što je to slučaj i sa zemljištem kamp Park Soline, zakonodavac je pokušao riješiti čl. 47. Zakona o privatizaciji (NN 91/96) kojim je bilo propisano da se one stvari i prava koja nisu procijenjena u postupku pretvorbe prenose u vlasništvo HFP-a (RH) međutim, u praksi sukladno čl. 47. Zakona o privatizaciji nije se razriješilo vlasničko pitanje, ali je pritom i dalje bilo nesporno da trgovačka društva sljednici turističkih društvenih poduzeća imaju pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja i neprocijenjenim turističkim zemljištem, pa tako i neprocijenjenim turističkim zemljištem kampova, pri čemu je bilo samo pitanje na koji način će zakonodavac naknadno odrediti pravni okvir i uvjete pod kojima će trgovačko društvo dugoročno imati pravo korištenja neprocijenjenog dijela zajedno s procijenjenim dijelom kampa u svrhu daljnje gospodarske djelatnosti kojoj služi kamp kao cjelina, a što je definitivno sada razriješeno donošenjem novog ZNGZ-a u primjeni od 2.5.2020.;
 9. donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. zakonodavac je izostavio riješiti pitanje pretvorbe nekretnina koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe, pa tako niti neprocijenjenih zemljišta kampova te je u tom smislu ostavljeno da se to pitanje razriješi posebnim propisom *lex specialis* odnosno da se razriješi vlasnički status neprocijenjenog zemljišta u kampovima kao i neprocijenjenog turističkog zemljišta hotelskih kompleksa koji potječu iz vremena društvenog vlasništva;
 10. daljnji pokušaj razrješenja vlasničkog statusa neprocijenjenog zemljišta u kampovima koji potječu iz vremena društvenog vlasništva, a koji nije procijenjen u društveni kapital u postupku pretvorbe, zakonodavac je pokušao riješiti donošenjem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe (NN 92/10) koji je stupio na snagu 1. kolovoza 2010., a kojim je u čl. 6. bilo propisano da se uspostavlja suvlasništvo između Republike Hrvatske i trgovačkog društva, ovdje ILIRIJE d.d., na kampu (ovdje: kamp Soline) kao građevini, pri čemu suvlasnički omjeri nisu utvrđeni, ali se mogu odrediti, ovisno o omjeru veličine procijenjenih i neprocijenjenih nekretnina kampa (ovdje: neprocijenjenog zemljišta) i procijenjenih objekata;
 11. sukladno zakonu iz prednje alineje je ILIRIJA d.d. sastavila geodetski elaborat u kojem je bilo vidljivo da je u naravi kamp Park Soline i prije tog zakona postojao u obuhvatu od 20,8 ha, a koji obuhvat po obliku i površini odgovara obuhvatu prikazanom i u najnovijem geodetskom elaboratu potvrđenom od CERP-a sukladno novom Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020, u primjeni od 2.5.2020.);
 12. Državno odvjetništvo RH se u više navrata izjasnilo da je kamp građevina u smislu Zakona o gradnji tako da je u sudskoj praksi kao i u pravnoj teoriji primjenom Zakona o prostornom uređenju kao i Zakona o gradnji nesporno da kamp predstavlja građevinu;

13. s obzirom da prethodni zakoni nisu razriješili vlasnički status odnosno nije bio određen pravni okvir i svi uvjeti pod kojima se osigurava dugoročno zadržavanje iste namjene turističkog zemljišta, uključujući i onog neprocijenjenog u hotelskim kompleksima i kampovima, kojim bi se ujedno osiguralo i dugoročno gospodarenje istim od strane trgovačkih društava sljednika turističkih društvenih poduzeća, to je zakonodavac najnovijim Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020, u primjeni od 2.5.2020.) definitivno razriješio status neprocijenjenog građevinskog zemljišta kako u kampovima tako i u hotelskim kompleksima na način da je propisao pravni okvir kojim se dugoročno osigurava zadržavanje iste turističke namjene kao i dugoročno gospodarenje cjelinom koju predstavljaju procijenjeno i neprocijenjeno turističko zemljište nekog hotelskog kompleksa ili kampa, u ovom slučaju kampa Park Soline;
14. za vrijeme dok vlasničkopravni status kampova nije bio razriješen te nije bilo sasvim jasno, zbog nedorečenosti propisa, neusklađenog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja (po kojima su bili zaostali upisi društvenog vlasništva, odnosno kultura pašnjak i sl. te uopće nije bilo evidentirano da se u naravi radi o izgrađenom kampu) te nejasnoća da li je Grad Biograd i/ili Republika Hrvatska vlasnik predmetnog zemljišta kampa, s obzirom da je dio zemljišta evidentiran u šumskoj gospodarskoj osnovi kao šuma (kojom bi upravljale i gospodarile Hrvatske šume d.o.o. temeljem ovlasti koje je Republika Hrvatska prenijela na Hrvatske šume d.o.o.) odnosno jer je Grad Biograd na Moru sljednik upisanog društvenog vlasništva kako je ono bilo upisano u zemljišniku, to je ILIRIJA d.d. u dobroj vjeri sklopila na zahtjev Grada Biograda Ugovor o zakupu poslovnog prostora – zemljišta autokampa Soline od 6. prosinca 1999. na rok od 25 godina odnosno na zahtjev Hrvatskih šuma d.o.o. Ugovor o zakupu šumskog zemljišta od 20. kolovoza 2004. na rok od 20 godina, pri čemu je o tim ugovorima ILIRIJA d.d. informirala i nadležna tijela RH, uključujući i nadležno tijelo za upravljanje državnom imovinom;
15. ILIRIJA d.d. je za cijelo vrijeme poslovanja kampom Park Soline ima pribavljena uredna rješenja o kategorizaciji koja predstavljaju u biti ispravu kojom se dozvoljava obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti predmetnim kampom i to Rješenje o kategorizaciji Ureda za turizma Zadarske županije, Ispostava Biograd na Moru od 21. rujna 2000.g. te Rješenja o kategorizaciji Ministarstva turizma Republike Hrvatske od dana 07. travnja 2004.g., 3 srpnja 2008.g., 4. lipnja 2012.g., 20. lipnja 2016.g. i 27. travnja 2021.g. Sva navedena rješenja o kategorizaciji izdana su uprava pozivom na stečena prava iz pretvorbe koja Iliriji daju pravo na raspolaganje zemljištem kampa Park Soline.
16. temeljem čl. 56. u vezi s čl. 3. st. 1. alineja 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18 i 155/23) je propisano da je neprocijenjeno zemljište u vrijeme pretvorbe, pa tako i neprocijenjeno zemljište kampova, vlasništvo Republike Hrvatske kojim upravlja i raspolaže nadležno ministarstvo za upravljanje državnom imovinom (čl. 4.);
17. zakonodavac je razriješio otvorena vlasnička pitanja vezana za neprocijenjeno turističko zemljište kampova i hotelskih kompleksa kako je to propisano najnovijim Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) na snazi i u primjeni od 2. svibnja 2020.; ovim zakonom je propisano da se suvlasnička zajednica u kampovima razvrgava na način da se formiraju posebne kat. čestice za neprocijenjeni dio kampa, a posebne kat. čestice za procijenjeni dio kampa, pri čemu vlasništvo nad neprocijenjenom dijelu kampa stječe Republika Hrvatska, s time da se u odnosu na neprocijenjeni dio kampa zasniva zakupni odnos između RH kao zakupodavca i trgovačkog društva, ovdje ILIRIJE d.d., u odnosu na zakup neprocijenjenog dijela kampa na 50 godina; pri tome je ovim zakonom propisan postupak i preduvjeti za razvrgnuće suvlasničke zajednice te za zasnivanje zakupnog odnosa;
18. sukladno propisanom postupku po novom zakonu ILIRIJA d.d. je do sada provela najbitniji dio tog postupka na način da je angažirala ovlaštenu geodetsku ured za izradu geodetskog elaborata kojim je u grafičkom i tekstualnom dijelu utvrđeno koji dio kampa je procijenjen, a koji dio kampa nije procijenjen u postupku pretvorbe, a sve sukladno zakonom propisanom sadržaju i sukladno t. 12. dispozitiva Rješenja HFP-a od 12. srpnja 1996. u kojem je navedeno da zemljište kampa nije procijenjeno te je iskazano koji objekti su procijenjeni u postupku pretvorbe;
19. nakon pregleda i provjere navedenog geodetskog elaborata CERP je izdao potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata, KLASA: 943-01/21-02/251 od 1. travnja 2022., s točkom 12. dispozitiva Rješenja HFP-a od 12. srpnja 1996. kojim su utvrđene nekretnine procijenjene u postupku pretvorbe odnosno utvrđeno je koji dio u obuhvatu kampa Park Soline nije procijenjen; formiranjem posebnih k.č. za pro-

cijenjeni i neprocijenjeni dio kampa u biti je provedeno razvrgnuće suvlasničke zajednice koja je bila uspostavljena na kampu čl. 6. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe iz 2010. na način da je primjenom čl. 16. tada najnovijeg Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu vlasnik neprocijenjenog dijela kampa po samom zakonu postala Republika Hrvatska, a procijenjenog dijela kampa ILIRIJA d.d. te uz dodatni pravni učinak da je zasnovan dugoročni zakupni odnos na neprocijenjenom dijelu kampa u vlasništvu RH, i to na 50 godina;

20. nakon što je ILIRIJA d.d. pribavila potvrdu od CERP-a u tijeku je postupak pred nadležnim ministarstvom radi provođenja postupka po čijem okončanju bi Ministarstvo za prostorno planiranje, graditeljstvo i upravljanje državnom imovinom donijelo rješenje kojim će se utvrditi obuhvat kampa te tko je vlasnik neprocijenjenog odnosno procijenjenog dijela kampa te će se naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja sukladno tako utvrđenom vlasništvu;
21. zakonodavac je donio i Uredbu o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu RH (NN 16/24) (u daljnjem tekstu: **Uredba o uređenju zakupa**) koja je u primjeni od 9. veljače 2024., a kojom uredbom kao podzakonskim aktom se određuju načini i uvjeti plaćanja naknade za zakup neprocijenjenih dijelova kampa tako da su već sada stvorene pretpostavke da nadležno ministarstvo za upravljanje državnom imovinom sklopi ugovor o zakupu s ILIRIJOM d.d. u smislu čl. 21. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, i to na rok od 50 godina, nakon što nadležno ministarstvo donese rješenje iz čl. 21. kojim će utvrditi obuhvat kampa kao i neprocijenjeni dio kampa u vlasništvu RH.

Slijedom naprijed navedenog činjeničnog historijata kao i povijesno primjenjivih propisa se dalje obrađuje pravna osnova stjecanja vlasništva Republike Hrvatske na neprocijenjenom dijelu kampa, zasnivanje zakupnog odnosa na neprocijenjenom dijelu kampa u vlasništvu RH te se obrazlažu razlozi iz kojih je već sada ILIRIJA d.d. u statusu zakupnika na neprocijenjenom dijelu kampa na rok od 50 godina, računajući od stupanja na snagu ZNGZ-a od 2. svibnja 2020.

II. PRAVNA OSNOVA STJECANJA VLASNIŠTVA U KORIST REPUBLIKE HRVATSKE NA NEPROCIJENJENOM DIJELU KAMPA ODNOSNO U KORIST ILIRIJE D.D. NA PROCIJENJENOM DIJELU KAMPA

Odredbom čl. 16. st. 1. ZNGZ-a je propisano da „suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampu osnovana temeljem članka 6. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, br. 92/10.), upisana u zemljišnu knjigu ili ne, ovim se Zakonom razvrstava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta tlocrtno površine ispod građevina kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva), a Republika Hrvatska postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske)“.

U svrhu utvrđivanja obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te razvrgnuća suvlasništva s Republikom Hrvatskom na kampu ZNGZ propisuje da trgovačko društvo putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova izrađuje geodetski elaborat, s tim da je pored ostalog sadržaja propisanog u čl. 18. ZNGZ-a sastavni dio geodetskog elaborata grafički i tekstualni prikaz katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa. Usklađenost geodetskog elaborata s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju (u daljnjem tekstu: **HFP**), u kojem su utvrđene nekretnine koje su procijenjene u postupku pretvorbe, potvrđuje Centar za restrukturiranje i prodaju (u daljnjem tekstu: **CERP**) kao pravni sljednik nekadašnjeg Hrvatskog fonda za privatizaciju. Nakon što takav elaborat u tehničkom smislu potvrdi i nadležni katastar i nadležno Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: **Ministarstvo**) CERP provodi postupak radi donošenja rješenja kojim će se utvrditi obuhvat kampa, procijenjeni i neprocijenjeni dijelovi

kampa i vlasnici u kampu, a temeljem kojeg rješenja se provodi uknjižba vlasništva u zemljišne knjige u korist RH u odnosu na neprocijenjeno zemljište i zgrade, odnosno u korist trgovačkog društva u odnosu na procijenjeno zemljište i zgrade.

U geodetskom elaboratu koji se izrađuje sukladno naprijed navedenom formiraju se posebne katastarske čestice u odnosu na procijenjeno odnosno neprocijenjeno zemljište i zgrade kako bi se temeljem tako novoformiranih k.č. mogle u katastru i zemljišniku formirati katastarske i zemljišnoknjižne čestice koje će biti predmetom upisa vlasništva u korist RH i trgovačkog društva, ovisno o tome da li su pojedine k.č. tim elaboratom iskazane kao procijenjene ili neprocijenjene, a sve sukladno odredbama iz čl. 17. do 20. ZNGZ-a.

Sukladno naprijed navedenim odredbama ZNGZ-a društvo ILIRIJA d.d. je putem GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o. izradilo geodetski elaborat u kojem su u njegovom grafičkom i tekstualnom dijelu prikazani i specificirani dijelovi kampa koji su neprocijenjeni odnosno koji su procijenjeni u postupku pretvorbe društvenog poduzeća prednika ILIRIJE d.d. i koji su kao takvi iskazani u točki 12. dispozitiva Rješenja HFP-a, klasa: 943-01/96-01/1486 od 12. srpnja 1996. (dalje u tekstu: **Rješenje HFP-a o iskazu nekretnina**). Nakon što je ovaj elaborat predan CERP-u na provjeru njegove usklađenosti CERP je izdao potvrdu o usklađenosti predmetnog geodetskog elaborata za kamp Park Soline, klasa: 943-01/21-02/251 od 1. travnja 2022. kojim je potvrđeno da je „geodetski elaborat broj PA-78/2020 izrađen po GEOBIRO d.o.o. Biograd na Moru, 02.12.2020. za nekretnine na lokaciji AUTO KAMP „SOLINE“ u k.o. Biograd, u dijelu kč. br. 3242 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3243 formiranom od kč.br. 3382 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3391 formiranom od procijenjenog objekta te na kč.br. 3390/2, usklađen je s točkom 12. dispozitiva Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju KLASA: 943-01/96-01/1486 URBORJ: 563-04-403/96-2 od 12. srpnja 1996. godine, kojim se utvrđuju nekretnine procijenjene u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „ILIRIJA“ Biograd na Moru, o čemu će se upisati bilješka na taj geodetski elaborat.“

Osim potvrde o usklađenosti elaborata koju je izdao CERP također je na poleđini tog geodetskog elaborata otisnuta bilješka kojom CERP potvrđuje da je upravo taj elaborat potvrđen od strane CERP-a potvrdom, klasa: 943-01/21-02/251 od 1. travnja 2022., a koja bilješka potvrde je otisnuta na poleđini predmetnog geodetskog elaborata 15. travnja 2022.

Predmetna naprijed navedena potvrda o usklađenosti geodetskog elaborata klasa: 943-01/21-02/251 od 1. travnja 2022. kao i otisnuta potvrda na poleđini geodetskog elaborata od 15. travnja 2022. daju navedenoj potvrdi CERP-a o usklađenosti elaborata kao i samom geodetskom elaboratu dokaznu snagu javne isprave u smislu čl. 230. Zakona o parničnom postupku jer je te potvrde izdao CERP u okviru svoje nadležnosti i ovlasti propisane čl. 18. st. 2. podtočka 2. ZNGZ-a da posvjedočuje o činjenicama o kojima samo CERP (kao pravni sljednik Hrvatskog fonda za privatizaciju) vodi evidenciju u okviru pohranjene arhivske dokumentacije koja se nalazi u CERP-u i iz koje proizlazi koje nekretnine su u postupku procijenjene, a koje nisu.

Činjenice sadržane u navedenim javnim ispravama, potvrdi CERP-a o usklađenosti geodetskog elaborata i samom geodetskom elaboratu, a iz kojih proizlazi koji dio kampa je procijenjen, a koji nije, pri čemu je svaki neprocijenjeni dio određen samostalnom kat. česticom, kao što je i svaki procijenjeni dio kampa određen samostalnom kat. česticom, imaju učinak primjenom sadržanog u čl. 16. st. 1. ZNGZ-a da je Republika Hrvatska vlasnik one k.č. kojom je određen pojedini neprocijenjeni dio kampa, a trgovačko društvo vlasnik one k.č. kojom je određen pojedini procijenjeni dio kampa.

S obzirom na to da je u čl. 16. st. 1. ZNGZ-a određeno da po razvrgnuću suvlasničke zajednice na procijenjenom dijelu kampa vlasništvo stječe trgovačko društvo, a na neprocijenjenom dijelu kampa Republika Hrvatska, učinak stjecanja vlasništva razvrgnućem suvlasnike zajednice nastaje u onom trenutku kada je došlo do učinka razvrgnuća time što su određeni realni dijelovi kampa koji su procijenjeni određeni samostalnom posebnom k.č. odnosno time što su utvrđeni realni dijelovi kampa koji su neprocijenjeni određeni samostalnom katastarskom česticom. Stoga učinak stjecanja vlasništva po samom zakonu primjenom čl. 129. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: **ZV**), a u vezi s čl. 16. st. 1. ZNGZ-a, nastaje u konstitutivnom smislu ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki za stjecanje vlasništva u smislu čl. 16. st. 1. ZNGZ-a, a to je da je geodetskim elaboratom koji je potvrđen od CERP-a (u smislu čl. 18. st. 1. i 2. podt. 2. i st. 3. ZNGZ-a) utvrđene k.č. koje predstavljaju procijenjeni odnosno neprocijenjeni dio kampa.

Stoga, u trenutku potvrđivanja geodetskog elaborata od strane CERP-a nastaje ujedno i učinak razvrgnuća na način da po samom zakonu čl. 16. st. 1. ZNGZ-a u vezi s čl. 129. ZV-a Republika Hrvatska odnosno trgovačko društvo stječe vlasništvo.

Kod stjecanja vlasništva temeljem zakona po pravnoj osnovi ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki vlasništvo se steče u konstitutivnom smislu ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki u smislu čl. 129. i 114. ZV-a.

Kod stjecanja vlasništva temeljem zakona primjenom čl. 16. st. 1. ZNGZ-a u vezi s čl. 129. ZV-a vlasništvo je stečeno neovisno o tome što nije upisano u zemljišne knjige. Ovo iz razloga što upis u zemljišne knjige ima samo značenje deklaracije te upis u zemljišne knjige ima značenje za potrebe dokazivanja vlasništva u pravnom prometu te ima svrhu vezano za primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige te načela potpunosti i istinitosti zemljišne knjige.

Isto tako i Rješenje Ministarstva u smislu čl. 17. st. 1. ZNGZ-a kojim se utvrđuje vlasništvo u korist RH na neprocijenjenom dijelu kampa odnosno trgovačkog društva na procijenjenom dijelu kampa, ima deklaratorno značenje kojim se samo potvrđuje vlasništvo koje je već nastalo ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki za stjecanje vlasništva, i to u trenutku kada je CERP potvrdio predmetni geodetski elaborat. U tom smislu rješenje Ministarstva je deklaratorni upravni akt koji služi kao pisana isprava za upis vlasništva u zemljišnu knjigu u korist RH odnosno trgovačkog društva te predstavlja i osnovu za provedbu parcelacije koja je predviđena potvrđenim geodetskim elaboratom u dijelu u kojem je sadržan prijavni list za provedbu u katastru odnosno zemljišniku, a čijom provedbom će nastati pojedinačne k.č. koje predstavljaju procijenjeni odnosno neprocijenjeni dio kampa.

Uzimajući u obzir naprijed navedene učinke stjecanja vlasništva koji nastaju nakon što CERP potvrdi geodetski elaborat u smislu čl. 18. u vezi s čl. 16. st. 1. ZNGZ-a proizlazi da je ILIRIJA d.d. stekla vlasništvo na dijelovima kampa koji su tim elaboratom iskazani kao procijenjeni, sukladno točki 12. dispozitiva Rješenja HFP-a o iskazu nekretnina od 12. srpnja 1996., a koji procijenjeni dijelovi kampa su određeni posebnim k.č. kao procijenjeni odnosno proizlazi da je Republika Hrvatska stekla vlasništvo na onim dijelovima kampa koji su navedenim geodetskim elaboratom potvrđenim od CERP-a određeni pojedinim k.č. kao neprocijenjeno zemljište, i to sve s učinkom od dana 2. svibnja 2020. kada stupa na snagu i primjenjuje se ZNGZ.

III. ZASNIVANJE ZAKUPNOG ODNOSA NA PEDESET GODINA U ODNOSU NA NEPROCIJENJENI DIO KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Osim što je na opisani način stečeno vlasništvo na kat. česticama koje su određene predmetnim geodetskim elaboratom potvrđenim od CERP-a, to je u istom trenutku u odnosu na neprocijenjene dijelove kampa koje je RH stekla u vlasništvo nastupio i zakupni odnos po samom zakonu u smislu čl. 21. st. 1. ZNGZ-a.

Naime, odredba čl. 21. st. 1. ZNGZ-a propisuje da na dan stupanja na snagu ovog zakona (ZNGZ od 2. svibnja 2020.) trgovačko društvo, ovdje ILIRIJA d.d., ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu RH. To znači da je zakupni odnos između RH kao zakupodavca i trgovačkog društva, ovdje ILIRIJE d.d., kao zakupnika, zasnovan s učinkom od 2. svibnja 2020. u odnosu na one k.č. koje su geodetskim elaboratom potvrđenim od CERP-a od 1.4.2022. određene da predstavljaju neprocijenjeni dio kampa.

Ujedno je zakonodavac odredio da će se o ovom zakupnom odnosu koji je zasnovan temeljem samog zakona sklopiti pisani ugovor o zakupu nakon što Ministarstvo donese rješenje iz čl. 17. st. 1. ZNGZ-a kojim će biti određeno koje su to k.č. koje predstavljaju neprocijenjeni dio kampa, s tim da je u čl. 21. st. 4. određeno da se takav ugovor sklapa na rok od 50 godina.

Uredbom o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu RH (NN 16/24) (u daljnjem tekstu: **Uredba o uređenju zakupa**) u primjeni od 9. veljače 2024. propisana je i naknada koju je trgovačko društvo obvezno plaćati na ime naknade za zakup neprocijenjenih dijelova kampa, a temeljem koje će u ugovoru o zakupu biti utvrđena zakupnina.

Zbog naprijed navedenog, iako nije do kraja okončan postupak koji je propisan ZNGZ-om, a po čijem okončanju Ministarstvo treba donijeti rješenje iz čl. 17. st. 1. ZNGZ-a, kojim će se utvrditi obuhvat kampa, procijenjeni i neprocijenjeni dijelovi kampa i vlasnici u kampu, to i pored toga je potvrđivanjem geodetskog elaborata

od strane CERP-a RH je postala vlasnikom neprocijenjenih dijelova kampa koji su tim elaboratom potvrđeni kao neprocijenjeni, a istodobno je nastao učinak zakupnog odnosa, neovisno o tome što nije sklopljen ugovor o zakupu između Ministarstva kao zastupnika Republike Hrvatske kao zakupodavca i ILIRIJE d.d. kao zakupnika. Pri tome će se naknadno, kada Ministarstvo donese Rješenje iz čl. 17. st. 1. ZNGZ-a, sklopiti ugovor o zakupu temeljem kojeg će ILIRIJA d.d. biti obvezna plaćati zakupninu po uvjetima i na način kako je to uređeno Uredbom o uređenju zakupa, ali s učinkom od 2.5.2020. od kada je u primjeni ZNGZ.

IV. UGOVORI ZAKUPU SKLOPLJENI S GRADOM BIOGRADOM NA MORU I S HRVATSKIM ŠUMAMA D.O.O. NE DOVODE U PITANJE NI VLASNIŠTVO RH NA NEPROCIJENJENIM DIJELOVIMA KAMPA NITI VLASNIŠTVO ILIRIJE D.D. NA PROCIJENJENIM DIJELOVIMA KAMPA NITI DOVODE U PITANJE ZASNOVANI ZAKUPNI ODNOS TEMELJEM ZNGZ-A

Vezano za naprijed navedeno utvrđenje po kojem je RH vlasnik neprocijenjenih dijelova kampa kako su određeni posebnim k.č. u geodetskom elaboratu koji je potvrđen od CERP-a, i to s učinkom stjecanja vlasništva od 2. svibnja 2020. te s istodobnim učinkom nastanka zakupnog odnosa kako je naprijed navedeno, treba istaknuti da na tako stečeno vlasništvo i nastali zakupni odnos ne mogu biti od utjecaja činjenice da je ILIRIJA d.d. sklopila Ugovor o zakupu poslovnog prostora – zemljišta autokampa Soline s Gradom Biogradom na Moru 16. prosinca 1999. na rok od 25 godina koji istječe 16. prosinca 2024., a niti Ugovor o zakupu šumskog zemljišta koji je ILIRIJA d.d. sklopila s Hrvatskim šumama d.o.o. 20. kolovoza 2004. na rok od 20 godina koji istječe 20. kolovoza 2024.

Navedeni ugovori o zakupu su po svojoj pravnoj naravi ugovori na određeno vrijeme koji u smislu čl. 211. Zakona o obveznim odnosima istječu istekom roka na koji su sklopljeni.

Kako je naprijed obrazloženo Republika Hrvatska je vlasnik neprocijenjenog zemljišta kampa tako da se navedeni ugovori o zakupu koji imaju za predmet isto to zemljište imaju smatrati ugovorima o zakupu koje je ILIRIJA d.d. sklopila s nevlasnikom. Ugovori sklopljeni s nevlasnikom obvezuju za vrijeme na koje su sklopljeni tako da njihovim prestankom ILIRIJA d.d. neće biti ni u kakvom obveznopravnom odnosu ni s Gradom Biogradom na Moru, niti s Hrvatskim šumama d.o.o. Nakon isteka tih ugovora i prestanka njihovog važenja ILIRIJA d.d. će biti isključivo obvezna plaćati naknadu na ime zakupa neprocijenjenih dijelova kampa Republici Hrvatskoj kao vlasniku, a koje dijelove je RH stekla po samom zakonu u smislu čl. 16., 17. i 18. ZNGZ-a, i to po uvjetima i na način kako je to uređeno Uredbom o uređenju zakupa.

V. GOSPODARSKI ZNAČAJ ZEMLJIŠTA NA KOJEM JE IZGRAĐEN KAMP PARK SOLINE I VAŽNOST ČINJENICE DA JE REPUBLIKA HRVATSKA STEKLA VLASNIŠTVO NA NEPROCIJENJENIM DIJELOM KAMPA PRIMJENOM ODREDBI ZNGZ-a

Sukladno novom ZNGZ-u ILIRIJA d.d. je stekla prava koja po prijašnjim propisima nisu bila predviđena, a koja imaju izuzetno gospodarsko značenje za osiguranje dugoročnog gospodarskog korištenja kampa, pri čemu je ovaj zakon i razvojan jer za to dugoročno gospodarenje su predviđene odredbe kojima se osigurava konkurentnost i s tim povezana mogućnost razvoja odnosno ulaganja.

Naime, u smislu čl. 21. ZNGZ-a propisano je zasnivanje zakupnog odnosa između ILIRIJE d.d. kao zakupnika i Republike Hrvatske kao zakupodavca u odnosu na neprocijenjeni dio kampa u vlasništvu Republike

Hrvatske, i to po uvjetima kako su određeni Uredbom za uređenje odnosa zakupa, i to na rok od 50 godina uz plaćanje zakupnine sukladno propisanim uvjetima iz navedene uredbe.

Najnoviji ZNGZ je i razvojan iz razloga što se u smislu čl. 23. ZNGZ-a propisuje pravo ILIRIJA d.d. da za vrijeme zakupnog odnosa ima pravo investirati u predmetni kamp ako je investicija u svrhu daljnjeg održavanja djelatnosti kampa i služi za potrebe unaprjeđenja pružanja usluge kampa, a u kojem slučaju RH kao vlasnik nema pravo uskratiti odobrenje za provođenje takve investicije.

Ujedno novi ZNGZ u čl. 25. st. 1. predviđa mogućnost da pod određenim uvjetima ILIRIJA d.d. ima pravo po tržišnoj cijeni neposrednom pogodbom kupiti neprocijenjeni dio kampa, a što po ranijim zakonima uopće nije bilo moguće.

S obzirom na navedene mogućnosti novi ZNGZ stvara pravni okvir koji osigurava dugoročno gospodarenje kampom, pri čemu se osigurava i ulaganje u kamp u svrhu održavanja konkurentnosti, čime ovaj zakon stvara važan okvir za uspješno gospodarenje kampovima kao što je i kamp Park Soline, a u kojima zemljište kampa nije bilo procijenjeno u postupku pretvorbe.

Upravo iz razloga što je novi ZNGZ definitivno osigurao dugoročno zadržavanje namjene kampa kakvu ima u obuhvatu svojih današnjih postojećih granica (a ta namjena mora biti ugrađena i prilikom izmjena mjero-davnog prostorno-planskog dokumenta) sukladno čl. 15. ZNGZ-a te s obzirom da je definitivno osigurano dugoročno gospodarenje kampom kao cjelinom temeljem zasnovanog zakupnog odnosa na 50 godina u smislu čl. 21. i 23. ZNGZ-a, uključujući i njegov neprocijenjeni dio koji s procijenjenim čini funkcionalnu građevinsku cjelinu kampa Park Soline, to ta dva bitna elementa imaju i važnost, kako je to na odgovarajućem mjestu navedeno i za procjenu vrijednosti kampa, i to:

- neto sadašnju poslovnu vrijednost koja se izračunava primjenom tzv. dinamičke metode procjene i
- sadašnju građevinsku vrijednost koja uzima u obzir zatečenu vrijednost ulaganja primjenom tzv. statičke metode procjene.

Naime, primjenom tzv. dinamičke procjene vrijednosti neto sadašnja poslovna vrijednost kampa Park Soline, kada se uzme izdvojeno u odnosu na preostali dio poslovanja društva ILIRIJA d.d., iznosi 53.098.272,01 EUR, odnosno primjenom tzv. statičke metode procjene zatečene vrijednosti ulaganja vrijednost kampa Park Soline iznosi 45.764.615,77 EUR.

Navedene procjene su izradili eminentni ovlaštenu sudski vještaci za procjene, prilikom čega je od izuzetne važnosti uzeto u obzir da je novim ZNGZ-om definitivno osigurana dugoročnost zadržavanja u prostoru kampa Park Soline u granicama obuhvata koje odgovaraju stvarnom obuhvatu granica kampa danas u naravi kao i što je definitivno osigurano dugoročno poslovanje kampom Park Soline društvu ILIRIJA d.d. putem dugoročnog zakupa od 50 godina u odnosu na neprocijenjeni dio kampa, a sve kako je to novim zakonom propisan pravni okvir koji osigurava navedeno.

Stoga je na ovom mjestu posebno važno istaknuti da je Republika Hrvatska vlasnik neprocijenjenog zemljišta kampa, ali i gospodarski značaj cjelokupnog zemljišta koje čini cjelinu kampa Park Soline (a koji se sastoji od neprocijenjenog i procijenjenog dijela).

VI. NUŽNOST NASTAVKA PROVOĐENJA POSTUPKA PROPISANOG ZNGZ-OM DO OKONČANJA ISTOG DONOŠENJEM RJEŠENJA NADLEŽNOG MINISTARSTVA IZ ČL. 17. ST. 1. ZNGZ-A

Iako bi trebalo biti nesporno, kako je to naprijed navedeno, da je Republika Hrvatska vlasnik na neprocijenjenom dijelu kampa te da je u odnosu na taj neprocijenjeni dio kampa ILIRIJA d.d. zakupnik na 50 godina, to je neophodno nastaviti i do kraja provesti postupak propisan ZNGZ-om kako bi se po okončanju istog pribavilo rješenje nadležnog ministarstva kojim se utvrđuje obuhvat kampa, procijenjeni dio kampa u vlasništvu ILIRIJE d.d. i neprocijenjeni dio kampa u vlasništvu RH, te naložilo zemljišnoknjižnom sudu uknjižbu takvog vlasništva u zemljišniku, a sve kako bi se za potrebe pravne sigurnosti i dokazivanja vlasništva za potrebe pravnog prometa moglo lakše i nedvojbeno dokazivati zemljišnoknjižnim izvatom da je Republika Hrvatska stekla i

uknjižila vlasništvo na neprocijenjenom dijelu kampa. A ovo sve s konačnim ciljem kako bi se u zemljišniku mogao uknjižiti zakupni odnos na 50 godina temeljem Ugovora o zakupu koji bi nadležno ministarstvo i ILIRIJA d.d. nakon donošenja rješenja od strane nadležnog ministarstva mogli sklopiti u smislu čl. 21. st. 1. ZNGZ-a te taj dugoročni zakup zabilježiti u zemljišniku u smislu čl. 21. st. 5. ZNGZ-a kojim je predviđena mogućnost uknjižbe prava zakupa u zemljišniku.

Sve dok se ne okonča navedeni postupak i ne provede uknjižba prava vlasništva temeljem rješenja koje će Ministarstvo donijeti iz čl. 17. st. 1. ZNGZ-a i sve dok se ne uknjiži pravo zakupa u smislu čl. 21. st. 1., 4. i 5. ZNGZ-a to će RH za sve to vrijeme prije uknjižbe biti izvanknjižni vlasnik neprocijenjenog dijela kampa, a ILIRIJA zakupnik tog neprocijenjenog dijela kampa te izvanknjižni vlasnik procijenjenog dijela kampa, čime je ILIRIJA d.d. osigurano daljnje nesmetano i kontinuirano upravljanje i gospodarenje kampom u okviru registrirane djelatnosti društva, pri čemu će navedena vlasništva i zakupni odnos morati braniti i otežano dokazivati temeljem argumenata sadržanim u ovom mišljenju sve dok se isto ne bude moglo dokazati Rješenjem Ministarstva iz čl. 17. st. 1. ZNGZ-a, a nakon toga i Ugovorom o zakupu kao i zemljišnoknjižnim izvatom.

U međuvremenu dok se ne okončaju naprijed navedeni postupci, Republika Hrvatska je putem resornog Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u svom dopisu (skraćeno: nadležno Ministarstvo), klasa: 940-01/24-01/492 od 22.4.2024., pozvala ILIRIJU d.d. na plaćanje zakupnine temeljem Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 16/24) (Uredba o uređenju zakupa). Navedenom Uredbom o uređenju zakupa je propisano kako će se zakupnina obračunavati za razdoblje od dana stupanja na snagu ZNGZ-a (05/2020) do 31. prosinca 2023.g., te je ILIRIJA d.d. obračunata zakupnina za naprijed navedeno razdoblje (05/2020 -12/2023) u iznosu od: 538.912,31 eura, uvećano za pripadajući PDV od 25%, zakupnina sveukupno iznosi 673.640,40 eura. Tako utvrđeni iznos, sukladno Uredbi o uređenju zakupa predstavlja samo 50% iznosa zakupnine, dok će se preostalih 50% iznosa zakupnine obračunati po donošenju rješenja iz članka 17.st.1. ZNGZ-a.

Za naredno razdoblje počevši od 2024.g. pa nadalje, nadležno Ministarstvo je utvrdilo godišnju zakupninu u iznosu od 171.624,15 eura odnosno zakupninu u iznosu od 14.302,11 eura/mjesečno, te je za prvih 7 (sedam) mjeseci 2024.g. (01-07/2024) dostavilo ILIRIJI d.d. i račune za zakupninu od 100.114,77 eura (14.302,11 x 7) što uvećano za PDV od 25% iznosi: 125.143,46 eura. ILIRIJA d.d. je uredno podmirila navedeni iznos zakupnine. Uplata naprijed navedenog iznosa, također sukladno odredbama Uredbe o uređenju zakupa predstavlja samo 50% iznosa zakupnine.

Neovisno o činjenici što je ILIRIJA d.d. obračunat iznos zakupnine za prethodne tri godine tj. od dana stupanja na snagu ZNGZ-a do 31.12.2023.g. u iznosu od 673.640,40 eura te iznos za prvih 7 (sedam) mjeseci 2024.g. od 125.143,46 eura, koji je ILIRIJA d.d. uredno platila, Društvo je za isto to razdoblje od 3 godine (2020-2023.g.), temeljem Ugovora o zakupu zaključenim s Gradom Biogradom na Moru i Hrvatskim šumama d.o.o. (pobliže opisani u toč. 14 ovog osvrta) podmirilo zakupninu za zemljište Kampa Park Soline u ukupnom iznosu od: 670.333,04 eura i to na račun Grada Biograda na Moru iznos od: 124.087,02 eura a na račun Hrvatskih šuma d.o.o. iznos od: 546.246,02 eura. Na taj način je ILIRIJA d.d. za isto zemljište koje čini obuhvat Kampa Park Soline 2 (dva) puta platila zakupninu različiti pravnim subjektima, s jedne strane Gradu Biogradu na Moru i Hrvatskim šumama d.o.o. a s druge strane Republici Hrvatskoj, s tim da je prema važećim odredbama Uredbe o uređenju zakupa, u obvezi platiti i dodatnih 50% iznosa zakupnine po okončanju postupka pred nadležnim Ministarstvom.

Uzimajući u obzir postupanje nadležnog Ministarstva vezano za obračun i naplatu zakupnine u korist RH kao vlasnika i zakupodavca predmetnog zemljišta u kampu Park Soline koje nije procijenjeno u temeljni kapital te uplatu zakupnine od strane ILIRIJE d.d. u korist RH proizlazi da takvim postupanjem Republika Hrvatska sebe drži vlasnikom i zakupodavcem neprocijenjenog zemljišta u kampu Park Soline upravo na način kao što je to naprijed navedeno kada se obrazlaže da je RH stvarni i izvanknjižni vlasnik i zakupodavac predmetnog neprocijenjenog zemljišta po samom zakonu u konstitutivnom smislu ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki, neovisno o tome što za sada RH u deklaratornom smislu još nije upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasnik, a niti je u zemljišnoj knjizi upisano postojanje zakupnog odnosa koji je nastao po samom zakonu i to od 2.5.2020. kada je ZNGZ stupio na snagu.

Dakle, rezimirajući sve naprijed navedeno, jasno proizlazi da se Republike Hrvatska drži vlasnikom i zakupodavcem neprocijenjenog zemljišta Kampa Park Soline, te da kao vlasnik i zakupodavac po samom zakonu ima pravo naplaćivati zakupninu od ILIRIJE d.d. a ILIRIJA d.d. je kao zakupnik u obvezi plaćanja predmeta zakupa.

VII. ZAKLJUČAK

Zemljište u kampu Park Soline, i to u obuhvatu kako je prikazano u granicama kampa geodetskim elaboratom koji je izradio GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o., br. PA-78/2020 od 2.12.2020. je u vlasništvu Republike Hrvatske u onom dijelu u kojem nije procijenjeno u temeljni kapital u postupku pretvorbe odnosno vlasništvo je ILIRIJE d.d. u onom dijelu u kojem je kamp procijenjen u postupku pretvorbe, a ujedno s time da je neprocijenjeni dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u zakupnom odnosu, pri čemu ILIRIJA d.d. ima status zakupnika, a Republika Hrvatska status zakupodavca, i to na rok od 50 godina, računajući od 2. svibnja 2020. od kada je u primjeni novi Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, a sve pod uvjetima propisanim Uredbom za uređenje odnosa zakupa.

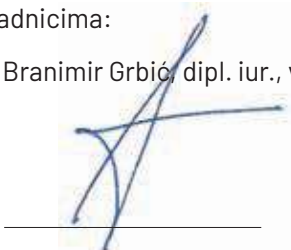
Polazeći od navedenog vlasničkog statusa i zakupnog odnosa utemeljenog novim Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20 u primjeni od 2.5.2020.) ILIRIJA d.d. je osigurala dugoročno upravljanje i gospodarsko korištenje predmetnog kampa u cjelini, i to na vrijeme od 50 godina, računajući od 2. svibnja 2020., uključujući i razvojne mogućnosti u svrhu osiguranja konkurentnosti kao i eventualnu mogućnost kupnje neprocijenjenog dijela kampa po tržišnoj cijeni neposrednom pogodbom od Republike Hrvatske.

ILIRIJA d.d.
Predsjednik Uprave
Goran Ražnjević



sa suradnicima:

1. Branimir Grbić, dipl. iur., voditelj Pravne službe ILIRIJE d.d.



2. Mirko Bogdanović, odvjetnik, BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI odvjetničko društvo d.o.o.,
Miramarska cesta 24, Zagreb

**Mirko
Bogdanović**

Digitalno potpisao:
Mirko Bogdanović
Datum: 2024.07.30
14:58:50 +02'00'

3. Branimir Zorica, odvjetnik, Odvjetnički ured Branimir Zorica,
Široka ulica 14, Zadar

**Branimir
Zorica**

Digitalno potpisao:
Branimir Zorica
Datum: 2024.07.31
05:52:56 +02'00'

PRILOZI:

1. izvod iz geodetskog elaborata sastavljenog od GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o., PA-78/2020 od 2.12.2020. na čijoj poledini je od 15.4.2022. posvjedočeno pečatom CERP-a da je taj geodetski elaborat potvrđen od strane CERP-a potvrdom KLASA: 943-01/21-02/251 od 1.4.2022.;
2. potvrda CERP-a o usklađenosti geodetskog elaborata, KLASA: 943-01/21-02/251 od 1.4.2022., s točkom 12. dispozitiva Rješenja HFP-a o iskazu nekretnina od 12.7.1996.;
3. Dopis Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, klasa: 940-01/24-01/492 od 22.4.2024. o obvezi plaćanja zakupnine za Kamp Park Soline sukladno Uredbi o uređenju zakupa („Narodne novine“, br.16/24)
4. Dopis – očitovanje ILIRIJE d.d. od 29.4.2024. kojim prihvaća obvezu plaćanja zakupnine u pet jednakih godišnjih obroka;
5. Računi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 14.5.2024. i 10.07.2024. zajedno s provedenim nalogom za plaćanje od 22.5.2024. i 12.07.2024. kojim je ILIRIJA d.d. podmirila zakupninu za razdoblje od 01/2024-07/2024.
6. Račun Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 24.06.2024. za plaćanje zakupnine za razdoblje od 05/2020 -12/2023.
7. Dopis Ilirije d.d. od dana 25. srpnja 2024.g. s provedenim nalogom za plaćanje od 25. srpnja 2024.g. kojim je Ilirija d.d. podmirila zakupninu za razdoblje od 05/2020 -12/2023 u iznosu od 673.640,40 eura.
8. Zahtjev ILIRIJE d.d. za donošenje rješenja iz čl. 17. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/2020) i sklapanje ugovora o zakupu na 50 godina za Kamp Park Soline u Biogradu na Moru s prilogima, podnesen dana 05. ožujka 2021.g. Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske;
9. Rješenje o kategorizaciji kampa Park Soline od 27. travnja 2021. godine.



GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o.

Petra Zoranića 13, Biograd na Moru

tel.: 023 384 643, fax.: 023 386 564

geobiro@geobiro.com

www.geobiro.com

IBAN HR5824020061100473490

OIB 01238779790

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD BIOGRAD NA MORU

Katastarska općina: BIOGRAD NA MORU MBR 300756

Broj katastarskog plana: 29.30.32

Investitor: ILIRIJA d.d., TINA UJEVIĆA 7, BIOGRAD NA MORU, 23210 BIOGRAD NA MORU, OIB: 05651496767

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

ZA MINISTARSTVO NADLEŽNO ZA DRŽAVNU IMOVINU

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe održavanje katastra nekretnina izrađen u svrhu:

- Identifikacija obuhvata kampa, dijelova kampa i vlasnika
- provedba rješenja o identifikaciji kampa i utvrđivanju prava vlasništva prema odredbama Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20)

na k.č. 3241/1, 3241/41, 3241/42, 3241/43, 3242, 3243, 3378/1, 3378/12, 3378/29, 3379, 3380, 3381/1, 3381/27, 3381/33, 3382, 3383, 3384, 3387, 3388/1, 3390, 3391, 3392/1, 3393, 3394, 3395, 3396/1, 3397, 3765/1, 3766/1, 3766/6 u K.O. BIOGRAD NA MORU

Naziv predmeta: Autokamp Soline - Ilirija d.d., odvajanje zone kampa po stvarnom stanju temeljem Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BIOGRADU NA MORU

Klasa:

Ur. broj:

Potvrdio/la:

Izradio/la:
Domagoj Kujundžić, ing. geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Domagoj Kujundžić, ing. geod.

Direktor
Domagoj Kujundžić, ing. geod.

Biograd na Moru, 02. 12. 2020.

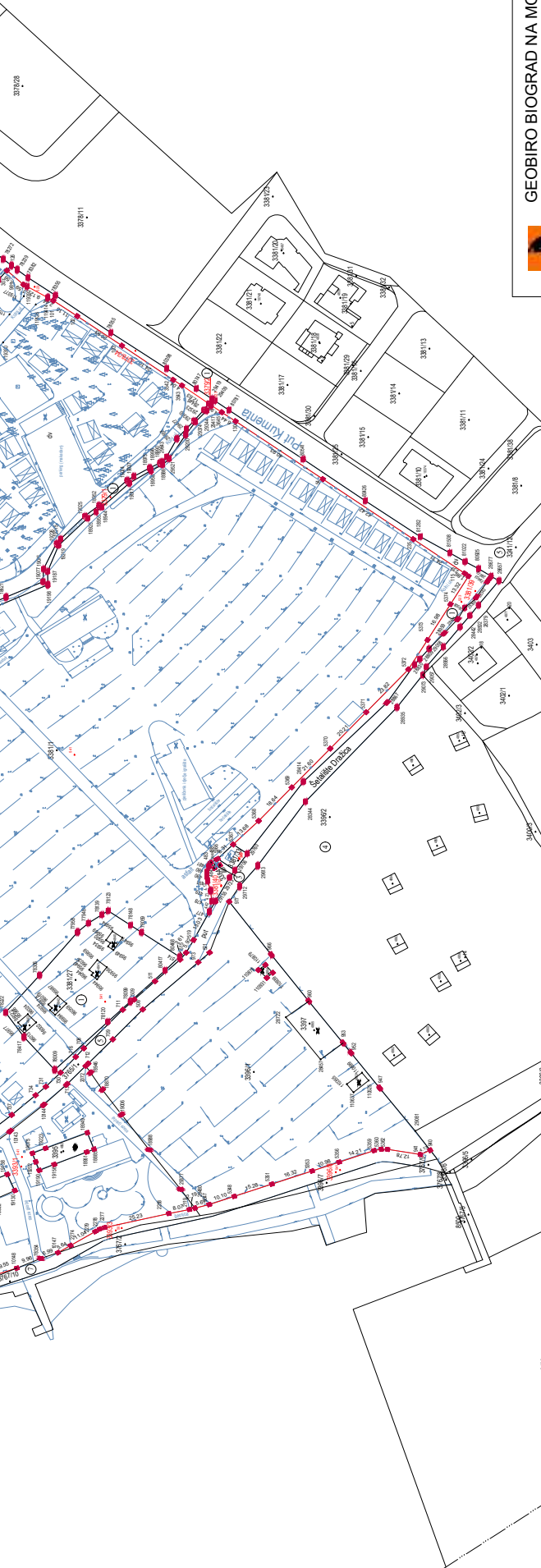
Broj elaborata: PA-78/2020

Domagoj Kujundžić
ing. geod.
Ovlaštenik za obavljanje
geodetskih poslova
GEOBIRO BIOGRAD NA
MORU d.o.o.
Biograd na Moru



GEOBIRO
BIOGRAD NA MORU
d.o.o.





GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o.

za izvođenje posredskih radova

Petra Zornička 13, 23 210 Biograd na Moru
 Tel: +385 23 384 643 / Fax: +385 23 386 364
 Email: geobiro@geobiro.com

OB 01238779790

Investitor:
 Iling d.d.
 Tina Ujevića 7, 23 210 Biograd na Moru
 OIB: 02551456767

Klasifikacija općine: BIOGRAD NA MORU
 MBR: 300705
 Detaljni list: Z3.30.32



SKICA IZMJERE

Mjerilo: 1:1000

Ostvarenje zone kampa Sošine temeljem
 Zakona o neprocipljenom grabovinskom zemljištu (NMSO/20)

- ① GRAD BIOGRAD NA MORU, Trg kralja Tomislava 4, BIOGRAD NA MORU
- ② ILIRIJA d.d., Tina Ujevića 7, BIOGRADANA MORU
- ③ DELJANAC VICEŠKO TIPO, BIOGRAD NA MORU, TINA UJEVIĆA 5, OIB: 6479690537
- ④ ILLING d.d., Tina Ujevića 7, BIOGRAD NA MORU, OIB: 02551456766
- ⑤ JELSKOVIĆ NIKA, EMIL, KARLOVAC, VEJLIKA VLAHOVIĆA 431, OIB: 83385301048
- ⑥ DRVAR NERINA, EMIL, ZADAR, PUT MURKATA 22A, OIB: 5348853351
- ⑦ HEP 44., ULICA GRADA VUKOVARA 37, ZAGREB, OIB: 2892978787
- ⑧ HZINFRASTRUKTURA D.O.O.
- ⑨ GRAD BIOGRAD NA MORU
- ⑩ JAVNO DOBRO LI OPGČU LIPNIK ABI – NERAZVJESTANA CESTA
- ⑪ VULIN COMMERCE d.o.o., DRAGE BIJELIČA I, OIB: 43212881855
- ⑫ POMORSKO DOBRO

Izradio:
 Domagoj Kujundžić, ing.geod.
 Biograd na Moru, prosinac 2020. godine
 Broj elaborata: PA-178/2020

Odgovorna osoba za ostvarenje stručnih
 geodetskih poslova:
 Domagoj Kujundžić, ing.geod.

 **CERP**
Centar za
restrukturiranje
i prodaju

OVAJ GEODETSKI ELABORAT POTVRĐEN JE OD STRANE
CENTRA ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU POTVRDOM
KLASA: 943-01/21-02/251 URBROJ: 360-04-01/2022-10 od
01.04.2022.
Zagreb, 15.04.2022.

Potpis i pečat:



GEOBIRO BIOGRAD NA MORU d.o.o.
Ured za ispitivanje geodetskih radova
Palača Znanosti 13, 23210 BIOGRAD NA MORU
Tel: 022/2984443 Fax: 022/2984444
e-mail: [geobiro.com](mailto:geobiro@geobiro.com)
www.geobiro.com

Dimitrijević Kujundžić
Inž. geod.
Ovlaštena ustanova geodetskih
radova
DIOBRO BIOGRAD NA
MORU d.o.o.
Biosad 11111

Geo 003





REPUBLIKA HRVATSKA
Centar za restrukturiranje i prodaju

KLASA: 943-01/21-02/251
URBROJ: 360-04-03/07-2022-12

Zagreb, 15.04.2022.

ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru

Prilog	21.04.2022.	
Datum		Prilog
	107	

ILIRIJA d.d.
Tina Ujevića 7
23210 Biograd na Moru

PREDMET: ILIRIJA d.d.
geodetski elaborat s pripadajućim geodetskim situacijskim nacrtom
potvrda o usklađenosti geodetskog elaborata s iskazom nekretnina
- dostavlja se

Dostavljamo Vam Potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata KLASA: 943-01/21-02/251, URBROJ: 360-04-03/07-2022-10 od 01.04.2022. godine i 3 geodetska elaborata broj PA-78/2020 s upisanom bilješkom o usklađenosti i pripadajućim geodetskim situacijskim nacrtima broj PG-45/2020, izrađenim po GEOBIRO d.o.o. Biograd na Moru.



Privitak:

- Potvrda KLASA: 943-01/21-02/251 od 01.04.2022. godine
- Geodetski elaborat broj PA-78/2020 (3x)
- Geodetski situacijski nacrt broj PG-45/2020 (3x)

Dostaviti:

- 1) kao u Naslovu
- 2) Pismohrana-ovdje



A Ivana Lučića 6, 10000 Zagreb, RH T +3851 6346 111 F +3851 6346 102
OIB 38083028711 Poslovni račun HR 60 239000 11 100 775646 (HPB)
www.cerp.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
Centar za restrukturiranje i prodaju

KLASA:943-01/21-02/251
URBROJ:360-04-03/07-2022-10

Zagreb, 01.04.2022.

Centar za restrukturiranje i prodaju, OIB: 38083028711, temeljem članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09, 110/21), članka 18. stavka 4. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20) u vezi sa člankom 22. stavkom 2. alinejom 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18), na zahtjev trgovačkog društava ILIRIJA d.d. Biograd na Moru, Tina Ujevića 4, OIB: 05951496767, izdaje

POTVRDU O USKLAĐENOSTI GEODETSKOG ELABORATA

Geodetski elaborat broj PA-78/2020 izrađen po GEOBIRO d.o.o. Biograd na Moru, 02.12.2020. za nekretnine na lokaciji AUTO KAMP "SOLINE" u k.o. Biograd, u dijelu kč.br. 3242 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3243 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3380 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3382 formiranom od procijenjenog objekta, u dijelu kč.br. 3391 formiranom od procijenjenog objekta te na k.č. br. 3390/2, usklađen je s točkom 12. dispozitiva Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju KLASA:943-01/96-01/1486 URBROJ:563-04-403/96-2 od 12. srpnja 1996. godine, kojim se utvrđuju nekretnine procijenjene u postupku pretvorbe društvenog poduzeća "ILIRIJA" Biograd na moru, o čemu će se upisati bilješka na taj geodetski elaborat.



Dostaviti:

1. ILIRIJA d.d., Tina Ujevića 4, Biograd na Moru.
2. Pismohrana - ovdje (2x)



A Ivana Lučića 6, 10000 Zagreb, RH T +3851 6346 111 F +3851 6346 102
OIB 38083028711 Poslovni račun HR 60 239000 11 100 775646 (HPB)
www.cerp.hr


REPUBLIKA HRVATSKA

 MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 940-01/24-01/492

URBROJ: 531-11-2-2-24-1

Zagreb, 22. travnja 2024.


 ILIRIJA dioničko društvo - P/10093314
za upravljanje i turizam
Biograd na Moru

Primljeno: 25-09-2024			
Datum:	Org. jed.	Krug	Prilog
		12	

ILIRIJA d.d.
Tina Ujevića 7
23210 Biograd n/m

PREDMET: naplata zakupnine temeljem Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 16/24.)
- očitovanje, traži se

Poštovani,

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine temeljem Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20., u daljnjem tekstu: Zakon) nadležno je za obračun i naplatu zakupnine dijela i dijelova kampa koji su u vlasništvu Republike Hrvatske, a u kojim kampovima obavljate djelatnost i imate položaj zakupnika po zakonu.

Dana 17. veljače 2024. stupila je na snagu Uredba o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 16/24., dalje u tekstu: Uredba) koja, između ostalog, propisuje visinu i način obračuna zakupnine, čime su se ispunile pretpostavke za početak naplate korištenja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu kampova.

Uredba propisuje da će se do sklapanja ugovora o zakupu zakupnina naplaćivati za površinu za koju je obračunavana koncesijska naknada na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i Uredbe o postupku načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 12/11., 145/12., 55/19., 31/20. i 41/20.), a najviše do 50 % površine kampa.

Nadalje, Uredbom je propisano da će se zakupnina obračunati za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona do 31. prosinca 2023. godine i zakupninu je moguće platiti jednokratno ili u najviše pet obroka. Za razdoblje nakon 31. prosinca 2023. računi će se izdavati mjesečno, u visini 1/12 godišnje zakupnine, s time što će se za mjesec od početka 2024. godine do dana izdavanja, računi izdati istovremeno, uključujući i mjesec u kojem se račun izdaje.

Za kamp Park Soline (4*) utvrđena godišnja zakupnina iznosi: 171.624,15 eura.

Molimo da se u odnosu na zakupninu za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona do 31. prosinca 2023. godine očitujete o načinu plaćanja. Ukoliko se odlučite za plaćanje u obrocima naznačite broj obroka. Očitovanje o načinu plaćanja (jednokratno ili u obrocima) molimo dostaviti u roku od osam dana od zaprimanja ovog dopisa.

Ukoliko ne zaprimimo vaše očitovanje na ovaj dopis u navedenom roku napominjemo da će se zakupnina za razdoblje do 31. prosinca 2023. g. obračunati u jednokratnom iznosu.

Ujedno molimo dostavu relevantnih podataka (puni naziv, OIB, MBS, adresu sjedišta, adresu za dostavu pismena ako je različita od adrese sjedišta, kontakte za korespondenciju) na koju će se ispostavljati računi i naknadno sklopiti Ugovor o zakupu, dok će u slučaju obročne otplate zaključiti Sporazum o obročnoj naplati u obliku ovršne isprave.

Za sve dodatne informacije možete se obratiti nadležnoj Službi za investicijske projekte na sljedeće kontakte:

Josip Cigić, josip.cigic@mpgi.hr 01 / 6458 124

ili

Mirna Orlović, mirna.orlovic@mpgi.hr, 01/ 6471 241

S poštovanjem,



Prilog:

- kao u tekstu

Dostaviti:

1. naslovu

2. pismohrana – ovdje



Ilirija d.d.
BIOGRAD NA MORU

Tel. Centrala ++385 23 383 165, Fax: ++385 23 384 564, Prodaja: ++385 23 383 556, sales@ilirijabiograd.com, www.ilirijabiograd.com

U Biogradu na Moru, 29. travnja 2024. g.

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA
I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE HRVATSKE
Služba za investicijske projekte
Savska cesta 41/XII, PT Zagrepčanka
10000 Zagreb
n/p gosp. Josip Cigić, Voditelj službe

PREDMET: naplata zakupnine temeljem Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj: 16/24) - očitovanje dostavlja se!

STRANKA: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru, Tina Ujevića 7, 23210 Biograd na Moru, OIB: 05951496767;
(Kamp Park Soline u Biogradu na Moru)

Klasa: 940-01/24-01/492, Urbroj: 531-11-2-2-24-1 od dana 22.04.2024.g.

Poštovani,

zaprimili smo pismeno naslova od dana 22. travnja 2024.g. kojim nas obavještavate kako je sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN broj: 50/20, dalje: ZNGZ) i Uredbi o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (NN broj: 16/24, dalje: Uredba) propisano da će se zakupnina za kampove obračunati za razdoblje od dana stupanja na snagu ZNGZ-a (02.05.2020.g.) do dana 31. prosinca 2023.g., te da je istu moguće platiti jednokratno ili u najviše 5 obroka.

Nadalje, za Kamp Park Soline (4*) koji posluje u poslovnom sustavu Ilirije d.d. utvrđena je godišnja zakupnina u iznosu od: **171.624,15 eura**, te nas slijedom navedenog pozivate da se očitujemo o načinu plaćanja iste.

Ovim putem Vas za Kamp Park Soline u Biogradu na Moru, za koje je društvo Ilirija d.d. podnijelo Naslovu zahtjev za zakup Kampa na vrijeme od 50 (pedeset) godina, izvješćujemo kako sukladno članku 14.st.3. Uredbe **biramo obročnu otplatu zakupnine** za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona do 31.12.2023.g., u **5 (pet) jednakih godišnjih obroka, svaki s rokom dospijeća na dan 30. lipnja.**

Slijedom navedenog, molimo cijenjeni Naslov da nam dostavi prijedlog Sporazuma o obročnoj otplati zakupnine.

ILIRIJA d.d. za ugostiteljstvo i turizam, Tina Ujevića 7, Biograd n/M, Trgovački sud u Zadru, MBS: 060032302, Matični broj: 3311953,
OIB: 05951496767, račun: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. – RIJEKA IBAN: HR5824020061100097324,
Temeljni kapital: 30.420.000,00 eura, uplaćen u cjelosti. Broj izdanih dionica: 2.413.488, bez nominalnog iznosa
Uprava: G. Ražnjević, Predsjednik Nadzornog odbora: G. Medić



Ilirija d.d.

BIOGRAD NA MORU

Tel. Centrala ++385 23 383 165, Fax. ++385 23 384 564, Prodaja ++385 23 383 556, sales@ilirijabiograd.com, www.ilirijabiograd.com

Zaključno, na Vaše traženje dostavljamo i relevantne podatke Društva nužne za izradu naprijed navedenog Sporazuma i daljnju korespondenciju kako slijedi:

PUNI NAZIV: ILIRIJA d.d. za ugostiteljstvo i turizam
ADRESA: Tina Ujevića 7, 23210 Biograd na Moru;
OIB: 05951496767;
MBS: 060032302

Kontakt podaci:

Za zaključenje Sporazuma o obročnoj otplati:

Goran Ražnjević, predsjednik Uprave, goranr@ilirijabiograd.com M: 098 330 915
Branimir Grbić, voditelj pravne službe, branimirg@ilirijabiograd.com M: 099 2728558

Za dostavu računa i plaćanje zakupnine:

Zorka Strpić, šef računovodstva, zorkas@ilirijabiograd.com, M: 099 2190 090

Za sve ostale informacije Vam u svako vrijeme stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem

ILIRIJA d.d. Biograd na Moru
Uprava: Goran Ražnjević

ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru 2

ILIRIJA d.d. za ugostiteljstvo i turizam, Tina Ujevića 7, Biograd n/M, Trgovački sud u Zadru, MBS: 060032302, Matični broj: 3311953,
OIB: 05951496767; račun: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. - RIJEKA IBAN: HR5824020061100097324.
Temeljni kapital: 30.420.000,00 eura, uplaćen u cjelosti. Broj izdanih dionica: 2.413.488, bez nominalnog iznosa.
Uprava: G. Ražnjević, Predsjednik Nadzornog odbora: G. Medić

Račun 001767/2024

Mjesto i datum dok.: Zagreb, 14.05.2024

ILIRIJA D.D.
Tina Ujevića 7
23210 BIOGRAD NA MORU

Dospjeće plaćanja: 22.05.2024
Model plaćanja: 64
Poziv na broj: 5541-47061-1767
Šifra kupca: 404389
OIB kupca: 05951496767
Naš MB/OIB: 02831317 / 95093210687

Broj ugovora:

Adresa objekta: KAMP PARK SOLINE
23210 BIOGRAD NA MORU
Šifra objekta: 425716, interni broj dok.: 8310, obračun 1444

R.b.	Opis	Porez	JM	Količina	Cijena	Iznos
1.	Naknada za korištenje Kamp Park Soline 01-05/2024	25%	MJ	5,00	14 302,01	71 510,05
UKUPNO BEZ POREZA:						71 510,05
PDV 25% (na 71 510,05)						17 877,51
ZA PLATITI:						EUR 89 387,56

ILIRIJA dioničko društvo
za izvođenje
POSREDOVANJE NEKRETNOSTIMA
na području
Biograda na Moru

Slavka 1 isporuke dobara i usluga u RH po stopi 25% prema čl. 38. st.1 Zakona o PDV
Prijenos porezne obveze prema čl. 75. st.1 b) Zakona o PDV-u
Plaći na IBAN: HR1110010051702229856
RAČUN JE REZULTAT INFORMATIČKE OBRADE I PUNOVRIJEDAN JE BEZ POTPISA I PEČATA

Prilježeno:	21.05.2024
Datum:	21.05.2024
Org. jed.	
Broj	4721
Prilog	

21.05.2024. *Goran Radešević*
ILIRIJA dioničko društvo
za izvođenje
POSREDOVANJE NEKRETNOSTIMA
Biograd na Moru

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ (naziv i adresa): ILIRIJA D.D. Tina Ujevića 7 23210 BIOGRAD NA MORU	Vrsta: <input type="checkbox"/> Nacionalna plaćanja <input checked="" type="checkbox"/> Ostalo	Valuta: EUR	IBAN: ***89 387,56
	IBAN ili broj računa primaoca: Model: <input type="checkbox"/> Model i poziv na broj plaćanja: IBAN ili broj računa primaoca: HR1110010051702229856		
PRIMAOC (naziv i adresa): MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE AUSTRIJE 20 10000 ZAGREB	Model: HR64	Poziv na broj primaoca: 5541-47061-1767	Vrsta i iznos: EUR ***89 387,56 IBAN (račun) primaoca ili Plaća: ILIRIJA D.D. Tina Ujevića 7 2321. Model i poziv na broj plaćanja: IBAN (račun) primaoca: HR1110010051702229856 Model i poziv na broj primaoca: HR64 5541-47061-1767 Ostalo primaoca: Naknada za korištenje Kamp Par k Soline 01-05/ Dosp.:22.05.24
	Šifra razmjera: HR64	Opis plaćanja: Naknada za korištenje Kamp Par k Soline 01-05/ Dosp.:22.05.24	
Datum isplata:		Porez iznosila PU	Porez iznosila PU
			



Tel: Centrala ++385 23 383 165; Fax: ++385 23 384 564; Prodaja: ++385 23 383 556; sales@ilirijabiograd.com; www.ilirijabiograd.com

U Biogradu na Moru, 22. svibnja 2024. g.

**MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA
I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE HRVATSKE**
Služba za investicijske projekte
Savska cesta 41/XII, PT Zagrepčanka
10000 Zagreb
n/p gosp. Josip Cigić, Voditelj službe

PREDMET: naplata zakupnine temeljem Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj: 16/24) -dokaz o uplati naknade za korištenje Kampa Park Soline, dostavlja se!

STRANKA: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru, Tina Ujevića 7, 23210 Biograd na Moru, OIB: 05951496767;
(Kamp Park Soline u Biogradu na Moru)

Klasa: 940-01/24-01/492, Urbroj: 531-11-2-2-24-1 od dana 22.04.2024.g.

Poštovani,

dana 21. svibnja 2024.g. zaprimili smo od Naslova sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN broj: 50/20, dalje: ZNGZ) i Uredbi o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (NN broj: 16/24, dalje: Uredba). račun broj: 001767/2024 za plaćanje naknade za korištenje Kampa Park Soline, koji se odnosi na prvih 5 (pet) mjeseci 2024.g., u iznosu od **89.387,56 eura**, odnosno 14.302,01 eura mjesečno, uvećano za pripadajući PDV, sa rokom dospijanja 22. svibnja 2024.g.

Ovim putem Vas izvješćujemo kako smo u roku dospijanja izvršili uplatu po zaprimljenom računu dana 22. svibnja 2024.g., za što Vam u prilogu dostavljamo potvrdu/nalog za nacionalno plaćanje Erste banke d.d.

Za sve ostale informacije Vam stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem

ILIRIJA d.d. Biograd na Moru
Uprava: Goran Ražnjević

Prilog: potvrda o uplati iznosa od 89.387,56 eura

 **ILIRIJA dioničko društvo**
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru 2

ILIRIJA d.d. za ugostiteljstvo i turizam, Tina Ujevića 7, Biograd n/M, Trgovački sud u Zadru, MBS: 360032302, Matični broj: 3311953;
OIB: 05951496767; račun: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. – RJEKA ~~HRAN~~; HR5824020061100097324.
Temeljni kapital: 30.420.000,00 eura, uplaćen u cijelosti. Broj izdanih dionica: 2.413.488, bez nominalnog iznosa
Uprava: G. Ražnjević, Predsjednik Nadzornog odbora: G. Medić



Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja ILIRIJA d.d.
IBAN platitelja HR5824020061100097324
Model i poziv na broj platitelja HR99

Primatelj

Naziv primatelja PRIHOD OD ZAKUPA KAMPOVA U VLASNIŠTVU RH
IBAN primatelja HR1110010051702229856
Model i poziv na broj primatelja HR64 5541-47061-1767

Detalji transakcije

Iznos 89.387,56 EUR
Šifra namjene SUPP
Opis plaćanja SUPP - Plaćanje dobavljaču
Datum izvršenja 22.05.2024
Datum valute 22.05.2024

Provjera naloga

Status naloga Izvršen
Transakcijski broj W16000396387907

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

22.05.2024. Jod

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22. Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Bančić, Hannes Protzbacher, Martin Hornig, Zdenko Matak | Predsjednik Nadzornog odbora: Willibald Cernko

**MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE**
Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
racunovodstvo@mpgi.hr

Račun 002868/2024

Mjesto i datum dok.: Zagreb, 10.07.2024

ILIRIJA D.D.
Tina Ujevića 7
23210 BIOGRAD NA MORU

Amu (1001/10)

Dospijeće plaćanja: 18.07.2024
Model plaćanja: 67
Poziv na broj: 05951496767-2868-40438
Šifra kupca: 404389
OIB kupca: 05951496767
Naš MB/OIB: 02831317 / 95093210687

10432 / 20 / 2794

Broj ugovora:

Adresa objekta: KAMP PARK SOLINE
23210 BIOGRAD NA MORU
Šifra objekta: 425716, interni broj dok.: 8310, obračun 1687

R.b.	Opis	Porez	JM	Količina	Cijena	Iznos
1.	ZAKUP ZA 06/2024	25%	MJ	1,00	14 302,01	14 302,01
UKUPNO BEZ POREZA:						14 302,01
PDV 25% (na 14 302,01)						3 575,50
ZA PLATITI:						EUR 17 877,51

Stavka 1 isporuke dobara i usluga u RH no stopi 25% prema čl. 38. st 1 Zakona o PDV-u
Plaćati na IBAN: HR1110010051702229856

RAČUN JE REZULTAT INFORMATIČKE OBRADE I PUNOVRIJEDAN JE BEZ POTPISA I PEČATA.

Primljeno: *[Signature]*
Datum: 12. 07. 2024. god.
Prilozi: 7/16

12. 07. 2024. god.
[Signature]

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLATITELJ ILIRIJA D.D. Tina Ujevića 7 23210 BIOGRAD NA MORU		ZUR ***17 877,51	
IBAN: HR1110010051702229856		Kod za broj računa: HR67 05951496767-2868-40438	
Naziv: ZAKUP ZA 06/2024		Dosp.: 18.07.24	

PRIMATELJ MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE AUSTRIJE 14 10000 ZAGREB		Kod za broj računa: HR67 05951496767-2868-40438	
IBAN: HR1110010051702229856		Kod za broj računa: HR67 05951496767-2868-40438	
Naziv: ZAKUP ZA 06/2024		Dosp.: 18.07.24	

ZUR ***17 877,51	
IBAN: HR1110010051702229856	
Kod za broj računa: HR67 05951496767-2868-40438	
Naziv: ZAKUP ZA 06/2024	
Dosp.: 18.07.24	

**MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE**
Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
racunovodstvo@mpgi.hr

Račun 002943/2024

Mjesto i datum dok.: Zagreb, 10.07.2024

ILIRIJA D.D.
Tina Ujevića 7
23210 BIOGRAD NA MORU

10432 / 20 / 2735

Dospijeće plaćanja: 18.07.2024
Model plaćanja: 87
Poziv na broj: 05951496767-2943-40438
Šifra kupca: 404389
OIB kupca: 05951496767
Naš MB/OIB: 02831317 / 95093210687

11111001 / 10

Broj ugovora:

Adresa objekta: KAMP PARK SOLINE
23210 BIOGRAD NA MORU
Šifra objekta: 425716, Interni broj dok.: 8310, obračun 1688

R.b.	Opis	Porez	JM	Količina	Cijena	Iznos
1.	ZAKUP ZA 07/2024	25%	MJ	1,00	14 302,01	14 302,01
UKUPNO BEZ POREZA:						14 302,01
PDV 25% (na 14 302,01)						3 575,50
ZA PLATITI:					EUR	17 877,51

Stavka 1 isporuke dobara i usluga u RH po stopi 25% prema čl. 38. st. 1 Zakona o PDV-u
Plati se na IBAN: HR1110010051702229856

RAČUN JE REZULTAT INFORMATIČKE OBRADE I PUNOVRIJEDAN JE BEZ POTPISA I PEČATA.

Primljeno:	10.07.2024		
Datum:	Org. jed.	Broj	Prilog
		7519	

12.07.2024 god.
[Signature]

NALOG ZA NACIONALNA PLAĆANJA

PLAĆATELJ (naziv i adresa)	PLAĆANJE	IBAN	IBAN	IBAN
ILIRIJA D.D. Tina Ujevića 7 23210 BIOGRAD NA MORU	EUR	***17 877,51	HR1110010051702229856	HR1110010051702229856
PRIMATELJ (naziv i adresa)	IBAN	IBAN	IBAN	IBAN
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE AUSTRIJE 14 10000 ZAGREB	HR67	05951496767-2943-40438	ZAKUP ZA 07/2024 Dosp.: 18.07.24	HR67 05951496767-2943-40438 ZAKUP ZA 07/2024 Dosp.: 18.07.24





Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	ILIRIJA d.d.
IBAN platitelja	HR5824020061100097324
Model i poziv na broj platitelja	HR00 2024001-001055-01642

Primatelj

Naziv primatelja	PRIHOD OD ZAKUPA KAMPOVA U VLASNIŠTVU RH
IBAN primatelja	HR1110010051702229856
Model i poziv na broj primatelja	HR67 05951496767-2868-40438

Detalji transakcije

Iznos	17.877,51 EUR
Šifra namjene	OTHR
Opis plaćanja	Zakup za 06/2024. god.
Datum izvršenja	12.07.2024
Datum valute	12.07.2024

Provjera naloga

Status naloga	Izvršen
Transakcijski broj	W16000406976259

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22. Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoelboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Zdenko Matak | Predsjednik Nadzornog odbora: Willibald Cernko



Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	ILIRIJA d.d.
IBAN platitelja	HR5824020061100097324
Model i poziv na broj platitelja	HR00 2024001-001055-01643

Primatelj

Naziv primatelja	PRIHOD OD ZAKUPA KAMPOVA U VLASNIŠTVU RH
IBAN primatelja	HR1110010051702229856
Model i poziv na broj primatelja	HR67 05951496767-2943-40438

Detalji transakcije

Iznos	17.877,51 EUR
Šifra namjene	OTHR
Opis plaćanja	Zakup za 07/2024. god.
Datum izvršenja	12.07.2024
Datum valute	12.07.2024

Provjera naloga

Status naloga	Izvršen
Transakcijski broj	W16000406976260

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22, Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR, Uprava: Christoph Schoefboeck, Knežimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Zdenko Matak | Predsjednik Nadzornog odbora: Willibald Cernko

**MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE**
Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
racunovodstvo@mpgi.hr

Račun 002771/2024

Mjesto i datum dok.: Zagreb, 24.06.2024

ILIRIJA D.D.
Tina Ujevića 7
23210 BIOGRAD NA MORU

Dospjeće plaćanja: 23.07.2024
Model plaćanja: 67
Poziv na broj: 05951496767-2771-40438
Šifra kupca: 404389
OIB kupca: 05951496767
Naš MB/OIB: 02831317 / 95093210687

Broj ugovora:

Adresa objekta: KAMP PARK SOLINE
23210 BIOGRAD NA MORU
Šifra objekta: 425716, interni broj dok.: 8310, obračun 1625

R.b.	Opis	Porez	JM	Količina	Cijena	Iznos
1.	Naknada za korištenje za 2020	25%	GOD	1,00	114 416,10	114 416,10
2.	Naknada za korištenje za 2021	25%	GOD	1,00	81 247,91	81 247,91
3.	Naknada za korištenje za 2022	25%	GOD	1,00	171 624,15	171 624,15
4.	Naknada za korištenje za 2023	25%	GOD	1,00	171 624,15	171 624,15
UKUPNO BEZ POREZA:						538 912,31
PDV 25% (na 538 912,31)						134 728,09
ZA PLATITI:						EUR 673 640,40

Stavke 1-2-3-4 isporuke dobara i usluga u RH po stopi 25% prema čl. 38. st.1 Zakona o PDV-u
Plaćati na IBAN: HR1110010051702229856

RAČUN JE REZULTAT INFORMATIČKE OBRADE I PUNOVRIJEDAN JE BEZ POTPISA I PEČATA.

ILIRIJA D.D.
Tina Ujevića 7
23210 BIOGRAD NA MORU

EUR **673 640,40

EUR **673 640,40

ILIRIJA D.D. Tina Ujevića 7 23210

HR1110010051702229856

HR1110010051702229856

MINISTARSTVO
PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I
DRŽAVNE IMOVINE
REPUBLIKE AUSTRIJE 14
10000 ZAGREB

HR67 05951496767-2771-40438

Naknada za korištenje za 2023
Dosp.: 23.07.24

HR67 8
Naknada za korištenje za 2023
Dosp.: 23.07.24





Ilirija d.d.
BIOGRAD NA MORU

Tel: Centrala ++385 23 383 165, Fax: ++385 23 384 564, Prodaja: ++385 23 383 556, sales@ilirijabiograd.com, www.ilirijabiograd.com

U Biogradu na Moru, 25. srpnja 2024. g.

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA
I DRŽAVNE IMOVINE REPUBLIKE HRVATSKE
Služba za investicijske projekte
Savska cesta 41/XII, PT Zagrepčanka
10000 Zagreb
n/p gosp. Josip Cigić, Voditelj službe

PREDMET: naplata zakupnine temeljem Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj: 16/24) -dokaz o uplati naknade za korištenje Kampa Park Soline za razdoblje od svibnja 2020.g. do 31. prosinca 2023.g.- dostavlja se!

STRANKA: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru, Tina Ujevića 7, 23210 Biograd na Moru, OIB: 05951496767;
(Kamp Park Soline u Biogradu na Moru)

Poštovani,

dana 24. lipnja 2024.g. zaprimili smo od Naslova sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN broj: 50/20, dalje: Zakon) i Uredbi o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (NN broj: 16/24, dalje: Uredba). račun broj: 002771/2024 za plaćanje naknade za korištenje Kampa Park Soline u Biogradu na Moru u kojem društvo Ilirija d.d. obavlja djelatnost i ima položaj zakupnika po Zakonu.

Navedeni račun za zakupninu u iznosu od: **538.912,31 eura** što uvećano za pripadajući PDV iznosi ukupno: **673.640,40 eura** odnosi se za zakupninu Kampa Park Soline za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona tj. od dana 02. svibnja 2020.g. do dana 31. svibnja 2023.g., i predstavlja 50% iznosa zakupnine Kampa, sve sukladno Uredbi.

Ovim putem Vas izvješćujemo kako smo dana 25. srpnja 2024.g. u cijelosti podmirili predmetni račun za zakupninu Kampa Park Soline u Biogradu na Moru, te u korist Naslova izvršili uplatu iznosa od 673.640,40 eura, za što Vam u prilogu dostavljamo potvrdu Erste banke d.d. o izvršenom plaćanju.

Time smo u cijelosti izvršili našu obvezu prema Naslovu.

Za sve ostale informacije Vam stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem

ILIRIJA d.d. Biograd na Moru
Uprava: Goran Ražnjević

Prilog: potvrda o uplati iznosa od 673.640,40 eura


ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru

ILIRIJA d.d. za ugostiteljstvo i turizam, Tina Ujevića 7, Biograd na Moru, Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 040032302, Matični broj: 3311953,
OIB: 05951496767, račun: ERSTE & STIERMARKISCHE BANK d.d. – RDEK A IBAN: HR5824020061100097324,
Temeljni kapital: 30.420.000,00 eura, uplaćen u cijelosti. Broj izdanih dionica: 2.415.488, bez nominalnog iznosa
Uprava: G. Ražnjević, Predsjednik Nadzornog odbora: G. Medić



Erste&Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3a
51000 Rijeka
www.erstebank.hr

0800 7890
erstebank@erstebank.hr

Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	ILIRIJA d.d.
IBAN platitelja	HR5824020061100097324
Model i poziv na broj platitelja	HR00 2024001-001055-01935

Primatelj

Naziv primatelja	PRIHOD OD ZAKUPA KAMPOVA U VLASNIŠTVU RH
IBAN primatelja	HR1110010051702229856
Model i poziv na broj primatelja	HR67 05951496767-2771-40438

Detalji transakcije

Iznos	673.640,40 EUR
Šifra namjene	SUPP
Opis plaćanja	SUPP - Plaćanje dobavljaču
Datum izvršenja	25.07.2024
Datum valute	25.07.2024

Provjera naloga

Status naloga	Izvršen
Transakcijski broj	W16000409408858

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

Sud upisa u registar: Trgovački sud u Rijeci MBS: 040001037, Matični broj: 3337367, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, SWIFT/BIC: ESBCHR22. Temeljni kapital 237.778.450,00 EUR, uplaćen u cijelosti i podijeljen na 16.984.175 dionica, svaka nominalne vrijednosti 14,00 EUR. Uprava: Christoph Schoefboeck, Krešimir Barić, Hannes Frotzbacher, Martin Hornig, Zdenko Matak | Predsjednik Nadzornog odbora: Willibald Cernko



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA**

KLASA: UP/I-034-02/20-08/19
URBROJ: 529-06-01-02/4-21-7
Zagreb, 27. travnja 2021.



*ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru*

Prilježeno: 09.05.2021.			
Datum:	Org. jed.	Broj	Prilog
		227	

Ministarstvo turizma i sporta (dalje u tekstu: Ministarstvo), na temelju članka 22. stavka 2., članka 24. stavka 4. i članka 25. stavka 1. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, broj 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20 i 42/20 – dalje u tekstu: Zakon), u predmetu ponovne kategorizacije u kampu PARK SOLINE u Biogradu na Moru, Put Kumenta 16, kojim posluje ILIRIJA d.d., sa sjedištem u Biogradu na Moru, Tina Ujevića 7, po službenoj dužnosti, donosi

PRIVREMENO RJEŠENJE

- I.
 1. Utvrđuje se da ugostiteljski objekt naziva PARK SOLINE u Biogradu na Moru, Put Kumenta 16, u kojem ugostiteljsku djelatnost obavlja ugostitelj ILIRIJA d.d., sa sjedištem u Biogradu na Moru, Tina Ujevića 7, ispunjava uvjete propisane za vrstu „Kamp“ iz skupine „Kampovi“.
 2. Kamp iz podtočke 1. ove točke ispunjava uvjete propisane za kategoriju četiri zvjezdice.
 3. Privremeno rješenje ugostitelju iz podtočke 1. izdaje se do donošenja rješenja sukladno članku 24. stavku 4. i članku 25. stavku 1. Zakona.
 4. Troškovi postupka očevida utvrđeni su i naplaćeni u ukupnom iznosu od 2.190,86 kuna.
- II. Standardiziranu oznaku (ploču) utvrđene vrste i kategorije ugostiteljskog objekta, ugostitelj je dužan vidljivo istaknuti na glavnom ulazu u ugostiteljski objekt.
- III. Ukida se Privremeno rješenje Ministarstva turizma, KLASA: UP/I-034-02/19-04/24, URBROJ: 529-06-02-01-01/1-19-5, od 1. srpnja 2019. godine, kojim je ugostiteljski objekt iz točke I. izreke bio razvrstan u vrstu „Kamp“ i kategoriziran kategorijom četiri zvjezdice.
- IV. Ovo rješenje upisat će se u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, pod upisnim brojem 7/21 K–XVI i u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, u rubrici „Naknadni upisi“, pod upisnim brojem 32/19 K–XIV.

Obrazloženje

U skladu s člankom 22. stavkom 1. Zakona, Ministarstvo je po službenoj dužnosti provelo ponovnu kategorizaciju kampa PARK SOLINE u Biogradu na Moru, Put Kumenta 16, kategoriziranog kategorijom četiri zvjezdice, u kojem ugostiteljsku djelatnost obavlja ugostitelj ILIRIJA d.d., sa sjedištem u Biogradu na Moru, Tina Ujevića 7, temeljem Privremenog rješenja Ministarstva KLASA: UP/I-034-02/19-04/24, URBROJ: 529-06-02-01-01/1-19-5, od 1. srpnja 2019. godine.

Uvidom u Privremeno rješenje o prethodnoj kategorizaciji i priložene dokaze te očevidom u ugostiteljskom objektu dana 23. rujna 2020. godine i ponovnim očevidom 21. travnja 2021. godine, utvrđeno je sljedeće:

I. OPĆI PODACI O UGOSTITELJU, UGOSTITELJSKOM OBJEKTU I NAČINU POSLOVANJA

1. Ugostitelj: ILIRIJA d.d., Biograd na Moru, Tina Ujevića 7, OIB: 05951496767;
2. Naziv i adresa ugostiteljskog objekta: PARK SOLINE, Biograd na Moru, Put Kumenta 16;
3. Sukladno rješenju o prethodnoj kategorizaciji, ugostiteljski objekt je postojeći ugostiteljski objekt.
Sastoji se od recepcije, smještajnih jedinica, sanitarnog čvora i drugih sanitarnih elemenata za goste, ugostiteljskih sadržaja i objekata za pružanje usluga jela, pića i napitaka i drugih sadržaja.
Ugostitelj je pravo raspolaganja poslovnim prostorom (kampom), sukladno članku 24. stavku 3. Zakona dokazao Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju KLASA: 943-01/96-01/1486, URBROJ: 563-04-403/96-2 od 12. srpnja 1996. godine i Zaključkom KLASA: 943-01/96-01/1486, URBROJ: 563-04-403/97-5 od 26. ožujka 1997. godine.
Uporabljivost građevine u kojoj se nalazi ugostiteljski objekt dokazana je, sukladno članku 25. stavku 1. Zakona, zahtjevima za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnesenim Zadarskoj županiji, Upravnom odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Ispostava Biograd na Moru, KLASA: UP/I-361-03/12-10/150 i KLASA: UP/I-361-03/12-10/151, dana 4. srpnja 2012. godine, KLASA: UP/I-361-03/12-11/6, dana 8. kolovoza 2012. godine, KLASA: UP/I-361-03/12-11/20, KLASA: UP/I-361-03/12-11/21, KLASA: UP/I-361-03/12-11/22, dana 20. kolovoza 2012. godine, KLASA: UP/I-361-03/12-11/31 i KLASA: UP/I-361-03/12-11/32, dana 28. kolovoza 2012. godine te KLASA: UP/I-361-03/12-11/07, dana 23. ožujka 2016. godine.
4. Ugostitelj u ugostiteljskom objektu posluje ljeti, a pruža usluge smještaja, usluge jela, pića i napitaka i ostale usluge.

II. UVJETI ZA KATEGORIZACIJU

1. Smještajni kapacitet

- 1.1. Kamp ima ukupno 1.208 smještajnih jedinica.
- 1.2. Struktura smještajnog kapaciteta:
 - 1.208 kamp parcela s 483 mobilhoma,

Smještajni kapacitet kampa je 3.624 gosta

- 1.3. Sanitarni čvorovi za goste
Ispunjavaju uvjete propisane za kamp kategorije četiri zvjezdice.
- 1.4. Drugi sanitarni elementi za goste
Ispunjavaju uvjete propisane za kamp kategorije četiri zvjezdice.

2. Ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka

- 2.1. Kuhinja,
- 2.2. Blagovaonica (restoran) s točionikom, kapaciteta do 150 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu.
- 2.3. Točionik kapaciteta do 200 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu (terasi).
U naprijed navedenim ugostiteljskim sadržajima pružaju se usluge pripreme i usluživanja jela, pića, napitaka i slastica.

3. Ostali elementi, usluge i uređenje kampa

- 3.1. Ostali elementi i usluge

Ostalim obveznim elementima i uslugama kamp ispunjava uvjete propisane za kamp kategorije četiri zvjezdice.

4. **Uvjeti koji se buduju**

4.1. Ekološki uvjeti

Ekološkim elementima ispunjava uvjete za kategoriju četiri zvjezdice – ima 26 bodova.

4.2. Sportsko – rekreacijski uvjeti

Sportsko – rekreacijskim elementima ispunjava uvjete za kategoriju četiri zvjezdice – ima 69 bodova.

4.3. Trgovački i ostali uvjeti

Trgovačkim i ostalim elementima ispunjava uvjete za kategoriju četiri zvjezdice – ima 21 bod.

Slijedom utvrđenog, sukladno članku 15. stavku 1. Zakona, predmetni ugostiteljski objekt ispunjava uvjete u skladu s člankom 2., 3. i 4. stavkom 2. točkom 1., člankom 5. do 33., 36. i 40. Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Kampovi“ („Narodne novine“, broj 54/16, 68/19 i 120/19 – dalje u tekstu: Pravilnik) i sukladno Uvjetima za najnižu kategoriju kampa – Prilog I. Pravilnika, za vrstu „Kamp“ iz skupine „Kampovi“ te je odlučeno kao u točki I.1. izreke rješenja.

U postupku ponovne kategorizacije, utvrđeno je da kamp PARK SOLINE u Biogradu na Moru, Put Kumenta 16, ispunjava uvjete sukladno članku 16. stavku 1. Zakona i članku 39. Pravilnika te se kategorizira kategorijom četiri zvjezdice, kako je odlučeno u točki I.2. izreke rješenja.

Sukladno članku 24. stavku 4. Zakona, utvrđeno je da kamp, na temelju dokaza iz članka 24. stavka 3. Zakona, ispunjava uvjete za izdavanje privremenog rješenja o ispunjavanju uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta, do donošenja rješenja sukladno sklopljenom ugovoru o koncesiji na turističkom zemljištu na kojem se nalazi kamp, stoga je odlučeno kao u točki I.3. izreke rješenja.

Sukladno članku 25. stavku 1. Zakona, utvrđeno je da kamp ispunjava uvjete iz članka 24. stavka 1. točke 1., 3. i 4. Zakona te se ugostitelju izdaje privremeno rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti, do izvršnosti rješenja kojim će se odlučiti o zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju, a najdulje do 31. prosinca 2021. godine, stoga je odlučeno kao u točki I.3. izreke rješenja.

U točki I.4. izreke rješenja, sukladno članku 98. stavku 4. i članku 161. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09), utvrđeni su troškovi postupka očevida (putni troškovi, dnevnice, noćenje) i naplaćeni u ukupnom iznosu od 2.190,86 kuna, a temeljem članka 22. stavka 6. Zakona, snosi ih podnositelj zahtjeva, odnosno predmetni ugostitelj.

Točka II. izreke rješenja temelji se na članku 10. stavku 1. točki 1. Zakona i članku 42. Pravilnika, kojima je propisano da je ugostitelj obavezan propisanu standardiziranu ploču s oznakom vrste i kategorije ugostiteljskog objekta vidljivo istaknuti na glavnom ulazu u ugostiteljski objekt.

Ukida se Privremeno rješenje Ministarstva, KLASA: UP/I-034-02/19-04/24, URBROJ: 529-06-02-01-01/1-19-5, od 1. srpnja 2019. godine, koje donošenjem ovog rješenja prestaje važiti, kako je odlučeno u točki III. izreke rješenja.

Točka IV. izreke rješenja temelji se na članku 60. Zakona, kojom je propisano da se rješenje o ponovnoj kategorizaciji upisuje u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, a koji vodi Ministarstvo.

Slijedom svega izloženog, riješeno je kao u izreci.

Oslobodeno plaćanja upravne pristojbe temeljem članka 9. stavka 2. točke 60. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se u roku od 30 dana može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim Upravnim sudom u Splitu. Tužba se predaje nadležnom sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.

RAVNATELJICA UPRAVE



Monika Udovčić

DOSTAVITI:

1. ILIRIJA d.d.,
Biograd na Moru, Tina Ujevića 7
- **dvostruko, R s povratnicom**
2. Evidencija, ovdje
3. Državni inspektorat, Turistička inspekcija, Zagreb
4. Zadarska županija
Upravni odjel za gospodarstvo, turizam, infrastrukturu i EU fondove
5. Državni zavod za statistiku, Odjel za turizam, Zagreb
6. Pismohrana, ovdje

II. POSLOVNO-EKONOMSKI SEGMENT STUDIJE
JEDINSTVENOSTI I ODRŽIVOSTI, GOSPODARSKE
I FUNKCIONALNO-TEHNOLOŠKE CJELINE
KAMPA „PARK SOLINE“ U BIOGRADU NA MORU
U POSLOVNOM SUSTAVU ILIRIJE D.D.



SADRŽAJ

1. UVOD	51
1.1. Cilj Studije	51
1.2. Metodologija izrade Poslovno - ekonomskog segmenta Studije	51
1.3. Sažetak	51
2. KAMP „PARK SOLINE“ – POSLOVNI SEKTOR DRUŠTVA ILIRIJA d.d.	55
2.1. Osnovna obilježja kampa „Park Soline“	55
2.2. Značaj društva Ilirija d.d. u gospodarstvu Republike Hrvatske i turističkom sektoru RH	58
3. ANALIZA POSTOJEĆEG POSLOVNO-EKONOMSKOG STANJA KAMPA	64
3.1. Funkcionalna i poslovno tehnološka organizacija kampa	64
Kamp „Park Soline“ u organizacijskom ustrojstvu Ilirije d.d.	64
Funkcionalna organizacija kampa „Park Soline“	64
3.2. Kategorija kampa	65
3.3. Pregled sadržaja, usluga i kapaciteta kampa	65
3.4. Plan kampa	71
3.5. Infrastrukturna opremljenost kampa	73
3.6. Standardi upravljanja kvalitetom i okolišem	74
3.7. Tržišne i ekonomske performanse poslovanja kampa	77
3.8. Obavljena ulaganja u razvoj kampa Park Soline u razdoblju 2018.-2023.	83
3.9. Društveno-ekonomski učinci poslovanja kampa	89
Metodologija	89
Utjecaj kampa „Park Soline“ na pozicioniranje Biograda na Moru	90
Utjecaj kampa „Park Soline“ na zaposlenost	90
Financijski (fiskalni i parafiskalni) učinci kampa „Park Soline“ na proračun	91
4. BUDUĆI GOSPODARSKI UČINCI POSLOVANJA I RAZVOJA KAMPA	93
4.1. Program razvoja kampa u kontekstu razvoja ILIRIJE d.d. i razvoja turizma Grada Biograda na Moru	93
Ciljevi razvojne strategije kampa „Park Soline“	93
Uvjetovani plan ulaganja u kamp „Park Soline“	93
4.2. Implementacija Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske	93
4.3. Tržišne i ekonomske projekcije budućeg poslovanja kampa za razdoblje idućih 10 godina	96
Tržišne projekcije poslovanja kampa „Park Soline“ 2024.-2033.	96
Financijske projekcije poslovanja kampa „Park Soline“ 2024.-2033.	99
4.4. Projekcije budućih društveno-ekonomskih učinaka poslovanja kampa za razdoblje idućih 10 godina	102
4.5. Dinamička procjena ekonomske vrijednosti kampa	103

1. UVOD

1.1. Cilj Studije

Studija jedinstvenosti i održivosti kampa „Park Soline“ koji posluje u okviru društva ILIRIJA d.d. u Biogradu na Moru, izrađena je s ciljem objektivnog i nezavisnog prezentiranja prostorno-urbanističkog i građevinskog, imovinsko-pravnog i vlasničkog aspekta te poslovno-ekonomskog aspekta funkcioniranja kampa kao jedinstvene prostorne, funkcionalne i ekonomske cjeline.

U tom smislu, Studija sadrži nekoliko međusobno povezanih cjelina, i to:

- Prostorno-urbanistički i građevinski aspekt izgrađenosti, opremljenosti i uređenosti kampa
- Imovinsko-pravni i vlasnički aspekt
- Procjena sadašnje vrijednosti ulaganja od strane sudskog vještaka
- Poslovno-ekonomski aspekt poslovanja i dinamička procjena poslovne vrijednosti
- Zaključak i prijedlog dugoročnog poslovnog i imovinsko - pravnog rješenja kampa.

1.2. Metodologija izrade Poslovno - ekonomskog segmenta Studije

U izradi poslovno-ekonomskog segmenta Studije korištene su stručne podloge i primijenjeni su standardni stručni postupci, temeljem podataka i informacija koje su osigurali Uprava i stručne službe društva ILIRIJA d.d.

Poslovno-ekonomski segment Studije sadrži nekoliko međusobno povezanih cjelina:

- prezentaciju kampa „Park Soline“ kao poslovnog sektora trgovačkog društva ILIRIJA d.d. u Biogradu na Moru, jedne od vodećih turističkih kompanija u Hrvatskoj,
- cjeloviti pregled općih karakteristika, standarda upravljanja kvalitetom i okolišem, primljenih priznanja i nagrada, sadržaja i organizacije kampa „Park Soline“,
- analizu povijesnog razvoja i postojećeg stanja poslovanja kampa s tržišnim i financijskim performansama kampa kao i pregledom dosadašnjih ulaganja,
- analizu postojećeg društveno-ekonomskog utjecaja kampa, uključivo utjecaj na pozicioniranje destinacije Biograd na Moru, utjecaj na zaposlenost te fiskalne i parafiskalne učinke i doprinose,
- program razvoja kampa s investicijskim planom te tržišnom i financijskom projekcijom poslovanja, te projekcijom budućih društveno-ekonomskih učinaka,
- dinamička procjena poslovne vrijednosti kampa.

1.3. Sažetak

Kamp „Park Soline“, kategoriziran sa četiri zvjezdice, smješten je u Biogradu na Moru, te posluje kao jedan od poslovnih sektora trgovačkog društva ILIRIJA d.d.

ILIRIJA d.d., kompanija s preko šest desetljeća kumuliranog iskustva, predstavlja jednu od vodećih turističkih kompanija u Hrvatskoj. ILIRIJA d.d. uključuje raznovrstan portfelj djelatnosti, kontinuirano je usmjeren na inoviranje integriranog turističkog proizvoda te na unaprjeđenje standarda i kvalitete usluga. Strateški cilj uspješnog razvoja cjelogodišnjeg poslovanja u svim turističkim sektorima kompanije sve potpunije ostvaruje se iz godine u godinu.

Poslujući od 2015. godine kao javna kompanija na Službenom tržištu Zagrebačke burze, ILIRIJA d.d. zadržava kontinuitet posvećenosti integriranju ekonomskih i društvenih aspekata kao i aspekata očuvanja okoliša u proces odlučivanja. Na taj se način njeguju i čuvaju temeljne vrijednosti kompanije, identitet i vizija odgovornosti – biti ekonomski uspješna kompanija lider, koja vodi računa o ljudima kao ključu uspjeha, pružanju izuzetnih iskustava svojim gostima te o stvaranju dodane vrijednosti za svoje dioničare, vodeći brigu o okolišu i lokalnoj zajednici uključivo i o skupinama sa specijalnim potrebama koje kontinuirano pomaže.

Menadžment tim ILIRIJE d.d. posvećen je dugoročnom održivom razvoju te očuvanju i rastu vrijednosti kompanije koja stvara istaknute društvene i ekonomske učinke na gospodarstvo regije i Hrvatske u cjelini.

ILIRIJA d.d. kao gospodarski subjekt ima ključnu ulogu u zapošljavanju, budući da zapošljava:

- 305 zaposlenika u razdoblju izvan sezone (veljača 2024.) od čega 260 zaposlenika u radnom odnosu na neodređeno vrijeme (veljača 2024.)
- 470 zaposlenika u vrhu sezone (kolovoz 2023. godine)
- s osnova poslovne suradnje Ilirija d.d. zapošljava preko 1.000 osoba.

Kamp „Park Soline“, s gotovo šest desetljetnom tradicijom poslovanja, prostire se na površini od 20,8 hektara i sadrži 1.130 smještajnih jedinica ukupnog maksimalnog smještajnog kapaciteta do 3.390 osoba. Smješten je u izuzetnom prirodnom okruženju pretežito visoke borove šume koja omogućuje 90%-tnu zasjenjenost kampa. Uz poštivanje principa održivosti i zaštite okoliša te prirodnih osobitosti područja uz korištenje autohtonih biljnih vrsta, kamp je hortikulturno uređen do razine arboretuma, što je u hrvatskim razmjerima izuzetan primjer obogaćivanja dodane vrijednosti turističkog kamping proizvoda.

Uz obogaćenu ponudu restorana, novosagrađenu šetnicu koja se proteže duž cijelog kampa i uz plažu koja vodi do samog centra Biograda kamp „Park Soline“ pravi je izbor za obiteljski odmor. Uz animaciju za djecu i večernju zabavu, aktivan odmor uz atraktivne sportove, opuštanje se može uz duge šetnice i rekreacijske staze u zdravom okolišu te je kamp odličan izbor za sve zaljubljenike u prirodu.

Uz kamp se nalazi plaža koja predstavlja važan atribut turističkog proizvoda kampa. Obala mora je pješćana i šljunčana ili kamenita, uređena kao kupalište, djelomično s betonskim i oploćenim površinama, a u uvali Soline se nalazi velika javna pješćana plaža.

Klimatske značajke područja na kojemu se nalazi kamp „Park Soline“ pripadaju jadranskom tipu mediteranske klime, s vrućim i suhim ljetima te blagim i vlažnim zimama, što su klimatski vrlo povoljni uvjeti za kamping turizam.

Kamp „Park Soline“ je u potpunosti infrastrukturno opremljen za potrebe turističkog kamping poslovanja. Novosagrađena šetnica koja se proteže duž cijelog kampa i uz plažu te vodi do samog središta Biograda, turistički valorizira prostor i čini nadopunu osnovnoj turističkoj djelatnosti kampa.

Osim smještajnih kapaciteta, kamp turistima nudi raznovrsne sastavnice turističkog proizvoda kampa, kao što su recepcija, restoran, market, servisni objekt, te 5 sanitarnih čvorova.

Uz raznovrsnu ponudu restorana, sportsko-rekreacijskih sadržaja i igrališta, te uz obnovljeni dječji klub Kids klub „Butterfly“, kamp „Park Soline“ pruža visokokvalitetne uvjete za obiteljski odmor. Kamp osigurava animaciju za djecu i večernju zabavu, aktivan odmor uz atraktivne sportove, te uređene duge šetnice i rekreacijske staze u prirodnom okolišu.

Kamp „Park Soline“ je vrhunski turistički proizvod koji objedinjuje kvalitetnu turističku ponudu s brigom za očuvanje okoliša, time stvarajući dodane vrijednosti turističkog kamping proizvoda. Kamp „Park Soline“ ubraja se među tri vodeća kampa Zadarske županije, a prema Kamping udruženju Hrvatske, ubraja među najbolje kampove u Dalmaciji. Kamp „Park Soline“ dobitnik je brojnih svjetskih i domaćih priznanja koja svjedoče o kvaliteti proizvoda i očuvanju okoliša koji je dio misije kampa. Kamp poštuje najviše standarde zaštite okoliša, te je nositelj certifikata ISO 14001, Zeleni ključ i Ecocamping.

Kamp „Park Soline“ predstavlja značajan dio poslovnog sustava ILIRIJA d.d., budući da se u kamping sektoru ostvaruje 26,5% ukupnog prihoda društva ILIRIJA d.d.

Kamp „Park Soline“ najveći je kamp u Biogradu na Moru i jedini visokokvalitetni kamp s 4 zvjezdice, koji čini 74% ukupnih smještajnih kamping kapaciteta u gradu Biogradu na Moru i postavlja najviše standarde opremanja i hortikulturnog uređenja u destinaciji. Kamp „Park Soline“ je najvrjedniji dio kamping ponude u gradu Biogradu na Moru, koji izravno utječe na imidž ove destinacije i njeno pozicioniranje na domaćem i inozemnom turističkom tržištu.

U proteklom dugoročnom razdoblju od 2000. do 2023. godine, kamp „Park Soline“ ostvario je respektabilan rast fizičkih i financijskih poslovnih rezultata:

- prosječnu godišnju stopu rasta noćenja od 11,1% u razdoblju 2000. do 2023. godine, čime je broj noćenja u navedenom razdoblju povećan više od 11 puta: sa 29,2 tisuće noćenja u 2000. godini na 329 tisuća noćenja u 2023. godini;
- prosječnu godišnju stopu rasta ukupnog prihoda od 20,6% u razdoblju 2000. do 2023. godine, čime je ukupni prihod kampa u navedenom razdoblju povećan gotovo 47 puta: sa 100 tisuća EUR (753,4 tisuće kuna) u 2000. godini na 7.485.683 EUR u 2023. godini.

Kamp „Park Soline“ ima značajan utjecaj na generiranje zaposlenosti, budući da uključivo i restoran u kampu, u tržišno normaliziranom razdoblju zapošljava:

- Izravna zaposlenost: 53 stalno zaposlenih i 30 sezonskih radnika u vrhu sezone (ukupno 83 zaposlenih u vrhu sezone);
- Neizravna zaposlenost procjenjuje se na razini oko 135 zaposlenih, temeljem koeficijenta neizravne zaposlenosti od 1,98 primijenjenog na prosječni broj zaposlenih u kampu s restoranom (68 zaposlena), a koeficijent je utvrđen istraživanjem Svjetskog vijeća za putovanja i turizam (Travel & Tourism Economic Impact Croatia 2023, WTTC).

Kamp „Park Soline“ je ukupno godišnje, prema rezultatima 2022. i 2023. godine, ostvario fiskalne i parafiskalne društveno-ekonomske učinke u sljedećim iznosima: u 2022. godini: 2.044.540,46 EUR, a u 2023. godini: 2.303.966,19 EUR. Navedeni se iznosi odnose na poreze i doprinose, komunalne i slične naknade, zakupnine, te boravišnu pristojbu i doprinose udruženjima.

Razvojno-investicijska strategija ILIRIJE d.d. u kampu „Park Soline“ koja se provodi u proteklom srednjoročnom razdoblju, usmjerena je ka **jačanju konkurentskog položaja kampa „Park Soline“** putem podizanja kategorije kampa s postojećih 4**** na kamp 5***** kao vodećeg kamping sadržaja u destinaciji Biograd na Moru i u regiji.

U proteklom srednjoročnom razdoblju dovršen je investicijski ciklus povećanja smještajnog kapaciteta i poboljšanja ponude kampa „Park Soline“. Isto tako, kamp je uređen, infrastrukturno opremljen i hortikulturno uređen, uz istovremeno uređenje glavnih prometnica, dodatno opremanje i uređenje dječjih sadržaja te ulaganja u promjenu strukture po segmentima davanja usluge s ciljem podizanja cjelokupne kvalitete i sadržaja kampa.

Uvjetovani plan budućih ulaganja u kamp „Park Soline“ u idućem petogodišnjem razdoblju uključuje unaprjeđenje sadržaja kampa u skladu s planiranom rekategorizacijom kampa na kategoriju 5 zvjezdica, uključivo i izgradnju bazenskog kompleksa s rekreacijskim i ugostiteljskim sadržajima. **Ulaganja su uvjetovana prethodnim pozitivnim rješenjem Zahtjeva za zaključenje ugovora o dugoročnom zakupu, uz prethodni upis Republike Hrvatske kao vlasnika u zemljišnu knjigu.**

Ukupna okvirno procijenjena investicijska vrijednost namjeravanih budućih ulaganja je 5 milijuna EUR, koja će se uvjetno realizirati u narednih tri do pet godina, uz uvjet prethodnog razrješenja dugoročnog zakupa državnog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u korist ILIRIJE d.d.

Za kamp Park Soline, ILIRIJA d.d. posjeduje Potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata s sa iskazom nekretnina, koju je 01.04.2022. godine izdala Republika Hrvatska - Centar za restrukturiranje i prodaju (klasa: 943-01/21-02/251, Ur. broj: 360-04-03/07-2022-10).

ILIRIJA d.d. očekuje pravodobno rješenje Zahtjeva za zaključenje ugovora o dugoročnom zakupu, uz prethodni upis Republike Hrvatske kao vlasnika u zemljišne knjige, te provođenje postupka temeljem Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu i Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

Temeljem navedenih ulaganja, kamp „Park Soline“ ima viziju razvoja u kamp sa pet zvjezdica, te samim time i potencijal da u narednom desetgodišnjem razdoblju ostvari održivi rast poslovnih rezultata, koji će u 2033. godini rezultirati sa 10,11 milijuna EUR ukupnog prihoda, te 3,76 milijuna EUR EBITDA-e.

Valja istaknuti da će kamp „Park Soline“ u razdoblju od 2024. do 2033. godine **ostvariti značajne fiskalne i parafiskalne društveno-ekonomske učinke, u sveukupnom iznosu 29,55 milijuna EUR tijekom 10 godina.** Navedeni se iznos odnosi na poreze i doprinose, komunalne i slične naknade, zakupnine, te boravišnu pristojbu i doprinose udruženjima.

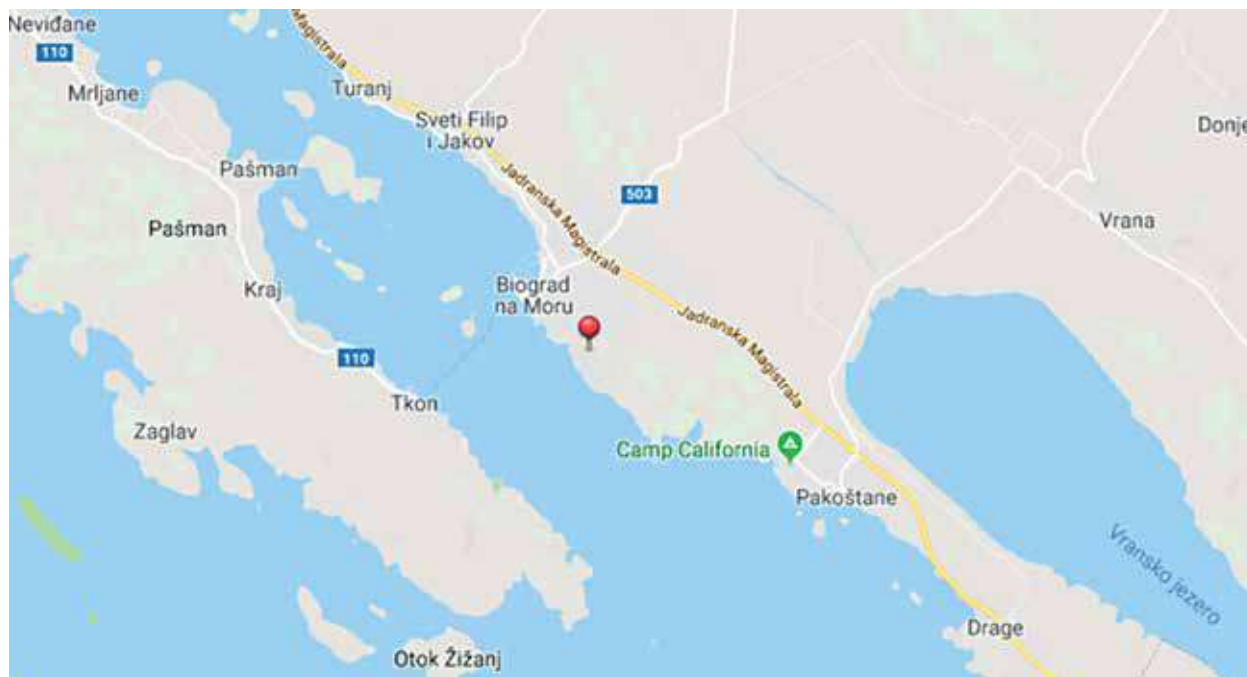
Na temelju financijskih projekcija poslovanja i uvjetnog investiranja, proizlazi **neto sadašnja poslovna vrijednost kampa Park Soline u Biogradu na Moru u iznosu 53,10 milijuna EUR, odnosno vrijednost kapitala u iznosu 51,20 milijuna EUR.**



2. KAMP „PARK SOLINE“ – POSLOVNI SEKTOR DRUŠTVA ILIRIJA d.d.

2.1. Osnovna obilježja kampa „Park Soline“

Lokacija kampa „Park Soline“ u Biogradu na Moru



Izvor: Google Maps, 2024.

Osnovne značajke relevantne za poslovanje kampa „Park Soline“ temelje se na sljedećim aspektima:

Tradicija poslovanja:

- Kamp „Park Soline“ ima 61-godišnju tradiciju poslovanja, budući da na istoj lokaciji posluje od 1963. godine. U sklopu kompanije ILIRIJA d.d. posluje od 1991. godine, dok je prethodno poslovao u sastavu poduzeća „Turistički biro“, koje je pripojeno ILIRIJI d.d.

Površina i kapaciteti:

- Kamp „Park Soline“ prostire se na površini od 20,8 hektara.
- Kamp sadrži 1.130 smještajnih jedinica (kamp mjesta i kamp parcela), od čega su na 270 mjesta postavljene kućice u vlasništvu Ilirije d.d., čime se kamp uklapa u suvremene trendove razvoja ponude na kamping tržištu. Kamp raspolaže s ukupnim maksimalnim smještajnim kapacitetom od 3.390 osoba.

Kategorija i kontinuirana ulaganja u razvoj i kvalitetu proizvoda:

- Kamp je kategorije 4 zvjezdice te je jedan od vodećih kampova u Zadarskoj županiji.
- U kamp „Park Soline“ se tijekom cjelokupnog razdoblja poslovanja kontinuirano, sustavno i planski ulagalo u razvoj i kvalitetu proizvoda. **U kamp „Park Soline“ od 2000. godine do kraja poslovne godine 2023. vrijednost investicijskih ulaganja bez vlastitih radova iznosila je cca 31,7 milijuna EUR i zahvaljujući tim ulaganjima broj noćenja je s 4.556 u 1996. godini porastao na 329.010 noćenja u 2023. godini. Vrijednost vlastitih radova za navedeno razdoblje iznosi preko 30% ulaganja, čime sveukupna vrijednost ulaganja u kamp „Park Soline“ za navedeno razdoblje iznosi cca 41,21 milijuna EUR.**
- **Stručna procjena vrijednosti obavljenih ulaganja u kamp „Park Soline“ koju je u prosincu 2023. godine izvršio stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina Mirko Čačić dipl.ing.građ., ukupno iznosi 45,77 milijuna EUR.**

Lokacija i prirodno-klimatska obilježja prostora kampa:

- Kamp „Park Soline“ smješten je u Biogradu na Moru, 28 km južno od Zadra. Biograd na Moru je sa 5,7 tisuća stanovnika treći grad po veličini u Zadarskoj županiji.
- Prirodni uvjeti na lokaciji kampa pogoduju razvoju i obavljanju turističke kamping djelatnosti. Kamp „Park Soline“ je smješten u visokoj borovoj šumi, koja omogućuje 90%-tnu zasjenjenost kampa.
- Kamp je uz poštivanje principa održivosti i zaštite okoliša te prirodnih osobitosti područja uz korištenje autohtonih biljnih vrsta hortikulturno uređen do razine arboretuma, što je u hrvatskim razmjerima izuzetan primjer obogaćivanja dodane vrijednosti turističkog kamping proizvoda.
- Uz kamp se nalazi plaža koja predstavlja važan atribut turističkog proizvoda kampa. Obala mora je pješćana i šljunčana ili kamenita, slabo razvedena, more je plitko, a morsko dno uz obalu prekriveno pijeskom i šljunkom. Obala je uređena kao kupalište, djelomično s betonskim i oploćenim površinama, a u uvali Soline se nalazi velika javna pješćana plaža.
- Klimatske značajke područja na kojemu se nalazi kamp „Park Soline“ pripadaju jadranskom tipu mediteranske klime, s vrućim i suhim ljetima te blagim i vlažnim zimama. Srednja srpanjska temperatura iznosi 23,5°C, a maksimalna ljetna temperatura 36°C, što su klimatski vrlo povoljni uvjeti za kamping turizam.

Infrastruktura i sadržaji kampa:

- Kamp „Park Soline“ je u potpunosti infrastrukturno opremljen za potrebe turističkog kamping poslovanja. Izgrađena je mreža pristupnih puteva do svih mjesta za kampiranje, kao i mreža komunalne infrastrukture (vodoopskrbe, elektroopskrbe, tt-mreže, odvodnje sanitarnih otpadnih voda, navodnjavanja i plinoopskrbe).
- Novosagrađena šetnica koja se proteže duž cijelog kampa i uz plažu te vodi do samog središta Biograda, turistički valorizira prostor i čini nadopunu osnovnoj turističkoj djelatnosti kampa.
- Osim smještajnih kapaciteta, kamp turistima nudi sve potrebne sastavnice turističkog proizvoda kampa, kao što su recepcija, restoran, market, servisni objekt, te 5 sanitarnih čvorova. Do sezone 2023. g. su rekonstruirani, dograđeni i obnovljeni svi sanitarni čvorovi te je izgrađen novi, suvremeno opremljeni sanitarni čvor u najatraktivnijim zonama Comfort i Standard Mare.
- Uz raznovrsnu ponudu restorana, sportsko-rekreacijskih sadržaja i igrališta, te uz obnovljeni dječji klub Kids klub „Butterfly“, kamp „Park Soline“ pruža visokokvalitetne uvjete za obiteljski odmor. Kamp osigurava animaciju za djecu i večernju zabavu, aktivan odmor uz atraktivne sportove, te uređene duge šetnice i rekreacijske staze u prirodnom okolišu.

Pozicioniranje kampa „Park Soline“:

Kamp „Park Soline“ **ubraja se među tri vodeća kampa Zadarske županije** (Falkensteiner Premium kamp Zadar s pet zvjezdica i smještajnim kapacitetom 720 osoba, Zaton 4* s kapacitetom 4.950 osoba i Kamp Park Soline kao treći po redu). „Park Soline“ je drugi po veličini kamp sa 4* u Županiji, te predstavlja 28,9 posto smještajnih kapaciteta kampova sa 4* u Zadarskoj županiji.

KAMPOVI 4* U ZADARSKOJ ŽUPANIJU

Naziv kampa	Lokacija	Broj smještajnih jedinica			Broj osoba	Struktura (broj osoba)
		Kamp mjesta	Kamp parcela	Ukupno		
Zaton	Zaton	122	1.528	1.650	4.950	40,3%
Park Soline	Biograd na moru	1.130		1.130	3.390	27,6%
Kozarica	Pakoštane	35	407	442	1.326	10,8%
Bluesun kamp Paklenica	Starigrad	45	230	275	825	6,7%
Vransko jezero-Crikvene	Vransko jezero	68	104	172	516	4,2%
Oaza mira	Drage		160	160	480	3,9%
Camping Ugljan Resort	Ugljan		72	72	216	1,8%

Navis	Starigrad	55	25	80	240	2,0%
Mandarino	Soline	15	34	49	147	1,2%
Mičanovi Dvori	Obrovac	21	18	39	117	1,0%
Pašman	Pašman	4	26	30	90	0,7%
UKUPNO KAMPOVI 4*		1.495	2.604	4.099	12.297	100,0%

Izvor: Ministarstvo turizma i sporta, 12.01.2024. i Ilirija d.d.; Obrada: 505 savjetovanje, siječanj 2024.



Kamp „Park Soline“ se prema Kamping udruženju Hrvatske (KUH), ubraja među **najbolje kampove u Dalmaciji**, prema kriterijima kvalitete definiranim od strane KUH-a (kampovi moraju zadovoljiti minimalne tehničke uvjete za kategoriju 4*, uz posebno visoku kvalitetu sanitarija, smještajnih jedinica, ugostiteljske i trgovačke ponude te sadržaja za slobodno vrijeme). Prema ocjenama pojedinih kategorija (od 1 do 5), kamp „Park Soline“ je ocijenjen kako slijedi:

Ocjene kampa „Park Soline“ u okviru Najboljih hrvatskih kampova

	Sanitarni čvorovi		Smještajne jedinice
	Ugostiteljska i trgovačka ponuda		Sport, zabava i animacija

Izvor: Kamping udruženje Hrvatske, siječanj 2024.

Kamp „Park Soline“ dobitnik je brojnih svjetskih i domaćih priznanja koja svjedoče o kvaliteti proizvoda i očuvanju okoliša koji je dio misije kampa:

- **Svjetska udruga kampista F.I.C.C.**, sa sjedištem u Bruxellesu, kao jedna je od vodećih svjetskih organizacija posvećenih kampiranju, caravanningu i motocaravanningu, kampu „Park Soline“ dodijelila je nagradu za visoku kvalitetu uslugu i vrhunsku profesionalnost njegovog menadžmenta u promicanju kamping turizma.
- **Talijanska udruga kampista IL FEDERCAMPEGGIO** za 2008. i 2009. godinu dodijelila je kampu „Park Soline“ 2. mjesto u kategoriji „Simpthy and quality“. Nagrada je osvojena u konkurenciji najboljih hrvatskih kampova čiji značaj proizlazi iz činjenice da o nagradi isključivo odlučuju gosti koji su boravili u kampu.
- Vodeće domaće kamping udruženje **Kamping udruženje Hrvatske (KUH)** dodijelilo je kampu „Park Soline“ nagradu za kvalitetu od 2008. do 2023. godine. Kamp „Park Soline“ dio je grupacije Croatia's Best Campsite, s obzirom na priznanja KUH-a za posebno visoku kvalitetu sanitarija, smještajnih jedinica, ugostiteljske i trgovačke ponude te sadržaja za slobodno vrijeme.
- **Vodeći europski autoklub ADAC** za 2010. i 2009. godinu dodijelio mu je žutu tablu za ponudu najamnih smještaja u konkurenciji između 1630 europskih turističkih naselja sa ponudom najamnog smještaja s čime se može pohvaliti tek 137 europskih turističkih naselja s ponudom te vrste smještaja. Ulaganje u podizanje kvalitete i usluge smještaja u kampu prepoznato je i od strane ADAC koji je dodijelio 4 zvjezdice i TIPP za 2022. i 2023.g koja predstavlja posebnu ADAC-ovu preporuku za smještaj.
- U akciji **„Naj kamp Adria 2014.-2018.“**, u kojoj gosti-kampisti biraju najbolje kampove u Hrvatskoj i Sloveniji, koje provodi avtokamp.si, nautjecajni stručni web medij u Sloveniji koji promovira kamping turizam, osvojio je drugo mjesto u kategoriji Najboljih veliki dalmatinskih kampova. Ovo je priznanje iznimno značajno obzirom da je najbolje kampove biralo preko 40.000 gostiju – kampista koji su se kao dugogodišnji vjerni kamping gosti zaista i mogli uvjeriti u kvalitetu pojedinih kampova.
- Kamp je dobitnik **međunarodnog priznanja Zeleni ključ**, ekološke oznaka koja se dodjeljuje isključivo smještajnim objektima koji smanjuju svoje negativne učinke na okoliš kroz optimalizaciju potrošnje energenata, sortiranje otpada i educiraju svoje osoblje i goste o bitnim aspektima zaštite okoliša i održivog razvoja. Za dobivanje ovog priznanja trebalo je zadovoljiti 100 pojedinačnih kriterija razvrstanih u 12 kategorija.

- Kampu „Park Soline“ Associazione Campeggiatori turistici d'Italia (**A.C.T. Italia**), jedno od najvećih udruženja kampista iz Italije koje broji preko 30.000 članova, dodijelilo je posebnu nagradu za izvanrednu kvalitetu i suradnju.
- Na **I. Svjetskom kamping kongresu**, održanom u studenom 2018. u Lisabonu, Portugal, Međunarodni savez za kamping i karavaning, izabrao je kamp „Park Soline“ među 10 najboljih kampova u Hrvatskoj i 100 najboljih u Europi.
- Kamp Park Soline je izabran među 10 najboljih hrvatskih kampova - the **Top Camping Croatia**.
- Kamp Park Soline nositelj je certifikata ISO 9001 i certifikata ISO 14001.



Kamp „Park Soline“ predstavlja značajni dio poslovnog sustava ILIRIJA d.d., budući da se u kamping sektoru ostvaruje 26,5% ukupnog prihoda društva ILIRIJA d.d.

	2023.
ukupni prihod kampinga	7.485.683,10 €
ukupni prihod ILIRIJE d.d.	28.286.740,07 €
udio kampinga u ukupnom prihodu ILIRIJE d.d.	26,5 %

2.2. Značaj društva Ilirija d.d. u gospodarstvu Republike Hrvatske i turističkom sektoru RH

ILIRIJA d.d., kompanija s preko šest desetljeća kumuliranog iskustva, danas predstavlja jednu od vodećih turističkih kompanija u Hrvatskoj. Ovakva pozicija kompanije proizlazi iz širine i raznovrsnosti portfelja djelatnosti, kontinuirane brige o inoviranju integriranog turističkog proizvoda te o unaprjeđenju standarda i kvalitete usluga. Strateški cilj uspješnog razvoja cjelogodišnjeg poslovanja u svim turističkim sektorima kompanije sve potpunije ostvaruje se iz godine u godinu.



Raznovrsni turistički i real-estate portfelj ILIRIJE d.d. temelji se na resursima regije i na kontinuiranom ulaganju u razvoj kvalitetnih proizvoda. Portfelj ILIRIJE d.d. se nalazi u sljedećim destinacijama: Biograd na Moru, Zadar, Sv. Filip i Jakov te Polača.

Portfelj ILIRIJE d.d. uključuje pet poslovnih sektora:

HOTELIJERSTVO (4 hotela, 435 sobe, 910 kreveta; sportsko-rekreacijski sadržaji)

- Hoteli Ilirija****, Kornati**** i Adriatic*** sa Lavender lounge barom, u Biogradu na Moru
- Hotel Villa Donat****/** s plažnim barom, u Sv. Filipu i Jakovu
- Tenis centar s 20 terena i ugostiteljskim objektom, u Biogradu na Moru
- Aquatic centar s ugostiteljskim objektom, u Biogradu na Moru

KAMPING (1.130 parcela, 3.390 osoba)

- Kamp Park Soline**** s restoranom, u Biogradu na Moru

NAUTIKA (805 vezova, 2.000 osoba)

- Marina Kornati s restoranom, u Biogradu na Moru (kategorije 4 sidara)
- Hotelska lučica Ilirija – Kornati, u Biogradu na Moru

DESTINACIJSKA MENADŽMENT KOMPANIJA ILIRIJA TRAVEL (komplementarni i integrirani proizvod koji omogućuje cjelogodišnje poslovanje, godišnja organizacija preko 300 posebnih događaja za preko 30 tisuća gostiju)

- Turistička agencija Ilirija Travel, u Biogradu na Moru
- Arsenal u Zadru (dvorana za bankete, priredbe i koncerte)
- Agroturizam – Difuzni hotel Ražnjevića Dvori A.D. 1307**** u Polači
- Villa Primorje****, u Sv. Filipu i Jakovu
- Brod Nada

REAL-ESTATE

- Poslovno-trgovački centar City Galleria u Zadru, jedan od dva najveća trgovačka centra u zadarskoj regiji, ukupne bruto površine veće od 28.500 m²

Poslujući od 2015. godine kao javna kompanija na Službenom tržištu Zagrebačke burze, ILIRIJA d.d. zadržava kontinuitet posvećenosti integriranju ekonomskih i društvenih aspekata kao i aspekata očuvanja okoliša u proces odlučivanja. Na taj način se njeguju i čuvaju temeljne vrijednosti kompanije, identitet i viziju odgovornosti – biti ekonomski uspješna kompanija lider, koja vodi računa o ljudima kao ključu uspjeha, pružanju izuzetnih iskustava svojim gostima te o stvaranju dodane vrijednosti za svoje dioničare, vodeći brigu o okolišu i lokalnoj zajednici uključivo i o skupinama sa specijalnim potrebama koje kontinuirano pomaže.

Menadžment tim ILIRIJE d.d. posvećen je dugoročnom održivom razvoju te očuvanju i rastu vrijednosti kompanije koja stvara istaknute društvene i ekonomske učinke na gospodarstvo regije i Hrvatske u cjelini.

ILIRIJA d.d. kao gospodarski subjekt ima ključnu ulogu u zapošljavanju, budući da zapošljava:

- 305 zaposlenika u razdoblju izvan sezone (veljača 2024.) od čega 260 zaposlenika u radnom odnosu na neodređeno vrijeme (veljača 2024.)
- 470 zaposlenika u vrhu sezone (kolovoz 2023. godine)
- s osnova poslovne suradnje Ilirija d.d. zapošljava preko 1.000 osoba.

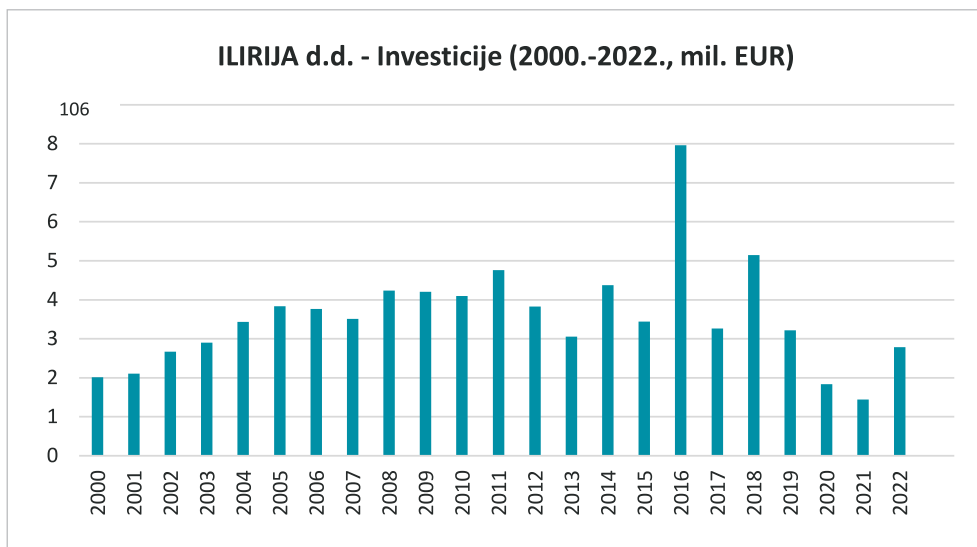
ILIRIJA d.d. temelji svoje poslovanje na razvoju diferenciranih proizvoda, uz istodobnu orijentaciju na poslovnu stabilnost i izvrsnost. Od osnutka kompanije do danas, ILIRIJA d.d.:

- nije imala niti jedan radni spor,
- račun nikada nije blokiran,
- uredno je i pravodobno podmirivala davanja državi.

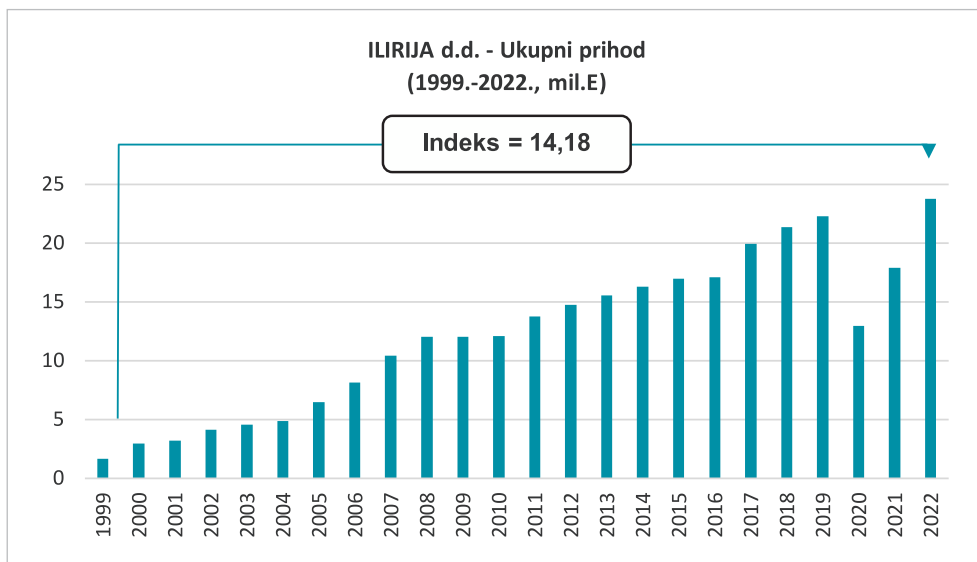
ILIRIJA d.d. je nositelj Platinum certifikata bonitetne izvrsnosti (Dun & Brandstreet).

Poslovni rezultati ILIRIJE d.d. ukazuju na stabilan i održiv rast prihoda i profitabilnosti poslovanja od osnutka kompanije do danas. U izgradnju, rekonstrukciju, proširenje, dogradnju, obnovu i adaptaciju smještajnih kapaciteta i objekata Društva s ciljem podizanja kvalitete, unapređenja sveukupne usluge i standarda u svim sektorima, razvoja novih proizvoda, unapređenja i povećanja kategorizacije smještajnih kapaciteta i nautičkih kapaciteta, proširenja ugostiteljskih sadržaja s ciljem stvaranja kvalitetnog, prepoznatljivog i konkurentnog turističkog proizvoda kao i povećanja kvalitete ponude same destinacije te kupnju Poslovno-trgovačkog centra City Galleria, Društvo je zaključno do 31.12.2022. godine investiralo 87.939.228,78 EUR što je rezultiralo rastom ukupnih prihoda i novostvorenom vrijednošću u navedenom razdoblju u iznosu od 150.295.628,17 EUR.

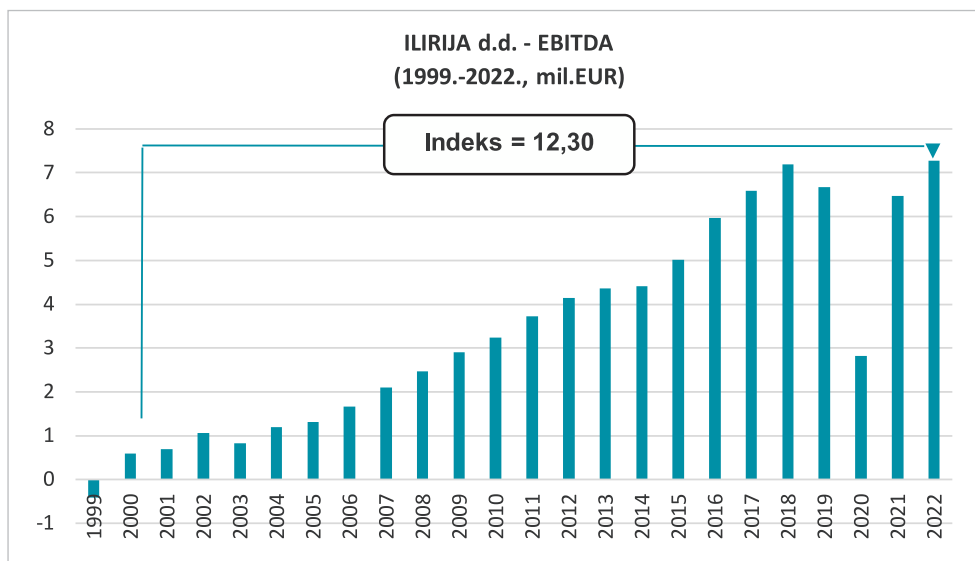
Za naredne tri godine plan investicija ILIRIJE d.d. iznosi više od 20 milijuna EUR.



Izvor: ILIRIJA d.d., studeni 2023.



Izvor: ILIRIJA d.d., studeni 2023.



Izvor: ILIRIJA d.d., studeni 2023.





Temeljem ekonomski uspješnog poslovanja, ILIRIJA d.d. značajno doprinosi državi putem poreznih i javnih davanja. ILIRIJA d.d. je ukupno uplatila porezna i javna davanja u iznosu gotovo 5 milijuna EUR u 2022. godini.

ILIRIJA d.d.

Porezna i javna davanja u 2022. godini	EUR	%
PDV, porez na dobit, porezi i doprinosi na plaću	4.340.507,13	86,9%
Boravišna pristojba	406.643,84	8,1%
Naknada za koncesiju (marina, hotelska luka, bazen i hotelska plaža)	188.905,25	3,8%
Doprinos turističkoj zajednici i porez na potrošnju	57.962,41	1,2%
UKUPNO	4.994.018,63	100,0%

Aktivnim pristupom okruženju ILIRIJA d.d. daje svoj doprinos razvoju struke, turističkog sektora i gospodarstva Hrvatske, te ostvaruje živu komunikaciju s državnom i lokalnom zajednicom.

Ilirija d.d. je u dosadašnjem poslovanju, kao trgovačko društvo sa širokim spektrom djelatnosti, jedna od najkonkurentnijih i financijski najuspješnijih turističkih kompanija u široj regiji, koja posluje po načelima društvene odgovornosti, **ostvaruje gospodarsku i društvenu održivost te tržišnu konkurentnost**. Postizanje kontinuiranog poslovno-financijskog rasta uz profitabilno poslovanje i stabilnost novčanog toka, poluga je za ostvarenje dugoročnog cilja cjelogodišnjeg poslovanja i stvaranja dodane vrijednosti. Ovo i ubuduće ostaju osnovne odrednice poslovne politike Društva.

 <p>Članica 15 poslovnih i strukovnih udruženja</p>  <p>Aktivno promiče interese i razvoj turističke industrije kroz aktivan doprinos regulativi od posebnog značaja i interesa za turizam</p>	<p>Poslovna udruženja:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hrvatska gospodarska komora (HGK) Udruženje hrvatskih marina Zajednica za društveno odgovorno poslovanje Zajednica za zaštitu okoliša Gospodarsko vijeće Hrvatske gospodarske komore Zadarske županije Hrvatska udruga poslodavaca (HUP) Hrvatski poslovni savjet za održivi razvoj (HR PSOR) 	<p>Strukovna udruženja:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hrvatska udruga turizma (HUT) Udruga poslodavaca u hotelijerstvu Hrvatske (UPUHH) Kamping udruženje Hrvatske (KUH) Top Camping Pool Udruga hrvatskih putničkih agencija (UHPA) Udruga nezavisnih hrvatskih putničkih agencija (UNHPA) Hrvatska udruga profesionalaca kongresnog turizma Turističke zajednice na regionalnoj i lokalnoj razini Međunarodna udruga organizatora nautičkih sajmova (IFSBO) Udruga Lijepa naša LAG LAURA
 <p>Promicanje aktivnosti društveno odgovornog poslovanja</p>  <p>4 kodeksa / povelje / inicijative</p>	<p>Predsjednik Uprave društva Ilirija d.d., gosp. Goran Ražnjević, član je u sljedećim tijelima poslovnih i strukovnih udruženja:</p> <ul style="list-style-type: none"> Skupštine Hrvatske gospodarske komore Turističkog vijeća Turističke zajednice Zadarske županije 	<p>Povelje, kodeksi i inicijative koje kompanija primjenjuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kodeks korporativnog upravljanja Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga i Zagrebačke burze Kodeks etike u poslovanju Hrvatske gospodarske komore Povelja raznolikosti Hrvatske Savez za rodnu ravnopravnost

Gosp. Goran Ražnjević, predsjednik Uprave društva Ilirija d.d., jedan je od 5 ambasadora Povelje raznolikosti u Republici Hrvatskoj.

Osnovni ciljevi poslovanja i razvoja Društva na srednji rok su:

- **povećanje stupnja konkurentnosti proizvoda u sastavu Društva**, putem inteligentnog investiranja u unaprjeđenje kvalitete proizvoda i usluga / sadržaja u poslovnom portfelju Društva, tržišnom stabilizacijom postojećih kapaciteta i sadržaja, te proširenjem kapaciteta;
- **uspostava trajne gospodarske održivosti poslovanja**, putem razvoja poslovno-financijskog potencijala odnosno rasta prihoda, povećanja efikasnosti procesa i rezultata u svim dijelovima portfelja, te održanja i/ili unaprjeđenja profitabilnosti poslovanja Društva.

U pogledu zaposlenosti, ciljevi su sljedeći:

- **postići rast zaposlenosti, primarno kroz rast broja stalno zaposlenih** (uz adekvatan rast broja sezonskih zaposlenika), sukladno orijentaciji Društva na smanjivanje sezonskog karaktera poslovanja i osiguranja cjelogodišnjeg poslovanja u pretežitom broju objekata u sastavu Društva;
- **osigurati razvoj vlastitih zaposlenika**, kroz kontinuirani proces učenja i usavršavanja, što će posljedno rezultirati povećanjem kvalitete usluge koja je ključni element konkurentnosti na suvremenom turističkom tržištu; proces razvoja zaposlenika će biti fokusiran na razvoj upravljačkog kapaciteta, vještina vođenja i upravljanja, ali i na ovladavanje stručnim specijalističkim vještinama na ključnim područjima rada Društva;
- **ostvariti društvenu održivost**, orijentacijom na zapošljavanje većeg udjela zaposlenika iz regije.



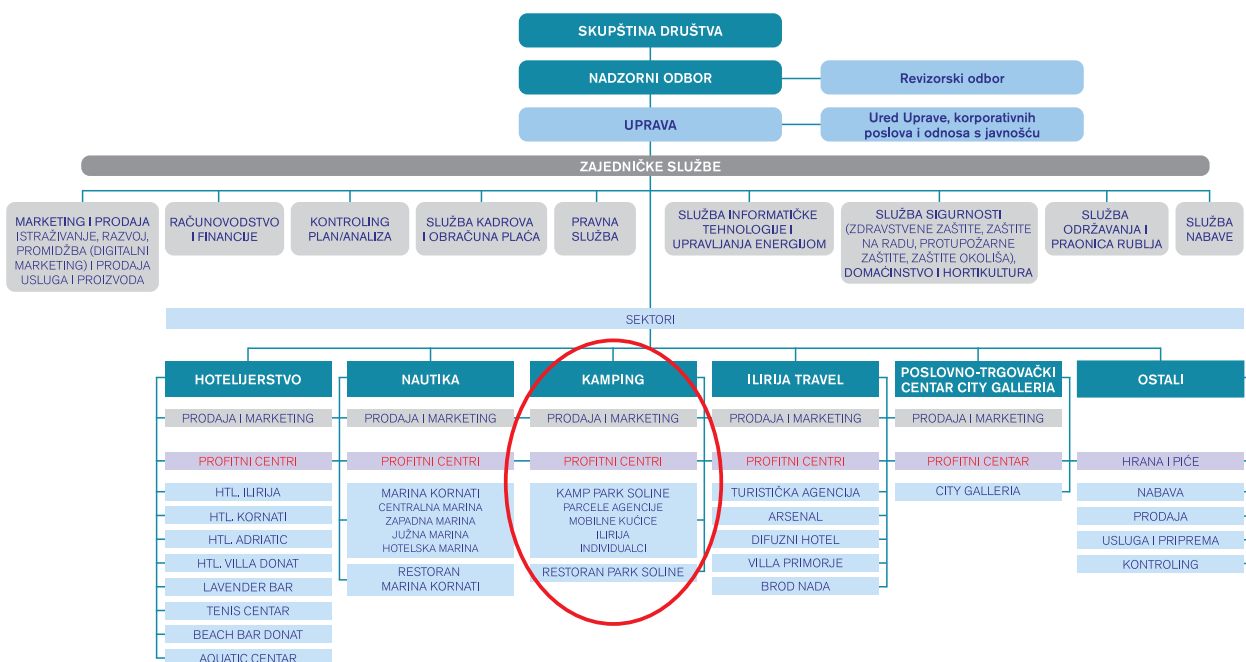
3. ANALIZA POSTOJEĆEG POSLOVNO-EKONOMSKOG STANJA KAMPA

3.1. Funkcionalna i poslovno tehnološka organizacija kampa

Kamp „Park Soline“ u organizacijskom ustrojstvu Ilirije d.d.

Kamp „Park Soline“ u organizacijskom ustrojstvu ILIRIJE d.d. čini dio Kamping sektora, koji predstavlja jedan od poslovnih sektora društva Ilirija d.d. (uz Hotelijerstvo, Nautiku, Destinacijsku menadžment kompaniju Ilirija Travel, Poslovno-trgovački centar City Galleria, te Hranu i piće).

Kamping sektor društva ILIRIJA d.d. se organizacijski sastoji od dva operativna profitna centra: kampa „Park Soline“ i restorana „Park Soline“ (koji funkcionalno čini cjelinu sa kampom), a svoje poslovanje obavlja uz podršku odjela prodaje i marketinga.



Funkcionalna organizacija kampa „Park Soline“

Kamp „Park Soline“ predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu koja uključuje sve sadržaje i kapacitete koji se nalaze na području kampa (recepција, smještajne jedinice, sanitarni čvorovi, restoran, trgovačka, sportsko-rekreacijska i ostala ponuda) budući da se radi o međuzavisnom poslovanju, koje ne bi bilo moguće bez pojedinih segmenata ponude.

Unutar poslovnih sektora (pa tako i u Kamping sektoru Ilirije d.d.), kao i u odjelu prodaje i marketinga, uspostavljen je dualni sustav upravljačke odgovornosti, temeljem jasno definiranih individualnih odgovornosti rukovoditelja. Odgovornost za poslovni rezultat do razine EBITDA-e preuzimaju menadžeri (rukovoditelji) sektora.

Osobe odgovorne za poslovanje kampa su Rukovoditelj kampa i Zamjenik i pomoćnik rukovoditelja kampa, koji izravno odgovaraju Upravi društva Ilirija d.d. Njihove ključne upravljačke odgovornosti su sljedeće:

- Rukovoditelj kampa: proizvod kampa „Park Soline“, s odgovornošću za standarde i kvalitetu u kampu „Park Soline“, te za operativno funkcioniranje kampa, prodaja, marketing, troškovi poslovanja i financijski rezultat kampa;
- Zamjenik i pomoćnik rukovoditelja kampa: prodaja, marketing i prihod kampa, s odgovornošću za standarde i kvalitetu u kampu „Park Soline“, te za operativno funkcioniranje kampa.

Poslovanjem kampa upravljaju i sljedeće pozicije na razini srednjeg menadžmenta:

- Operativni rukovoditelj kampa: operativno funkcioniranje kampa, standardi i kvaliteta u kampu „Park Soline“, te operativno funkcioniranje tehničkog sektora kampa
- Rukovoditelj HIP-a / voditelj restorana kampa, s odgovornošću za standarde, kvalitetu, prodaju i troškove poslovanja restorana kampa (nabava, priprema, prodaja i usluga).



3.2. Kategorija kampa

Kamp „Park Soline“ je kategorije **4 zvjezdice**.

Ministarstvo turizma RH je kampu „Park Soline“ 27. travnja 2021. godine izdalo Privremeno rješenje kojim se potvrđuje da kamp ispunjava uvjete za vrstu „kamp“ iz skupine „Kampovi“, te se razvrstava u vrstu „Kamp“, te se potvrđuje da kamp ispunjava uvjete za kategoriju 4 zvjezdice.

Tijekom 2025. godine u kampu Park Soline biti će provedena rekatgorizacija.

3.3. Pregled sadržaja, usluga i kapaciteta kampa

Kamp Park Soline, površine **20,8 hektara**, uređen je kao kamp-park do razine arboretuma, što predstavlja jedinstven primjer hortikulturnog uređenja kampa u Hrvatskoj kao vrhunskog turističkog proizvoda koji objedinjuje kvalitetnu turističku ponudu s brigom za očuvanje okoliša.

Profil kampa „Park Soline“

Lokacija:	Biograd na Moru, neposredno uz obalu
Udaljenost od centra mjesta:	0,5 km od centra Biograda na Moru
Površina:	20,8 hektara
Kategorija:	4 zvjezdice
Hortikultura:	uređenje do razine arboretuma

Plaža:	šljunčana / pješčana
Usluga:	smještaj, bez ili sa doručkom ili polupansion
Internet:	besplatan, raspoloživ na 100% kampa
Kućni ljubimci:	dozvoljeni

Prilikom izgradnje parcela vodilo se računa o njihovom odnosu prema cjelini kampa te o njihovom odnosu prema okruženju. U izvedbi i oblikovanju kampa posebna pažnja vodila se o čuvanju stoljetne borove šume. Dopunom borove šume kroz sadnju pretežno autohtonih vrsta monokulture bora izgrađuje se bogata priroda kampa. Izvedeni su opsežni zahvati zbog zaštite i održavanja, kao i zbog unaprjeđenja i obnavljanja šume.

Parcele su organizirane u **два tipa smještaja:**

- I. **parcele za smještaj pokretnih kućica (mobilnih kućica) ili glamping šatora,**
- II. **kamp parcele za kampiranje s vlastitom opremom gosta i drugom opremom.**

Radi lakše organizacije poslovanja kamp je podijeljen na zone. Prilikom određivanja naziva ILIRIJA d.d. vodila je računa o isticanju posebnih karakteristika svake pojedine zone.

- I. **Zona Standard Mare** – kapaciteta je 81 parcela veličine 100 m², nalazi se neposredno uz samu plažu, te je sa svim priključcima za struju, vodu, odvod i Internet ujedno i najatraktivnija zona kampa. Namijenjena je isključivo sezonskim individualnim gostima koji koriste vlastitu opremu za kampiranje. U Standard Mare zoni smješten je i restoran „Park Soline“ koji svojim izgledom i veličinom ističe posebnost same zone. Prilikom oblikovanja parcela vodilo se računa o nivelaciji terena koja se prevladala izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila.
- II. **Zona Comfort** – kapaciteta je 301 parcela veličine 100 m², sa svom potrebnom infrastrukturom odnosno priključcima za struju, vodu odvod i Internet, pripada atraktivnom i potpuno opremljenom dijelu kampa. Konfiguracija terena je i u ovoj zoni zahtijevala izvedbu parcela terasaste konstrukcije. Svaka parcela se priključuje na prometnu površinu, vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu. Prostori za kampiranje su izravnani i uređeni približno u razini prilaznog puta, čime je osigurano brzo otjecanje vode nakon kiše, a između nizova se prostor se hortikulturno oblikuje.

Ukupan broj parcela unutar zone Comfort podijeljen je na sljedeća tri tržišna segmenta:

- ✓ najveći udio u parcelama unutar zone Comfort imaju **individualni/sezonski gosti** koji borave na infrastrukturno opremljenim, uređenim i prostranim parcelama veličine 100 m²;
- ✓ na smještaj **mobilnih kućica**, u vlasništvu Ilirije d.d., odnosi se 25% parcela. Parcele za smještaj mobilnih kućica u zoni Comfort infrastrukturno su opremljene, te veličinom kućice, veličinom parcele, opremljenošću i hortikulturnim uređenjem spadaju u najtraženiji i najatraktivniji proizvod;
- ✓ dio parcela zauzimaju **paušalni gosti** čija je mobilna kućica smještena cijelu godinu u kampu.

Prometna infrastruktura unutar zone Comfort obuhvaća prometnu mrežu koja omogućava pješački i kolnički promet koji je stavljen u funkciju ugostiteljsko – turističke namjene.

Unutar zone Comfort gostima su na raspolaganju dva suvremeno opremljena, sanitarna čvora koji zadovoljavaju najviše kriterije ocjenjivanja prema hrvatskim i europskim standardima. Također, osigurane su površine sa rekreacijskim sadržajima. Smještena su dva dječja igrališta koja svojim sadržajem i brojem dodatno pojačavaju ponudu kampa. U očuvanju autohtonog dalmatinskog kraja, ali i običaja, izgrađena su dva terena za bočalište.

- III. **Zona Standard/Standard Plus** – ima kapacitet 748 parcela, veličine od 100 do 120 m², te kompletnom infrastrukturom uređenošću pripremljene su za:
 - ✓ mobilne kućice koje se jednim dijelom odnose se na agencije koje imaju parcele za smještaj mobilnih kućica u fiksnom zakupu, jednim dijelom na paušalne mobilne kućice, paušalne kamp prikolice te mobilne kućice u vlasništvu ILIRIJE d.d.

U ovoj zoni smješteni su i top proizvodi kampa „Park Soline“ – kućice Glamping Family De Lux veličine od 42 m², s tri spavaće sobe, kuhinjom, dvije kupaonice, natkrivenom terasom od 29 m², zatim kućice **Glamping De Lux** veličine 32 m², s dvije spavaće sobe, kuhinjom, dvije kupaonice, natkrivenom terasom od 24 m², te kućice **Premium Family**, koje u svojem veličinom od 32 m², dvije spavaće sobe, kuhinjom, dvije kupaonice, natkrivenom terasom od 24 m², hortikulturnim uređenjem, car free zonom, sadnjom autentičnog mediteranskog bilja predstavljaju čine **Dalmatian Village zonu kampa kao premium proizvod** koji se svojim uređenjem naslanja na autohtono dalmatinsko i mediteransko naslijeđe. Također, mobilne kućice Dalmacija i Premium, u vlasništvu ILIRIJE d.d., u 2019. godinu podignute su na višu razinu kvalitete usluge postavljanjem novih prostranih terasa od 24 m², opremljenih sa vrtnim garniturama, i stolom za objed za 6 osoba.

- ✓ za individualne sezonske goste, koji borave u kampu tijekom sezone, izdvojene su parcele koje su 2023.g. dobile novo ruho, i uređene su prema potrebama suvremenih kampista koje se također nalaze u blizini moderno uređenih i adaptiranih sanitarnih čvorova.

Sadržaji i opremljenost kampa „Park Soline“

Smještaj:	1.130 kamp parcela
Sanitarni čvorovi i prostori za održavanje čistoće:	5 suvremenih sanitarnih blokova opremljenih umivaonicima, tuš kabinama s umivaonicima, WC i kemijski WC, prostor za pranje rublja i posuđa sa sudoperima, prostor za previjanje beba, WC uređen za invalide, praonica rublja, mjesto za pražnjenje otpadnih voda iz kamp prikolica i autodomova, mjesto za tuširanje kućnih ljubimaca
Ugostiteljska ponuda:	Restoran Park Soline kapaciteta do 150 gostiju u zatvorenom i 200 gostiju na terasi, s dalmatinskom konobom s kominom, caffe bar, internet cafe
Trgovačka ponuda:	Štand s voćem i povrćem
Sport, rekreacija i slobodno vrijeme:	Programi sportsko – rekreativne animacije, Iznajmljivanje bicikala, Stolni tenis, Odbojka na pijesku, Fitness na otvorenom, Dječje igralište, Sportski centar 150 m od kampa, Aquatic centar 150 m od kampa, Tenis centar 50 m od kampa, Biciklistička staza oko parka prirode Vransko jezero, Staze za šetnju i jogging; Animacija za djecu i odrasle
Ostalo:	Prostor za grill i roštilj, bankomat i mjenjačnica

Sadržaji kampa „Park Soline“:

I. Recepcija

Prvi dojam o kampu gosti stječu na recepciji, smještenoj na samom ulazu u kamp, okruženoj hortikulturom tipičnom za dalmatinsko podneblje. Ovaj dio je sastavni dio hortikulturne cjeline kampa čija je arhitektura osmišljena na način da se istakne autohtoni ugođaj ovog podneblja.

Osim osnovnih usluga prijave i odjave, gostima se nudi širok spektar dodatnih usluga kao što su usluge mjenjačnice, korištenje interneta, sefa za pohranu gostinjskih vrijednosti, iznajmljivanje bicikala i skutera te prodaja velikog broja izleta u prekrasno okruženje našeg kampa i grada (NP Kornati, NP Krka, NP Plitvička jezera, PP Vransko jezero, rafting na Zrmanji te mnoge druge...)

Ljubazno osoblje recepcije kampa na raspolaganju je 24 sata dnevno sedam dana u tjednu, i nastoji udovoljiti svim potrebama i zahtjevima gostiju.

II. Sanitarna infrastruktura

Itekako svjesni činjenice da je kampistima higijena i udobnost na prvom mjestu prilikom odabira mjesta za provođenje godišnjeg odmora, gostima kampa „Park Soline“ je na raspolaganju 5 moderno uređenih sanitarnih blokova koji su svi kompletno preuređeni, adaptirani i opremljeni. Svi sanitarni blokovi zadovoljavaju kvalitetu od 4 ****, a raspoređeni su kroz sve tri zone kampa.

U muškim i ženskim sanitarnim blokovima nalazi se 50 tuš kabina, 80 umivaonika, 70 zahodskih kabina, 3 WC-a prilagođena osobama s posebnim potrebama, korita za pranje suđa, korita za pranje rublja, prostor za previjanje beba, dječji WC, kemijski WC, kao i uređeni prostor za pranje kućnih ljubimaca.

Kako bismo gostima boravak u kampu bio što ugodnijim i bezbrižnijim, također je uređena i praonica rublja opremljenu perilicama i sušilicama za rublje.

III. Restoran „Park Soline“

Potpuno obnovljen restoran kapaciteta 350 osoba s pripadajućim cafe-barom smješten je uz samu plažu. Uz prekrasan pogled na more ovdje gosti uživaju u specijalitetima koje im restoran nudi, dok u večernjim satima uživaju u animacijskom programu, glazbi u živo, kao i raznim prigodnim manifestacijama kao što je obilježavanje dana kampa.

U sklopu restorana nalazi se i dalmatinska konoba Dioniz sa kominom, u kojoj gosti mogu uživati u tradicionalnoj ribljoj i mesnoj dalmatinskoj kuhinji, uz mogućnost degustacije i kupnje najkvalitetnijeg crnog i bijelog vina proizvedenog od autohtonih vrsta grožđa sa dalmatinskog krša, kako primorskog tako i Dalmatinske zagore.

IV. Caffe bar

Neposredno uz šetnicu, koja se proteže duž cijelog kampa, a uz najatraktivnije biogradske plaže, smješten je Caffe bar.

Na njegovoj terasi, gosti uz široku paletu toplih i hladnih napitaka mogu uživati u prekrasnom pogledu na more, dok u večernjim satima uživaju u animacijskom programu te raznim prigodnim manifestacijama kampa.

V. Ostale usluge: market, pekara, domaće voće i povrće, prodaja novina

Dobro opskrbljen market nalazi se unutar kampa, a uz samu pješčanu plažu Soline, te zadovoljava potrebe gostiju kampa za opskrbom.

Iako se u marketu mogu kupiti osnovni pekarski proizvodi, usluga je dodatno proširena otvaranjem pekare sa svim pekarskim proizvodima.

Od ostalih dodatnih usluga je i ponuda domaćeg voća i povrća uzgojenog u vrtovima domaćinstava u okruženju. Neposredno uz plažu nalazi se kiosk sa domaćim i stranim tiskom, kao i raznim rekvizitima za plažu.

VI. Sport i rekreacija

S obzirom na specifičnost kamperskog gosta, velika se pozornost pridaje i zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima, pa u tom segmentu kamp raspolaže sa dječjim igralištem, terenom za basket, 5 fiksnih stolova za stolni tenis, terenom za odbojku na pijesku. Gostima je na raspolaganju fitness na otvorenom, kao i sprave za vježbanje koje su postavljene u zoni Standard.

Kamp također raspolaže s biciklima za iznajmljivanje, te u suradnji sa Destinacijskom menadžment agencijom Ilirija Travel gostima nudi široku paletu poludnevni i cjelodnevni izleta u obližnje nacionalne parkove, parkove prirode i biciklističku stazu oko Vranskog jezera, te povijesne gradove.

Također, u neposrednoj blizini kampa gostima su na usluzi dodatni razni sportsko rekreativni sadržaji poput jet ski, ronilački centri i olimpijski bazen.

Tenis centar „Ilirija“

Za sve goste, koji žele tokom svog odmora pokazati profinjenu tehniku igre i vrhunsku fizičku ali i mentalnu kondiciju igrajući tenis, nadomak kampa do kojeg možete stići 5-minutnom šetnjom smjestio se Tenis centar „Ilirija“.

Tenis centar „Ilirija“, smješten u borovoj šumi Soline, prostire se na površini od 48.000 m², sastoji se od 20 tenis terena i višenamjenskih igrališta (14 zemljanih i 6 terena sa umjetnom travom) s noćnim osvjetljenjem, ugostiteljskim objektom, svlačionicama i pratećim kapacitetima te nudi programe prilagođene svim uzrastima i razinama teniskog znanja. Igra na teniskim terenima može se upotpuniti i trčanjem na šljunčanoj stazi koja se nalazi uz same terene ili se možete opustiti u moru, bazenu te se okušati u morskim sportovima.



Ponuda Tenis centra „Ilirija:

- ✓ 14 zemljanih terena i 6 terena sa umjetnom travom u neposrednoj blizini kampa
- ✓ škola tenisa i privatna poduka
- ✓ najam opreme
- ✓ mogućnost organiziranja turnira
- ✓ korištenje bazena, wellnesa i fitnessa u sklopu Ilirija Resort
- ✓ sportske masaže.

VII. Animacija

Ono što objedinjuje svaki dio ukupne ponude kampa „Park Soline“ je vrhunski animacijski tim koji organizira i provodi dječju animaciju, sportske aktivnosti, razne turnire, aqua aerobic, yogu, gimnastiku, mini klub, školu plesa, crazy games, bingo, izbor za miss, plesne parove te večernju animaciju sa zabavnim programima i živom glazbom na terasi restorana.

Djeci je osigurano bogato opremljeno igralište te o njihovoj sigurnosti i edukaciji vodi brigu stručno osposobljeni animacijski tim.

Također, animacijska ponuda kampa „Park Soline“ obogaćena je dječjom igraonicom „Butterfly“, gdje se održavaju razne edukacije prije svega usmjerene na ekologiju i očuvanje okoliša, te razne dječje zabave kao što je obilježavanje Dana šišmiša, kao i rođendani, te ostale svakodnevne dječje igre i zabave.

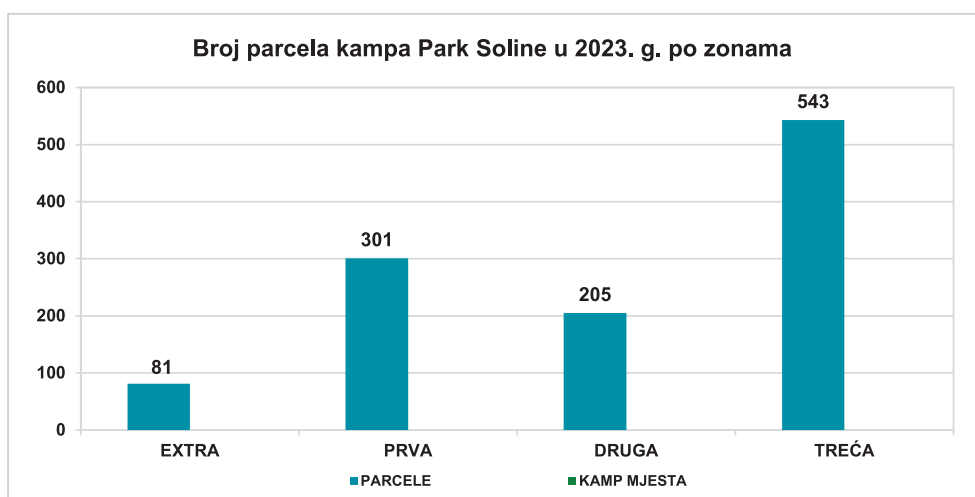
Smještajni kapacitet kampa „Park Soline“

Smještaj:	1.130 kamp parcela, ukupnog smještajnog kapaciteta 3.390 osoba
	<i>od toga:</i>
Vrste parcela:	Parcele (90 – 100 m ²) s priključcima električne struje, vode i odvoda Parcele s priključkom struje Parcele za holiday homes Parcele za glamping
Holiday Homes (mobilne kućice):	270 holiday homes Holiday homes mogu primiti do 6 osoba, veličine 32 m ² , a na raspolaganju je 270 holiday homes sa sljedećom opremom: bračna soba sa krevetom, kupaonicom sa tuš kadom i wc školjkom, spavaća soba sa dva kreveta, kupaonicom sa tuš kadom i wc školjkom, posteljina i ručnici, klima uređaj, sat tv, vanjska garnitura za sjedenje na terasi, terasa sa nadstrešnicom (15- 29 m ²) i parkirno mjesto za auto.
Vrste Holiday Homes (mobilnih kućica):	Dalmacija: OSOBE 4+2, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 24 m ² Premium: OSOBE 4+2, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 24 m ² Comfort Plus: OSOBE 4+2, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 15 m ² Premium Family: OSOBE 5+1, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 24 m ² Dalmacija Plus: OSOBE 4+2, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 24 m ² Glamping De Lux: OSOBE 4+2, VELIČINA 32 m ² , SOBE 2, KUPAONICE 2, TERASA 24 m ² Glamping Family De Lux: OSOBE 6+1, VELIČINA 42 m ² , SOBE 3, KUPAONICE 2, TERASA 29 m ²

RAZVOJ SMJEŠTAJNIH KAPACITETA KAMPA PARK SOLINE

		2020	2021	2022	2023
I.	EXTRA ZONA				
	PARCELA	81	81	81	81
	KAMP MJESTA	0	0	0	0
	UKUPNO	81	81	81	81

II.	PRVA ZONA				
	PARCELA	303	303	303	301
	KAMP MJESTA	0	0	0	0
	UKUPNO	303	303	303	301
III.	DRUGA ZONA				
	PARCELA	198	208	208	205
	KAMP MJESTA	187	194	194	0
	UKUPNO	198	208	208	205
IV.	TREĆA ZONA				
	PARCELA	638	616	616	543
	KAMP MJESTA	187	194	194	0
	UKUPNO	638	616	616	543
Σ	SVEUKUPNO				
	PARCELA	1220	1208	1208	1130
	KAMP MJESTA	187	194	194	0
	SVEUKUPNO	1220	1208	1208	1130

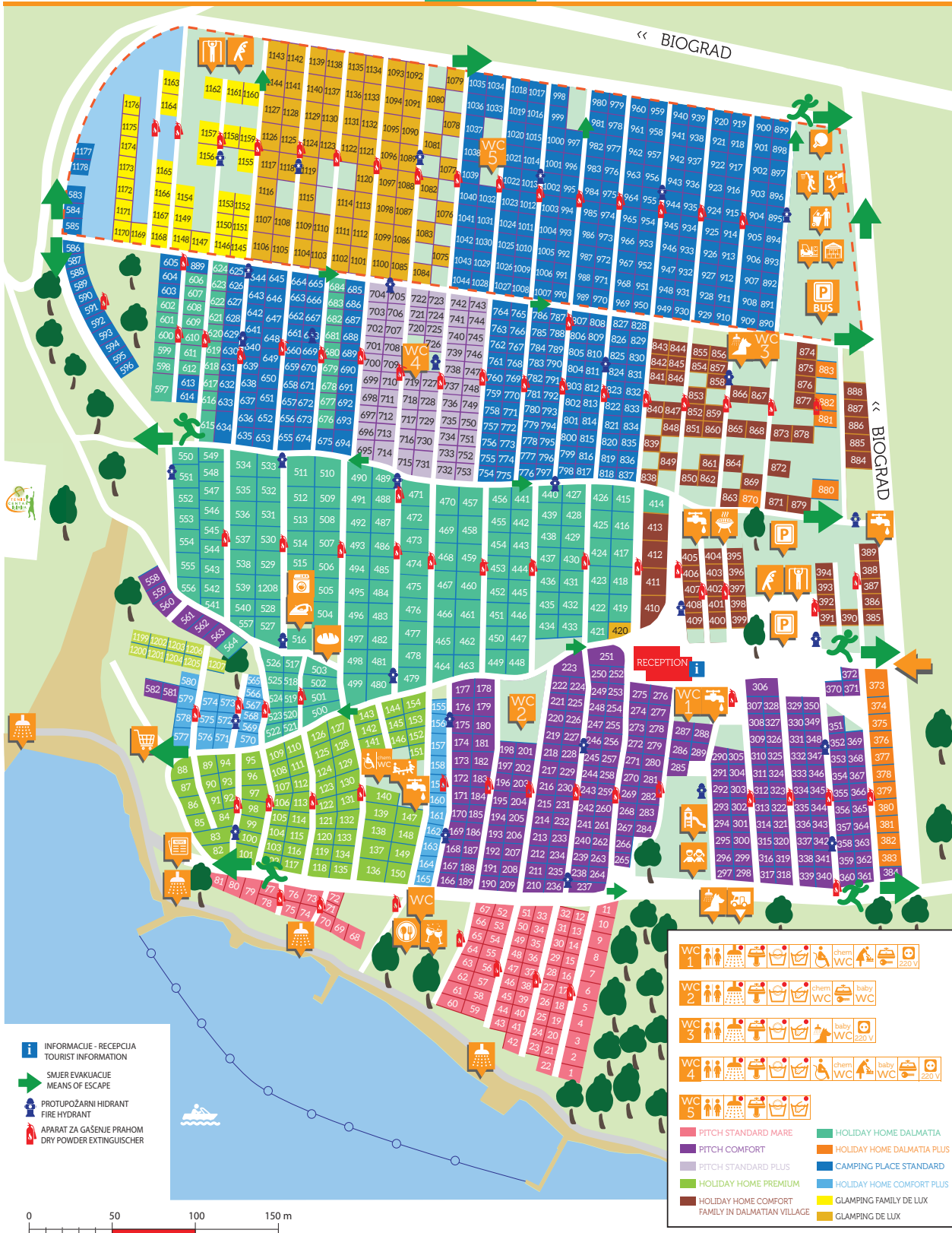


3.4. Plan kampa

Smještajne jedinice unutar kampa „Park Soline“ označene su u 3 zone za individualne parcele, te u 8 zona za mobilne kućice, sukladno planu kampa prikazanom u nastavku:

■ PITCH STANDARD MARE	■ HOLIDAY HOME DALMATIA
■ PITCH COMFORT	■ HOLIDAY HOME DALMATIA PLUS
■ PITCH STANDARD PLUS	■ CAMPING PLACE STANDARD
■ HOLIDAY HOME PREMIUM	■ HOLIDAY HOME COMFORT PLUS
■ HOLIDAY HOME COMFORT FAMILY IN DALMATIAN VILLAGE	■ GLAMPING FAMILY DE LUX
	■ GLAMPING DE LUX

Na planu kampa prikazan je i razmještaj pet sanitarnih čvorova od kojih je jedan novoizgrađen, kao i ostalih sadržaja u kampu, navedenih u prethodnom poglavlju.



3.5. Infrastrukturna opremljenost kampa

I. Prometna mreža

Prometna mreža unutar kampa „Park Soline“ obuhvaća prometnu mrežu koja spaja kolno pješački i pješački promet u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene. Glavni promet unutar kampa odvija se postojećim kolno pješačkim prometnicama širine 3,0 -6,0 m. Osnovne prometnice u kampu su ujedno i vatrogasni prilazi, te svojom širinom osiguravaju propisane zakonske odredbe. Od 2020 do 2023. godine dodatno je investirano je u rekonstrukciju postojećih cesta, čime se osigurala veća sigurnost, povezanost i pristup centralnim i pratećim građevinama unutar kampa. Sve prometnice su ujedno i priključni prilazi do parcele. Poprečnim i uzdužnim nagibima na prometnicama riješio se problem odvodnje oborinskih voda.

Pješački putevi u sklopu kampa koriste se za povezivanje smještajnih jedinica na obalni put ili na druge zone javnog korištenja te za međusobno povezivanje određenih zona kampa. Pješački putevi unutar kampa su hortikulturno uređeni, osvjetljeni te izgrađeni od materijala prikladnih našem podneblju.

Prometna mreža u kampu zadovoljava trenutne potrebe, prometnice su jednosmjerne i dvosmjerne sa odgovarajućim prometnim elementima. Putovi u kampu su velikom većinom asfaltnog kolničkog zastora, te djelomično popločani, makadamski uređeni ili samo zaravnati na terenu.

II. Komunalna infrastruktura

✓ Vodoopskrba

Kamp „Park Soline“ je priključen na vodoopskrbnu mrežu Grada Biograda na Moru, priključene su postojeće građevine (recepција, sanitarni objekti, ugostiteljski sadržaji) i većina kamp jedinica. Unutar kampa postoji sustav za crpljenje podzemne vode koji se sastoji od bušotine, internog voda i vodospreme i sukladno ishodenoj vodopravnoj dozvoli namijenjen je korištenju za zalijevanje hortikulturnih površina.

Kapaciteti kampa se opskrbljuju pitkom vodom iz lokalnog vodovoda što ujedno označuje i djelovanja na lokalnoj odnosno regionalnoj razini, a za navodnjavanje hortikulturnih, zelenih površina u kampu se od 2013. godine sustavom kap na kap koristi voda iz vlastite bušotine koja je legalizirana i posjeduje važeći vodopravni akt odnosno dozvolu sa definiranom količinom crpljenja vode na godišnjoj razini. Sveke godine iscrpi se samo dozvoljena količina što je u kampu ključno zbog održavanja stotine posađenih biljnih autohtonih vrsta koje ondje doprinose jedinstvenom ugođaju parka. Zapis i redovni izvještaj nadležnim institucijama podnosi se u obliku očevidnika, četiri puta godišnje o iscrpljenim količinama vode iz bušotine.

✓ Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda riješena je kanalizacijskom mrežom odvodnje otpadnih voda priključenom na postojeći gravitacijski kanal, na koju su priključeni ugostiteljski objekti, sanitarni čvorovi i dr. te većina kamp jedinica.

Kamp „Park Soline“, unatoč svojoj veličini i zahtjevima, sve svoje otpadne vode, kao jedan od rijetkih kampova u Hrvatskoj, ispušta kroz kontrolna okna u sustav javne odvodnje kojim iste odlaze na gradski uređaj za krajnje pročišćavanje.

✓ Elektroopskrba

Napajanje kampa je izvedeno kabelskim (podzemnim) visokonaponskim vodom koji vodi do postojeće trafostanice 20/0,4Kv „Soline“. Na elektroopskrbnu mrežu u kampu su priključene postojeće građevine (recepција, ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvorovi) i kamp parcele. Javna i vanjska rasvjeta je izvedena uz postojeće kolno pješačke prometnice te obalni i druge pješačke putove kampa.

✓ Wi-Fi mreža

Bežični pristup Internetu jedan je od najvažnijih čimbenika pri odabiru kampa za odmor, a posebice za goste koji duže borave u kampu, koji rade „na daljinu“, te za obitelji s djecom koja u današnje vrijeme

podrazumijevaju brz i kvalitetan Internet. Uvođenje bežičnog Interneta podiže ukupnu razinu usluge, rezultira porastom rezervacija, a u konačnici i porastom prihoda. Za kamp je bežična pokrivenost Internetom optimalno rješenje zbog velikog broja gostiju na velikom prostoru. Kako bi se zadovoljio pristup bežičnom Internetu, Ilirija d.d. je uložila znatna sredstva.

3.6. Standardi upravljanja kvalitetom i okolišem

ILIRIJA d.d., društveno odgovorna kompanija, veliku pažnju i brigu posvećuje očuvanju okoliša i prirodnih resursa koji su temelj održivog i odgovornog razvoja turizma. Praćenjem i pridržavanjem zakonskih propisa iz područja okoliša kao i integrirane Politike upravljanja okolišem i kvalitetom (integracija normi sustava upravljanja kvalitetom ISO 9001:2015 i sustava upravljanja okolišem ISO 14001:2015) potvrđuje temeljnu orijentiranost – očuvanje okoliša za buduće generacije. Preispitivanjem postojećih i novih procesa uvijek ih prilagođava ne samo zakonskim minimumima već i standardima koje je tijekom godina postavila, a koji nadilaze zakonske okvire ovog područja. Redoviti inspekcijski nadzori potvrđuju usklađenost sa zakonskim propisima, dok eksterni auditi naših domaćih i međunarodnih eko markica i normi služe kao alati kojima poboljšava orijentiranost ekološki i vlastiti doprinos „zelenijoj“ okolini.

ILIRIJA d.d., kao odgovorni poslovni subjekt, ulaže značajne napore i provodi kontinuirane aktivnosti usmjerene ka implementaciji standarda, procedura i propisa Europske unije u svim aspektima zaštite okoliša (zaštita mora, obale, voda, zraka, tla) i gospodarenja otpadom potom uvođenje, a među prvim je kompanijama koje su se odlučile na korištenje zelene energije odnosno energije proizvedene iz obnovljivih izvora.

U okviru odgovornog poslovanja ILIRIJE d.d., kontinuirano je u primjeni jačanje svijesti cjelokupnog tima da ukupne poslovne aktivnosti ILIRIJE d.d. utječu na očuvanje i stanje okoliša, očuvanje bioraznolikosti, onemogućavanje zagađivanja odnosno svođenje na najmanju moguću mjeru. U skladu s tim, zaštita okoliša postavlja se kao trajna misija i dugoročna obveza svih sektora društva ILIRIJA d.d. Očuvani okoliš je temeljni resurs hrvatskog turizma, a okolišne teme (energija, voda, otpadne vode i otpad i pridržavanje propisa zaštite okoliša) su materijalne za Iliriju kao turističku kompaniju.

U Iliriji d.d. zaštita okoliša podrazumijeva racionalno gospodarenje svim resursima vezanim za okoliš i težnju dostizanja ciljeva iz zaštite okoliša koji će osigurati smanjenje negativnih učinaka djelatnosti kompanije na okolinu, prirodna dobra i kulturnu baštinu, vodeći na taj način brigu o okolišu kako bi ga očuvali za buduće generacije.

Slijedom navedenog unutar kompanije imenovan je voditelj zaštite okoliša koji je za svoj rad odgovoran Upravi. Voditelj zaštite okoliša na godišnjoj razini izrađuje planove i aktivnosti sa utvrđenim ciljevima na razini cijelog poslovnog sustava, ali i svakog sektora pojedinačno uvažavajući njihove posebnosti i operativnu prirodu poslovne aktivnosti.

Objekti ILIRIJE d.d. certificirani su prema zahtjevima međunarodne norme ISO 14001 čiji je sastavni dio i politika upravljanja okolišem i kvalitetom. U njoj su jasno pretočene vizije i ciljevi zaštite okoliša kompanije. Zaštita okoliša shvaćena je kao kompleksna djelatnost čiji procesi zahtijevaju pomnu pripremu, kontrolu, stručan izbor tehnologija, i niz trenutnih i dugoročno planiranih aktivnosti da bi se rezultat u ovom području detektirao, a zatim i mjerio.

Zbog predodjeljenosti ILIRIJE d.d. ka održivom razvoju zakonska regulativa ovog područja je pod stalnim praćenjem unutar kompanije, što osigurava rane prilagodbe i reakcije novim zahtjevima. Uz zakonske zahtjeve, unaprjeđenja se provode i kroz praćenje kriterija i ekoloških standarda koje se implementiraju iako nisu obvezujući.

Dostignuti standardi i certifikati na području zaštite okoliša u kampu „Park Soline“:

- **ISO 14001** je najrašireniji međunarodni standard za upravljanje okolišem. Uz pomoć ISO 14001, implementiranog i certificiranog 2014., a 2018. godine integriranog sa sustavom upravljanja kvalitetom ISO 9001:2015 u jedinstvenu Politiku upravljanja okolišem i kvalitetom čime se Ilirija usmjerava na očuvanje i stalno poboljšavanje procesa vezanih s okolišem. Uspostavljanjem sustava upravljanja okolišem i kvalitetom jamči se da su sva pitanja upravljanja okolišem, koja su u svezi s djelatnošću, pod stalnim nadzorom i sve potencijalno negativni utjecaji poslovnih aktivnosti se svode na najmanju moguću mjeru.

- **Zeleni ključ** je program certificiranja smještajnih kapaciteta sa svrhom povećanja svijesti vlasnika, osoblja i klijenata o potrebi zaštite okoliša i potrebi promicanja održivog razvoja. Zeleni ključ se dodjeljuje smještajnim objektima koji smanjuju negativne učinke na okoliš kroz: optimalizaciju potrošnje energenata, gospodarenje otpadom, educiranje gostiju i zaposlenika o najznačajnijim aspektima održivog razvoja i zaštite okoliša. Ilirijinom kampu „Park Soline“ dodijeljen je ovaj međunarodni certifikat 2013. godine kada je bio samo jedan od dva kampa u Hrvatskoj koji su zadovoljili sve kriterije za dodjelu ove ekološke markice.
- Nakon uspješno provedenog audita u mjesecu rujnu 2015. godine kampu „Parku Soline“ dodijeljen je **međunarodni certifikat „Ecocampig“**. Članstvom u Ecocamping mreži, koju čini preko 240 kampova iz sedam europskih zemalja, ILIRIJA d.d. nadalje se obvezuje na daljnje promicanje ekologije, održivog razvoja i društveno odgovornog poslovanja s posebnim naglaskom na efikasno upravljanje energijom (voda, struja), razvrstavanje i recikliranje otpada, očuvanje prirode i biološke raznolikosti i sl.
- Uz ekološke standarde i standarde kvalitete, ILIRIJA d.d. je uvela certificirani HACCP sustav u ugostiteljskom segmentu.

Edukacija: Polazeći od činjenice da je briga za okoliš ujedno i briga za budućnost, u ILIRIJI d.d. pa tako i u kampu „Park Soline“ redovito se tijekom godine provodi edukacija zaposlenika, gostiju i članova lokalne zajednice.

- ✓ Tijekom operativnih procesa, educiraju se djelatnici, individualno ili grupno, o održivosti i njihovom individualnom doprinosu zaštiti okoliša, te se već kroz rad uče pravilnom rukovanju kemikalijama, štednji energije i resursa ili pravilnom razvrstavanju otpada. Ukoliko se ukaže potreba, djelatnici se šalju i na dodatnu edukaciju uključujući vanjske tečajeve, seminare ili složenija školovanja o određenom aspektu.
- ✓ Značajne su edukacijske aktivnosti usmjerene i prema gostima. Najmlađi gosti su najviše kroz dječje radionice uključeni i educirani o raznim ekološkim temama. U suradnji s animatorima obilježavaju se ekološki značajni datumi učeći najmlađe o pojmovima bitnim za zaštitu okoliša i očuvanje prirode, na taj način im razvijajući ekološku svijest.
- ✓ Edukacijske aktivnosti prema lokalnoj zajednici uglavnom su usmjerene na djecu i mlade iz odgojno-obrazovnih i školskih ustanova sa područja Zadarske županije gdje se interaktivne radionice i predavanja, bilo provedene samostalno ili u suradnji sa vanjskim dionicima, imaju za svrhu promicanja zaštite okoliša i upoznavanja sa aktivnostima ILIRIJE d.d. po tom pitanju.

Hortikulturno uređenje i oblikovanje u skladu s mediteranskim okruženjem – preoblikovanje kampa u kamp-park do razine arboretuma:

- ✓ ILIRIJA d.d. je u kampu „Park Soline“ od 2004. godine započela sa radovima pročišćavanja i prorjeđivanja postojećih, neprohodnih i zapuštenih dijelova kampa. Zatečeno stanje bilo je iznimno loše, to je bila čista šikara koja se sačinjavala u sastavu: Alepskog bora (*Pinus halepensis*) 60%, crnika (*Quercus ilex*) 30%, i hrast (*Quercus*) 10% sa niskim podrastom: smrdela, zelenika, bušinak, bukavac, lenprika itd.
- ✓ Radovi su stalno su nadzirani od strane Hrvatskih šuma d.o.o., i sve što je bilo rađeno bilo je u dogovoru s njima, naročito u stručnom dijelu očuvanja šume. Tijekom radova nije proveden ekocid nad biljnim materijalom, nego naprotiv sanacija, odnosno obnova i zaštita biljnog pokrova u najvećoj mogućoj mjeri.
- ✓ U cilju daljnjeg poboljšavanja postojećih nasada i strukturalnog sastava dendrološkog bilja u kampu „Park Soline“ od strane ILIRIJE d.d. posađen je potpuno nov sadni materijal. Od 2004. do danas posađeno je preko **8.000 raznovrsnih sadnica**. Među njima ističu se stabla kojima se pošumljava sva ki slobodni prostor, različite vrste mediteranskih grmova, manje trajnice, penjačice, prekrivači tla, sadnice za živicu (zelene ograde) itd. Dominiraju oleandri (*Nerium oleander*), pitospora (*Pittosporum spp.*), lovor (*Laurus nobilis*), tekoma (*Campsis radicans*), ružmarin (*Rosmarinus officinalis*), kostela (*Celtis australis*), lipa (*Tilia*), mimoza (*Acacia dealbata*), čempresi (*Cupressus sempervirens*), bagrem (*Robinia pseudacacia*), magnolije (*Magnolia grandiflora*) te još mnogobrojne vrste. Prilikom velikih

sadnji Ilirija d.d. uvijek pomno bira trajnice koje se održavaju u narednim godinama, a u manjem udjelu sade se i kratkotrajnije, sezonske biljke, koje su dekorativno presudne samo u određenom dijelu godine.

Ovakav pristup uređenju, oplemenjivanju i stvaranju kampa-parka, kojeg s velikim trudom želi dovesti do razine jedinstvenog arboretuma, jedinstven je u hrvatskim kampovima.

- ✓ Od 2004. godine do danas iznimna pažnja bila je posvećena sanaciji, odnosno orezivanju i čišćenju suhih grana na stablima bora na cijeloj površini kampa „Park Soline“, a koje su izvodile tvrtke osposobljene za taj zahvat sanacije, cca na preko 3000 postojećih borova.
- ✓ Za svakodnevno održavanje zelenih, uređenih površina unutar kampa, brine se Odjel hortikulture, kojeg čine deset stalno zaposlenih djelatnika na čelu s voditeljem Odjela. Za posebne poslove, primjerice sanitarne rezidbe velikih stablašica ili visinski zahtjevnije poslove, angažiraju se stručni suradnici, uz čije se sugestije nerijetko uvode noviteti te podižu standardi u održavanju.

ILIRIJA d.d. je u dijelu zaštite i očuvanja okoliša posebne aktivnosti usmjerila ka optimalnom korištenju energenata i resursa:

✓ **Energija**

Svjesna svoje potrošnje energenta unutar zajednice u kojoj djeluje, ILIRIJA d.d. sustavno i kontinuirano analizira i planira svoje investicije i prilagođava procese kako bi se štetni dio njenog utjecaja bio što manji. Potrošnju energije prati dnevno, mjesečno i godišnje što omogućuje vrlo brzu reakciju u slučaju prekomjerne odnosno neuobičajene potrošnje. Na mjesečnoj bazi vodi potrošnju energenta/resursa, što omogućuje usporedbe s istim razdobljima proteklih godina.

Praćenjem ukupne potrošnje, izrađuju se unutra sustava upravljanja okolišem godišnji ciljevi smanjenja ili racionalizacije energenta/resursa iz kojih proizlaze planirane investicija ili aktivnosti koje će doprinijeti provedbi ciljeva. Na kraju godine ocjenjuje se realizacija postavljenih ciljeva i postavljaju novi. Ovakav način upravljanja pretočen je u već spomenuti sustav upravljanja okolišem prema normi ISO 14001.

✓ **Voda**

Svi kapaciteti ILIRIJE d.d. opskrbljuju se pitkom vodom iz lokalnih vodovoda. Služba održavanja kampa preventivno kontrolira interne vodoopskrbne instalacije i aktivno sudjeluju u smanjenju potrošnje pitke vode. **Tako su u cilju smanjenja potrošnje u kampu na gotovo svim potrošnim mjestima (npr. slavine ili tuševi) postavljeni štedni perlatori.**

Za navodnjavanje hortikulturnih odnosno zelenih površina **u kampu se od 2013. godine, sustavom kap na kap, koristi voda iz vlastite bušotine koja posjeduje važeći vodopravni akt s definiranom količinom vode koja se smije crpiti.** Svake godine iskoristi se samo dozvoljena količina, što je u kampu ključno zbog održavanja stotine posađenih biljnih vrsta koje doprinose oblikovanju kampa u park. O iscrpljenim količinama vode iz bušotine vodi se pripadajuća dokumentacija i dostavlja nadležnim institucijama područja. Tijekom ljetne sezone, ILIRIJA d.d. ispituje vodu, putem ovlaštenog laboratorija, čime indirektno prati efekt crpljenja na kvalitetu vode kojom zalijeva sadnice. Ovo omogućuje da se uskladi sa svojevrsnim prirodnim ciklusom stanja vode koja nam je prijeko potrebna. Sukladno rezultatima regulira dnevne količine zahvaćanja vode iz bušotine.

✓ **Otpadna voda**

Kamp „Park Soline“, unatoč svojoj veličini i zahtjevima, **sve svoje proizvedene otpadne vode, kao jedan od rijetkih kampova u Hrvatskoj, ispušta kroz kontrolna okna u sustav javne odvodnje kojim iste odlaze na gradski uređaj za krajnje pročišćavanje. Od 2017. kamp „Park Soline“ oslobođen je obnavljanja vodopravne dozvola jer mu je dodijeljeno trajnije rješenje po kojemu se otpadne vode prije ispusta u javni sustav odvodnje više ne ispituju.** Ovo je potvrda višegodišnji trud oko pomnog praćenja i poboljšanja kvalitete ispuštene otpadne vode jer u izvještajnom razdoblju granične vrijednosti ispitanih pokazatelja kakvoće ovih voda nisu niti jednom prelazile maksimalne dopuštene količine.

✓ **Otpad**

Unutar sustava upravljanja okolišem, velika se pažnja posvećuje savjesnom upravljanju proizvedenim otpadom. Svakih mjesec dana revidira se i lista proizvedenih vrsta otpada te se po potrebi razvrstava i zbrinjava i novi izdvojeni otpad. U potpunosti se vodi sva propisana dokumentacija o nastanku i tijeku proizvedenog otpada. Putem ovlaštenih tvrtki, otpad se zbrinjava na propisani način. ILIRIJA d.d. uvijek provjerava jesu li sakupljači ovlašteni odvoziti određenu vrstu otpada, odnosno imaju li potrebne dozvole, i kada dolaze na lokacije kompanije provjerava se urednost vozila, opreme, ažurnost i ostale propisane interne standarde.

3.7. Tržišne i ekonomske performanse poslovanja kampa

Kamp „Park Soline“ u svom poslovanju ima četiri tržišna segmenta:

- I. **individualci/sezonski gosti**
- II. **mobilne kućice**
- III. **paušal i**
- IV. **fiksni zakup.**

I. **Individualci** kao segment poslovanja odnose se prvenstveno na sezonske goste koji svojim kamperom, kamp prikolicom ili šatorom ostvaruju uslugu smještaja na infrastrukturno opremljenim, uređenim i prostranim parcelama. Gostima su na raspolaganju parcele u svim zonama kampa, no posebno se ističu Standard Mare i Comfort koje svojom veličinom, uređenošću i blizinom obalnog pojasa predstavljaju iznimno tražen proizvod. Parcele u zoni Standard i Standard Plus također su uređene, veličine 80-100 m², opskrbljene priključkom struje, te također predstavljaju tražen proizvod tokom cijele sezone. Izgrađena mreža pristupnih cesta omogućuje laku i brzu protočnost gostiju unutar cijelog kampa.

Uređenost i opremljenost parcela kampa „Park Soline“ za smještaj kamp opreme kao i cijelog kampa prepoznata je među kampistima. Najvažnija tržišta već nekoliko godina unazad su tržišta Njemačke, Slovenije, Austrije, Nizozemske čiji gosti cijene kvalitetu i ponudu smještaja.

Najveći postotak u ostvarenim noćenjima čine gosti s njemačkog tržišta, njih čak 30%, slijede ih gosti iz Slovenije s udjelom od 15 %, Austrijanci sa 6% udjela te Hrvati s udjelom od 5 %.

II. **Mobilne kućice** u kamping industriji su izuzetno tražen proizvod. Svojom izvedbom predstavljaju luksuzan način kampiranja u prirodnom okruženju. ILIRIJA d.d. u svom vlasništvu raspolaže s 270 kućica, veličine 32 m²-42 m², opremljenih sa dvije i 3 spavaće sobe, dvije kupaonice, kuhinjom, dnevnim boravkom i natkrivenom terasom veličine od 15 do 29 m². Klasificirane su u nekoliko tipova: Premium, Dalmacija, Dalmacija Plus, Comfort Plus i Premium Family, Glamping Family De Lux i Glamping De Lux. Time je napravljena diverzifikacija proizvoda, dajući svakom tipu svoju posebnost.

Posebno za istaknuti je i zona Glamping de Lux unutar koje se nalaze dva tipa kućica: Glamping Family de Lux, luksuzni smještaj za obitelji sa djecom, veličine 42 m², opremljenih sa tri spavaće sobe, dvije kupaonice, kuhinjom, dnevnim boravkom i natkrivenom terasom veličine 29 m², i Glamping de Lux veličine 32 m², sa dvije spavaće sobe i dvije kupaonice, kuhinjom i terasom veličine 24 m². **Dalmatian Village** – zona mobilnih kućica koja sa svojih 70 mobilnih kućica također predstavlja unapređenje u kvaliteti usluge smještaja.

Koliko je segment mobilnih kućica važan u ukupnom poslovanju kampa „Park Soline“ pokazuje udjel mobilnih kućica od 28% u ukupnim noćenjima kampu. I kod mobilnih kućica, kao i kod individualnih gostiju, ključna emitivna tržišta su njemačko, slovensko, austrijsko, hrvatsko i nizozemsko. Tržište Slovenije je najzastupljenije u zauzetosti mobilnih kućica s udjelom od 24 %. Ovaj izrazito veliki postotak popunjenosti svakako se pripisuje blizini tržišta, ali i prepoznatljivosti kvalitete od strane slovenskih gostiju. Potom slijedi njemačko tržište s 17% udjela, te hrvatsko, nizozemsko, češko i austrijsko.

Mobilne kućice su izrazito tražen proizvod posebno kod obitelji s djecom, budući da im mobilna kuća pruža potpunu udobnost uz mogućnost korištenja svih ugostiteljsko sadržajnih aktivnosti kampa.



III. **Paušal** kao tržišni segment je vrlo zastupljen u ukupnom poslovanju kampa. Dva su osnovna tipa paušala, paušal kamp prikolica i paušal mobilnih kućica. Paušal mobilnih kućica tijekom proteklih par godina mijenja klasični način paušala. Gosti se sve više odlučuju za ovakav vid odmora i zakupa mjesta. Tijekom 2023. godine paušal u kampu predstavlja 34% zakupa ukupnih smještajnih jedinica. Također, mijenja se i odnos zakupljenih parcela za kamp prikolice i zakupa parcela za mobilne kućice, omjer je 14% zakupa kamp prikolice i 86% zakupa za mobilne kućice. Veličina parcela za smještaj kamp prikolica i mobilnih kućica iznosi od 90-100 m², te su parcele infrastrukturno opremljene ovisno o tipu smještaja. Parcele na kojima su postavljene mobilne kućice raspolažu s priključkom za vodu, struju i odvod, dok parcele za kamp prikolice imaju osiguranu električnu energiju.

Dva su najznačajnija tržišta emitive u segmentu paušala, slovensko tržište sa udjelom od 33% i hrvatsko tržište koje čini 22% u ukupnom udjelu.

IV. **Fiksni zakup** kao segment poslovanja također zauzima posebnu važnost za cjelokupno poslovanje kampa kao i njegovu pozicioniranost na kamping tržištu. Agencije imaju u zakupu parcele na kojima imaju postavljene kamp prikolice, mobilne kućice i šatore. Sve parcele koje su u zakupu su uređene prema najvišim standardima kampiranja.

Udjel noćenja agencijskih gostiju u ukupnom broju noćenja u 2023. godini iznosi 17%. Najzastupljenije su agencije iz Češke (po broju zakupljenih parcela i po ukupnom broju svih agencija) slijedom čega češki gosti ostvaruju udjel od 67% u ukupnom broju agencijskih noćenja. Agencije koje posluju unutar kampa su među najpoznatijim agencijama na češkom, slovenskom, nizozemskom i francuskom tržištu. Svaka njihova marketinška i prodajna angažiranost utječu na bolje pozicioniranje i prepoznatljivost kampa na tržištu. Jačanjem brenda mobilnih kućica utjecalo je i na mijenjanje njihovi smještajnih kapaciteta. Velika većina se preorijentirala na mobilne kućice i time zamijenila klasični smještaj u šatorima, kamp prikolicama i drvenim kućicama.

U 2023. godini u usporedbi sa zadnjom pretpandemijskom 2019. godinom, kamp Park Soline bilježi 13,3%-tno povećanje broja noćenja s 290,5 tisuća noćenja realiziranih u 2019. godini na 329 tisuća noćenja u 2023. godini.

U 2023. godini dva tržišna segmenta poslovanja kampa, paušal i mobilne kućice, bilježe rast u i u noćenjima u odnosu na prethodnu godinu.

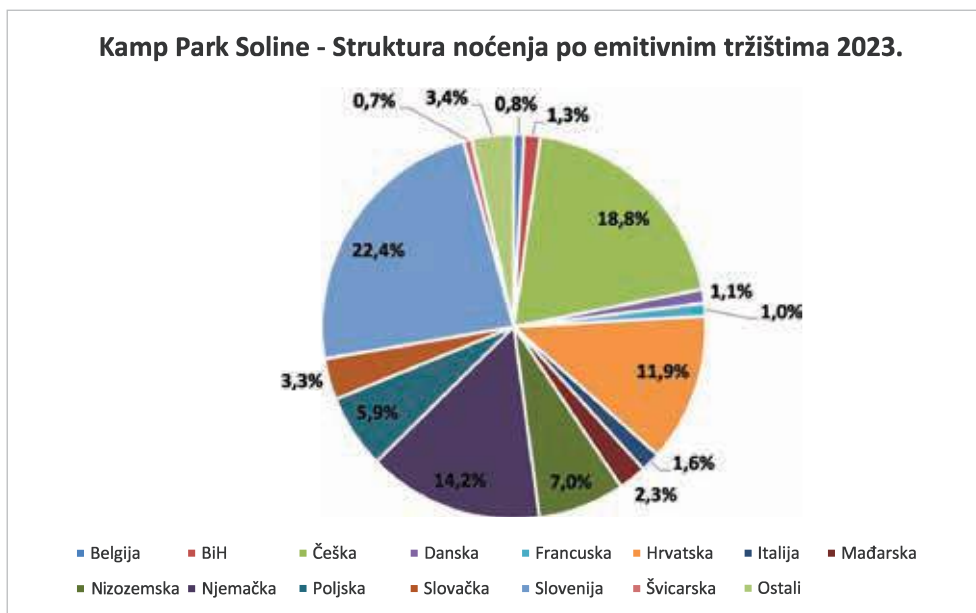
KAMP PARK SOLINE - DOLASCI I NOĆENJA PO TRŽIŠNIM SEGMENTIMA (2022.-2023.)

Tržišni segment	2023			2022			Index 23/22			Plan za 2023 ukupno		Index 2023/plan		Prosječni dani boravka	
	Dolasci	Noćenja	Parcela	Dolasci	Noćenja	Parcela	Dolasci	Noćenja	Parcela	Noćenja	Parcela	Noćenja	Parcela	2023	2022
Alotman	6.894	54.732	147	6.734	54.446	147	102,38	100,53	100,00	59.485	147	92,01	100,00	7,94	8,09
Paušal	17.747	114.334	301	14.410	96.196	264	123,16	118,86	114,02	109.440	304	104,47	99,01	6,44	6,68
Individualci	11.003	67.550	412	11.120	71.909	562	98,95	93,94	73,31	59.318	409	113,88	100,73	6,14	6,47
Mobilne kućice	14.085	92.394	270	12.770	89.506	235	110,30	103,23	114,89	102.600	270	90,05	100,00	6,56	7,01
UKUPNO	49.729	329.010	1.130	45.034	312.057	1.208	110,43	105,43	93,54	330.843	1.130	99,45	100,00	6,62	6,93

U strukturi ostvarenih noćenja među pet vodećih emitivnih tržišta nalaze se: (I) slovensko tržište sa udjelom od 22,4% noćenja, (II) češko tržište sa 18,8%, (III) njemačko tržište sa 14,2% noćenja, (IV) hrvatsko tržište sa 11,9% i (V) nizozemsko tržište sa 7% noćenja.

KAMP PARK SOLINE - DOLASCI I NOĆENJA PO EMITIVNIM TRŽIŠTIMA

Država	2023		2022		Index 23/22		Prosj. dani boravka	
	Dolasci	Noćenja	Dolasci	Noćenja	Dolasci	Noćenja	2023	2022
Austrija	2.331	14.112	2.435	15.255	95,73	92,51	6,05	6,26
Belgija	430	2.621	379	2.621	113,46	100,00	6,10	6,92
BiH	909	4.441	554	2.728	164,08	162,79	4,89	4,92
Češka	8.335	61.820	7.763	59.207	107,37	104,41	7,42	7,63
Danska	487	3.650	348	2.904	139,94	125,69	7,49	8,34
Francuska	567	3.404	412	2.420	137,62	140,66	6,00	5,87
Hrvatska	7.161	39.223	5.180	29.909	138,24	131,14	5,48	5,77
Italija	891	5.201	857	5.824	103,97	89,30	5,84	6,80
Mađarska	1.324	7.404	1.297	7.720	102,08	95,91	5,59	5,95
Nizozemska	2.806	22.967	2.554	21.497	109,87	106,84	8,18	8,42
Njemačka	6.210	46.607	6.472	50.866	95,95	91,63	7,51	7,86
Poljska	2.809	19.485	2.353	16.463	119,38	118,36	6,94	7,00
Slovačka	1.708	10.910	1.271	8.379	134,38	130,21	6,39	6,59
Slovenija	11.409	73.786	11.257	75.430	101,35	97,82	6,47	6,70
Švicarska	443	2.255	508	2.835	87,20	79,54	5,09	5,58
Ostali	1.909	11.124	1.394	7.999	136,94	139,07	5,83	5,74
UKUPNO	49.729	329.010	45.034	312.057	110,43	105,43	6,62	6,93



U kampu „Park Soline“ u 2023. godini zabilježen je za 5,5% veći broj noćenja gostiju u odnosu na prethodnu godinu. Svi tržišni pokazatelji, kao zauzetost, prosječna ostvarena cijena i prihod smještaja po kamp jedinici u 2023. su bolji nego u 2022. godini. Financijski pokazatelji kao prosječna cijena i prihod smještaja po kamp jedinici su u 2023. godini bolji od pret pandemijske 2019. godine.

KLJUČNI TRŽIŠNI POKAZATELJI KAMPA PARK SOLINE

	I-XII 2023.	I-XII 2022.	I-XII 2021.	I-XII 2019.	2023./2019.	2023./2022.
Smještajni kapaciteti:						
Broj kamp jedinica	1.130	1.208	1.208	1.220	-7,38%	-6,46%
Broj osoba	3.390	3.624	3.624	3.660	-7,38%	-6,46%
Fizički promet:						
Broj noćenja	329.010	312.057	236.878	290.487	13,26%	5,43%
Broj prodanih kamp jedinica	135.941	128.833	118.941	182.656	-25,58%	5,52%
Godišnja zauzetost kamp jedinica (%)	32,96%	29,22%	26,98%	41,02%	-19,65%	12,80%
Zauzetost kamp jedinica na bazi dana otvorenosti (%)	60,76%	53,86%	49,73%	54,44%	11,60%	12,80%
Prosječna ostvarena cijena kamp jedinice (ADR)*	49,16 €	46,1 €	33,4 €	23,1 €	112,58%	6,58%
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi 365 dana **	16,20 €	13,5 €	9,0 €	9,5 €	70,81%	20,23%
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi dana otvorenosti **	29,87 €	24,8 €	16,6 €	12,6 €	137,24%	20,23%

Napomene:

* ADR - Prosječna ostvarena cijena kamp jedinice izračunata je na temelju prihoda od smještaja u kampu i broja prodanih kamp jedinica.

** RevPAR - Prihod smještaja po kamp jedinici predstavlja prihod od smještaja podijeljen sa brojem raspoloživih kamp jedinica u datom razdoblju (365 dana; broj dana otvorenosti).

Kamp „Park Soline“ u 2023. godini bilježi rast prihoda po svim tržišnim segmentima, kako prikazuje sljedeća tablica.

KAMP PARK SOLINE - STANJE PRODAJE

		2022			2023			Index	
		Ostvareno 2022			Ostvareno 2023			2023/2022	
Segment	Broj parcela	Noćenja	Prihod	Broj parcela	Ostvarena noćenja	Ugovoren prihod	Noćenja	Prihod	
1. MOBILNE KUĆICE	235	89.506	2.865.566,69 €	270	92.394	3.172.046,56 €	103	111	
2. AGENCIJE	147	54.446	503.734,17 €	147	54.732	547.256,65 €	101	109	
3. INDIVIDUALCI	562	71.909	1.157.487,05 €	412	67.550	1.203.612,00 €	94	104	
4. PAUŠALCI	264	96.196	1.193.701,71 €	301	114.334	1.508.249,66 €	119	126	
6. OSTALE USLUGE	-	-	249.425,68 €			310.175,84 €		124	
UKUPNO:	1.208	312.057	5.969.915,30 €	1.130	329.010	6.741.340,71 €	105	113	

KLJUČNI FINACIJSKI POKAZATELJI SEKTORA KAMPINGA ILIRIJE d.d.

	I - XII 2023.	I - XII 2022.	I - XII 2021.	I - XII 2019.	2023./2019.	2023./2022.
KAMPING UKUPNO						
Poslovni prihodi	7.485.683,10 €	6.656.058,48 €	4.432.848,87 €	4.685.887,39 €	59,75%	12,46%
TRevPAR*	6.624,50 €	5.509,98 €	3.669,58 €	3.840,89 €	72,47%	20,23%

Operativni troškovi poslovanja **	3.560.488,25 €	2.980.818,07 €	2.031.364,29 €	2.459.986,56 €	44,74%	19,45%
Bruto operativna dobit (GOP) ***	3.925.194,85 €	3.675.240,40 €	2.401.484,58 €	2.225.900,83 €	76,34%	6,80%
GOP po smještajnoj jedinici	3.473,62 €	3.042,42 €	1.987,98 €	1.824,51 €	90,39%	14,17%
GOP marža ****	52,4%	55,2%	54,2%	47,5%	10,39%	-5,04%
Kapitalna ulaganja	1.594.320,76 €	1.423.948,76 €	740.249,25 €	1.957.032,66 €	-18,53%	11,96%
KAMP PARK SOLINE						
Poslovni prihodi	6.741.340,71 €	5.969.915,31 €	3.999.146,89 €	4.251.957,44 €	58,55%	12,92%
TRevPAR *	5.965,79 €	4.941,98 €	3.310,55 €	3.485,21 €	71,17%	20,72%
Operativni troškovi poslovanja **	2.814.664,51 €	2.279.510,62 €	1.591.572,15 €	1.984.595,15 €	41,83%	23,48%
Bruto operativna dobit (GOP) ***	3.926.676,20 €	3.690.404,69 €	2.407.574,74 €	2.267.362,28 €	73,18%	6,40%
GOP po smještajnoj jedinici	3.474,93 €	3.054,97 €	1.993,03 €	1.858,49 €	86,98%	13,75%
GOP marža ****	58,2%	61,8%	60,2%	53,3%	9,23%	-5,77%
RESTORAN KAMPA PARK SOLINE						
Poslovni prihodi	744.342,39 €	686.143,17 €	433.701,97 €	433.929,95 €	71,54%	8,48%
Operativni troškovi poslovanja **	745.823,74 €	701.307,46 €	439.792,13 €	475.391,41 €	56,89%	6,35%
Bruto operativna dobit (GOP) ***	-1.481,35 €	-15.164,29 €	-6.090,16 €	-41.461,45 €	-96,43%	-90,23%
GOP marža ****	-0,2%	-2,2%	-1,4%	-9,6%	-97,92%	-91,00%

Napomene:

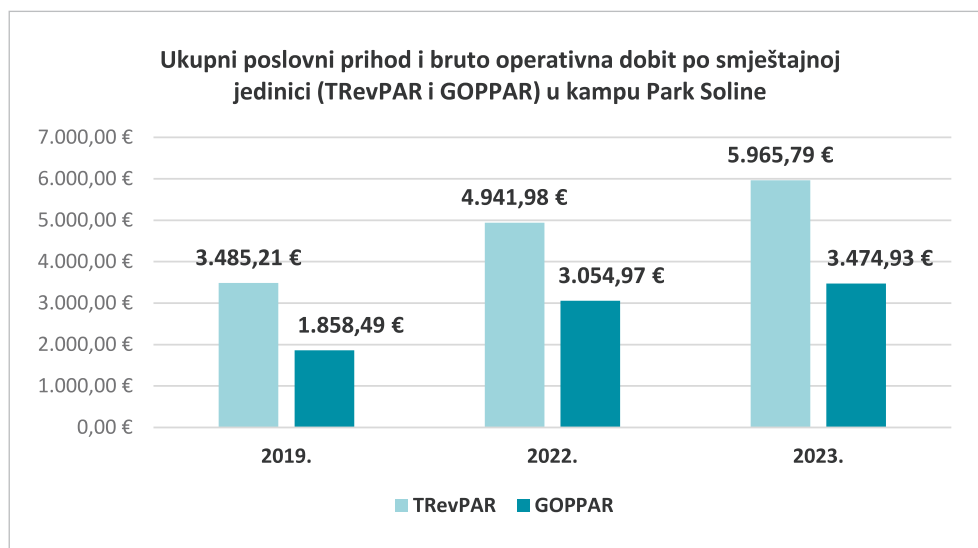
Kamping uključuje smještaj te restoran u kampu Park Soline.

* TRevPAR - Ukupni prihod po kamp jedinici označava ukupni poslovni prihod kampinga (odnosno kampa) podijeljen sa brojem fizičkih kamp jedinica.

** Operativni troškovi poslovanja uključuju troškove sirovina i materijala, troškove usluga, bruto plaće i ostale troškove poslovanja, a ne uključuju amortizaciju, financijske rashode i izvanredne rashode.

*** GOP (eng. Gross Operating Profit) označava bruto operativnu dobit kampinga / kampa / restorana prije alokacije troškova zajedničkih službi, te se izračunava na sljedeći način: poslovni prihodi - poslovni rashodi (prije alokacije, bez amortizacije i fiksnih troškova).

**** GOP marža se izračunava stavljanjem u odnos iznosa GOP-a kampinga / kampa / restorana prije alokacije troškova zajedničkih službi i poslovnog prihoda.



Financijsko poslovanje kamping sektora društva ILIRIJA d.d. (nakon alokacije-preraspodjele zajedničkih prihoda i zajedničkih troškova) u 2022. i 2023. godini prema međunarodnim USALI standardima izvještavanja

	Poduzeće: ILIRIJA D.D. Izveštaj: RDG Izveštaj Operativni odjel: Kamping Datum: 31.12.2023	Godišnji kumulativ ostvarenja 2023 (EUR)	Godišnji kumulativ ostvarenja 2022 (EUR)	INDEKS 2023/2022
1	UKUPAN NETO PRIHOD (operativni)	7.485.682,18	6.656.058,48	112,46
2	Ukupni direktni troškovi	192.915,87	208.307,59	92,61
3	Ukupna plaća i troškovi rada	747.517,09	583.411,15	128,13
4	Ukupni ostali odjelni troškovi	333.601,77	257.253,80	129,68
5	UKUPNI DOPRINOS	6.211.647,45	5.607.085,95	110,78
6	Ukupni troškovi do GOP-a	4.181.385,22	3.384.242,80	123,55
7	GOP	3.304.296,96	3.271.815,68	100,99
8	Sveukupni neto prihodi	7.572.470,28	6.677.985,74	113,39
9	Sveukuni troškovi	6.146.010,47	4.972.793,63	123,59
10	DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	1.426.459,81	1.705.192,11	83,65
11	18% Porez na dobit	256.762,77	306.934,58	83,65
12	NETO DOBIT	1.169.697,04	1.398.257,53	83,65
13	EBITDA	2.916.302,18	2.939.185,75	99,22
14	EBIT	1.628.894,46	1.847.080,02	88,19

Izvor: ILIRIJA d.d., 01.02.2024.

3.8. Obavljena ulaganja u razvoj kampa Park Soline u razdoblju 2018.-2023.

Društvo ILIRIJA d.d. kontinuirano ulaže u unaprjeđenje konkurentnosti i razvoj proizvoda kampa „Park Soline“. U nastavku se prezentiraju ulaganja u razvoj kampa „Park Soline“ od 2018. do konca 2023. godine.

Program ulaganja u kamp „Park Soline“ u razdoblju od 2018. godine je izvršen kako slijedi:

A. proširenje smještajnog kapaciteta:

1. Priprema i uređenje zone Family Village „Park Soline“ (naselje od 36 mobilnih kućica),
2. Proširenje, priprema i uređenje zone Family Village „Park Soline“ (2 planirana naselja, svako od 25 mobilnih kućica, jedno u 2018. godini a jedno u 2019. godini)

B. poboljšanje i proširenje ponude:

1. Uređenje zone 4 (uređenje 287 parcela)

C. poboljšanje infrastrukturne opremljenosti i uštede energije:

1. Plinifikacija kampa Park Soline
2. Trafo stanica
3. Uređenje ograde kampa



2018. godina

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2018. godini iznose 2.076.591,94 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2018.GOD.	EUR
Priprema i uređenje zone Family Village „Park Soline“ (36 kamp kućica)	1.033.979,63
Uređenje zone 4 (uređenje 287 parcela)	367.642,18
Proširenje, priprema i uređenje zone Family Village „Park Soline“ (25 kamp kućica)	674.970,14
UKUPNO	2.076.591,94

2019. godina

Najznačajniji dio investicijskih ulaganja Društva u 2019. godini usmjeren je u sektor kampinga s ciljem povećanja smještajnih kapaciteta, poboljšanja same infrastrukture kampa i unapređenja postojećih usluga kroz nabavku novih mobilnih kućica površine 32 m² i njihovo kompletno infrastrukturno opremanje i uređenje, uređenje i dodatno opremanje ostalih mobilnih kućica Društva, rekonstrukcija i adaptacija najvećeg sanitarnog čvora u kampu, izgradnje nove trafostanice, elektrifikacije i izgradnje hidrantske mreže u IV. zoni kampa, izgradnja dodatne WiFi mreže, asfaltiranja prometnica, izrade staza i parkirališta unutar kamp, njegove daljnja plinifikacija i hortikulturnog uređenja.

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2019. godini iznose 1.617.824,64 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2019.GOD.

Građevinska ulaganja	EUR	
Sanitarni čvor kod recepcije	111.665,63	
Projektna dokumentacija	40.141,68	
Pristupna cesta sa ogradom	10.307,25	zona IV
Hidrantska mreža	19.551,53	zona IV
Elektrifikacija	14.991,31	zona IV
Prometnice-cesta	18.423,46	zona IV
Sportski tereni	4.059,99	zona IV
Vodovod i kanalizacija	22.336,95	zona IV
Trafostanica	3.076,63	zona IV
Vodovod i kanalizacija	7.635,14	fam village 36
Parkiralište i prostor oko mob. kućica	34.136,97	fam village 36
Sustav navodnjavanja	5.123,90	fam village 36
Plinska mreža	20.516,35	fam village 36
Vodovod i kanalizacija	22.795,13	fam village II zona
Prometnice-cesta	127.342,95	fam village II zona
Parkiralište i prostor oko mob. kućica	133.764,52	fam village II zona
UKUPNO	595.869,39	

Ulaganja u opremu 2019.	EUR
Mobilne kamp kućice i montaža	514.114,57
Terasa za mobilne kamp kućice	295.926,65
Garnitura umj. ratan (dvosjed, stolić, 2 fotelje)	58.478,87

Maske za mobilne kućice	3.795,87
wifi sustav	27.916,05
Satelitski sustav	6.656,05
Izmjena namještaja u mobilnim kućicama	11.060,20
Ormari za struju	24.006,90
Skladišni kontejner za posteljinu	11.732,85
Kontejneri za smeće (press i hidraulični)	16.616,36
Klima uređaji za mobilne kućice	13.961,91
TV prijemnici za mobilne kućice	6.458,96
Perilice, sušilice rublja, hladnjaci za mob. kućice	2.088,84
Komp. oprema, dost.vozilo za posteljinu	29.141,15
UKUPNO	1.021.955,25
SVEUKUPNO 2019. GODINA	1.617.824,64

2020. godina

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2020. godini iznose 1.394.055,52 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2020.GOD.

GRAĐEVINSKA ULAGANJA	EUR
Sanitarni čvor kod restorana	82.357,48
Sanitarni čvor kod recepcije	66.310,76
Dječije igralište	10.846,64
Prometnice-ceste unutar kampa	258.558,40
Parkirališta i prostor oko mob.kućica	43.578,13
Ulaz, zid, ograda i pristupna cesta	83.398,21
Trafostanica, vodovod, plinska mreža	1.353,78
Projektna dokumentacija	14.599,51
Recepcija Kampa	128.271,87
UKUPNO	689.274,78

ULAGANJA U OPREMU	EUR
Drvene terase mob.kamp kućica	143.958,13
Kontejner za sanitarni čvor	348.849,73
Namještaj za terase mob.kućica	45.308,05
Kotlovnice sanitarnih čvorova	78.809,89
Satelitski, wi-fi sustav, videonadzor	53.986,28
Klima uređaji	7.352,85
Ostalo (sefovi, tv.prijemnici, kom.oprema...)	26.515,81
UKUPNO	704.780,74
SVEUKUPNO 2020. GODINA	1.394.055,52

2021. godina

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2021. godini iznose 720.177,98 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2021.GOD.

GRAĐEVINSKA ULAGANJA	EUR
Sanitarni čvor kod restorana	6.264,52
Ulaz zapad - pristupna cesta, zid	9.999,34
Prometnice i parkiralište unutar kampa	123.957,34
Sportski tereni i odlagalište otpada	19.971,47
Zid i ograda glamping naselja	105.752,42
Rasvjeta staza	8.480,03
Elektrifikacija	17.955,91
Vodovod i kanalizacija	22.362,88
UKUPNO	314.743,91

ULAGANJA U OPREMU	EUR
Mobilne kamp kućice	363.030,06
Terase mob.kućica	6.795,41
Glavni razvod.ormar i ormari tipa bravo	8.987,46
Satelitski sustav, wi-fi sustav, tv prijemnici	9.713,18
Klima uređaji, plinski bojleri	8.345,27
Ostalo (komp.oprema, automat. rampa...)	8.562,69
UKUPNO	405.434,07
SVEUKUPNO 2021. GODINA	720.177,98

Ulaganja u kamp „Park Soline“ u 2022. i 2023. godini: Izvršeno je znatno uređenje kampa uključujući cjelokupno infrastrukturno opremanje i hortikulturno uređenje, uz istovremeno uređenje glavnih prometnica u njegovoj extra zoni, dodatno opremanje i uređenje dječjih sadržaja te ulaganja u promjenu strukture po segmentima davanja usluge s ciljem podizanja cjelokupne kvalitete i sadržaja kampa.

2022. godina

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2022. godini iznose 1.419.024,35 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2022.GOD.

GRAĐEVINSKA ULAGANJA	EUR
Ceste, parkirališta unutar kampa	258.552,80
Ulazi u kamp, pristupna cesta, zidić, vrata	44.649,77
Zid i ograda glamping naselja	50.358,33
Rasvjeta unutar kampa	7.838,34
Sportski tereni, dječije igralište, igraonica	18.428,06
Elektrifikacija	54.154,66
Vodovod i kanalizacija	37.185,43
Projektna dokumentacija	13.803,17
UKUPNO	484.970,56

ULAGANJA U OPREMU	EUR
Mobilne kamp kućice	742.148,53
Produžetak recepcije	43.824,13
Namještaj za terase novih mob.kućica	24.555,05
Klima uređaji, plinski bojleri	14.064,37
Razvodni ormari	42.932,01
Wi fi sustav, tv.prijemnici	6.484,22
Oprema za dječije igralište	19.846,04
Čistilica kampa, električno vozilo	35.420,27
Ostalo	4.779,17
UKUPNO	934.053,79
SVEUKUPNO 2022. GODINA	1.419.024,35

2023. godina

Ukupna ulaganja obavljena u kamping segment Društva u 2023. godini iznose 1.632.388,54 EUR, kako slijedi:

ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE - 2023.GOD.

GRAĐEVINSKA ULAGANJA	EUR
Priprema terena za nove mob.kućice	165.216,35
Ulaz u kamp - zidić, vrata, cesta	46.519,33
Vanjska rasvjeta	9.401,24
Trafostanica	53.754,00
Odlagalište otpada	4.119,69
Ceste, parkirališta unutar kampa	293.847,95
Vodovod i kanalizacija	45.335,88
Projektna dokumentacija	4.800,00
UKUPNO	622.994,44

ULAGANJA U OPREMU	EUR
Mobilne kamp kućice	742.250,00
Skladišni i uredski kontejner	57.975,56
Namještaj za terase mob.kućica	38.954,14
Klima uređaji i plinski bojleri	16.899,99
Električna vozila za potrebe kampa	45.014,00
Wi fi i satelitski sustav	33.830,49
Ostalo-komp.oprema, namještaj recep. dopuna opreme mob.kućica.....	74.469,92
UKUPNO	1.009.394,10
SVEUKUPNO 2023. GODINA	1.632.388,54

Rekapitulacija ulaganja u razvoj kampa Park Soline u razdoblju 2018.-2023. pokazuje da u navedenom razdoblju ukupna vrijednost izvršenih ulaganja iznosi 8.860.062,97 EUR.

REKAPITULACIJA IZVRŠENIH ULAGANJA U KAMP „PARK SOLINE“ U RAZDOBLJU 2018.-2023.

Ulaganja po godinama	Iznos u EUR
Ulaganja u 2018.	2.076.591,94
Ulaganja u 2019.	1.617.824,64
Ulaganja u 2020.	1.394.055,52
Ulaganja u 2021.	720.177,98
Ulaganja u 2022.	1.419.024,35
Ulaganja u 2023.	1.632.388,54
Ukupna ulaganja 2018.-2023.	8.860.062,97

3.9. Društveno-ekonomski učinci poslovanja kampa

Metodologija

Kako bi se identificirali društveno-ekonomski učinci kampa „Park Soline“ koristi se standardna metodologija za procjenu izravnih i neizravnih ekonomskih učinaka turističkih objekata. Stoga analiza društveno-ekonomskih učinaka kampa „Park Soline“ uključuje **učinke projekta na lokalno stanovništvo i na proračun**, i to na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini, kako slijedi:

- **utjecaj kampa na pozicioniranje destinacije** u kojem je kamp lociran, a time posredno i na:
 - opće blagostanje stanovništva temeljem podizanja vrijednosti područja u kojem se kamp nalazi;
 - opće blagostanje koje proizlazi iz posrednih poticaja koji kamp „Park Soline“ ima na razvoj raznovrsnih djelatnosti (proizvodnih i uslužnih) na širem području;
- **utjecaj kampa na zaposlenost**, i to:
 - putem izravnog zapošljavanja u kampu „Park Soline“ i
 - putem neizravne zaposlenosti koju kamp „Park Soline“ generira u okolnom području i gospodarstvu Hrvatske;
- **financijski učinci kampa na punjenje javnih proračuna** na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini, koji uključuju fiskalna i parafiskalna davanja projekta, kao što su:
 - POREZI I DOPRINOSI
 - porez na dohodak
 - prirez
 - doprinosi iz i na plaće
 - porez na dodanu vrijednost
 - porez na potrošnju
 - porez na dobit
 - KOMUNALNE I SLIČNE NAKNADE
 - komunalna naknada
 - naknada za uređenje voda
 - naknada za otpadne vode – zaštita voda
 - ZAKUPNINE / KONCESIJE
 - zakupnina Gradu Biogradu
 - zakupnina Hrvatskim šumama

- BORAVIŠNA PRISTOJBA I DOPRINOSI UDRUŽENJIMA
 - boravišna pristojba
 - doprinos turističkoj zajednici
 - doprinos Hrvatskoj gospodarskoj komori

U nastavku se analiziraju navedeni aspekti društveno-ekonomskih učinaka kampa „Park Soline“.

Utjecaj kampa „Park Soline“ na pozicioniranje Biograda na Moru

Biograd na Moru je etablirana turistička destinacija i nautički centar Sjeverne Dalmacije. Biograd na Moru je treći po veličini grad Zadarske županije (iza Zadra i Benkovca) te treća po redu turistička destinacija Županije (iza Zadra i Nina) po smještajnim kapacitetima i ostvarenom fizičkom turističkom prometu.

Atributi Biograda na Moru koji omogućuju turističko pozicioniranje su središnji zemljopisni položaj na obali Jadrana, položaj u okružju više nacionalnih parkova i parkova prirode, dugogodišnja turistička tradicija, te bogata turistička, kulturna, sportska i ugostiteljska ponuda.

Smještajna ponuda Biograda na Moru raznovrsna je, te uključuje hotele, kampove i privatni smještaj. Marine čine značajan dio turističke ponude grada.

Destinacija ima povoljan položaj na turističkom tržištu i razvojnu perspektivu, s obzirom na sljedeće aspekte:

- Ključan faktor koji omogućuje budući razvoj destinacije je snažno turističko poduzeće (Ilirija d.d.) koje upravlja s velikim udjelom hotela u destinaciji, najboljim i najvećim kampom u destinaciji i kvalitetnom marinom, te posjeduje ambiciozne razvojne planove;
- Biograd na Moru destinacija je prvog pravog zabavnog parka na hrvatskoj obali (Fun park Dalmaland);
- Grad je jedna od ulaznih točaka prema NP Kornati što je konkurentna prednost za dalji razvoj nautike;
- U neposrednom zaleđu grada jača ruralno područje Ravnih Kotara u kojemu se polako izgrađuje lanac vrijednosti tipičan za zaleđa mediteranskih primorskih regija, u čemu su Ravni Kotari uz Središnju Istru regija koja je u takvom razvoju najdalje odmakla u Hrvatskoj.

Kamp „Park Soline“ najveći je kamp u Biogradu na Moru i jedini visokokvalitetni kamp s 4 zvjezdice, koji čini 74% ukupnih smještajnih kamping kapaciteta u gradu Biogradu na Moru i postavlja najviše standarde opremanja i hortikulturnog uređenja u destinaciji. Ostala 4 kampa u gradu Biogradu na Moru su manjeg kapaciteta i niske kategorije (2* ili 3*), znatno lošije opremljeni, privatno vođeni te nisu hortikulturno uređeni.

Proizlazi dakle da je **kamp „Park Soline“ najvrjedniji dio kamping ponude u gradu Biogradu na Moru, koji izravno utječe na imidž ove destinacije i njeno pozicioniranje na domaćem i inozemnom turističkom tržištu.**

Utjecaj kampa „Park Soline“ na zaposlenost

Kamp „Park Soline“ (zajedno s restoranom u kampu) ima **značajan utjecaj na generiranje zaposlenosti**, budući da u tržišno normaliziranim godinama zapošljava:

- Izravna zaposlenost: 53 stalno zaposlenih i 30 sezonskih radnika u vrhu sezone (ukupno 83 zaposlenih u vrhu sezone);
- Neizravna zaposlenost procjenjuje se na razini oko 135 zaposlenih, temeljem koeficijenta neizravne zaposlenosti od 1,98 primijenjenog na prosječni broj zaposlenih u kampu s restoranom (68 zaposlena), a koeficijent je utvrđen istraživanjem Svjetskog vijeća za putovanja i turizam (Travel & Tourism Economic Impact Croatia 2023, WTTC).

Financijski (fiskalni i parafiskalni) učinci kampa „Park Soline“ na proračun

Kamp „Park Soline“ je ukupno godišnje, prema rezultatima 2022. i 2023. godine, ostvario fiskalne i parafiskalne društveno-ekonomske učinke u sljedećim iznosima:

- u 2022. godini: 2.046.308,02 EUR;
- u 2023. godini: 2.306.070,73 EUR.

Navedeni se iznosi ukupno odnosi na poreze i doprinose, komunalne i slične naknade, zakupnine, te bora-
višnu pristojbu i doprinose udruženjima, na način kako je prikazano sljedećom tablicom.

ILIRIJA D.D.**FISKALNI I PARAFISKALNI UČINCI KAMPINGA**

Stavka	2022.	2023.
	EUR	EUR
Porez na dohodak i prirez	80.110,75	113.294,14
Doprinosi iz plaće	182.116,21	227.397,04
Doprinosi na plaću	150.245,82	187.654,73
Porez ugovor o djelu	7.309,19	7.433,17
Doprinos za zdravstvo ugovor o djelu	2.131,63	2.752,35
Doprinos za MIO ugovor o djelu	2.842,17	3.799,93
Porezi na dohodak i doprinosi – plaće	424.755,77	542.331,36
Porez na dodanu vrijednost	787.514,76	914.571,47
Porez na potrošnju	6.328,51	6.981,73
Porez na dobit (samo kamping)	306.934,58	256.762,77
PDV i porez na potrošnju	1.100.777,85	1.178.315,97
Komunalna naknada	28.158,77	64.292,40
Naknada za uređenje voda	8.342,31	9.386,13
Naknada za otpadne vode - zaštita voda	7.760,81	0,00
Komunalne i slične naknade	44.261,89	73.678,53
Zakupnina Gradu Biogradu	36.772,71	40.538,37
Zakupnina Hrvatskim šumama	131.715,33	144.132,54
Zakupnina / koncesija	168.488,04	184.670,91
Boravišna pristojba	295.143,68	312.069,77
Doprinos turističkoj zajednici	9.151,64	10.938,05
Doprinos HGK	1.961,59	1.961,60
Doprinos za općekorisnu funkciju šuma	1.767,56	2.104,54
Boravišna pristojba i doprinosi udruženjima	308.024,47	327.073,96
SVEUKUPNO	2.046.308,02	2.306.070,73

Izvor: ILIRIJA d.d., 02.02.2024.



4. BUDUĆI GOSPODARSKI UČINCI POSLOVANJA I RAZVOJA KAMPA

4.1. Program razvoja kampa u kontekstu razvoja ILIRIJE d.d. i razvoja turizma Grada Biograda na Moru

Ciljevi razvojne strategije kampa „Park Soline“

Razvojno-investicijska strategija ILIRIJE d.d. u kampu „Park Soline“ koja se već provodi u proteklom srednjoročnom razdoblju, a nastaviti će se i u budućem razdoblju, usmjerena je **ka jačanju konkurentskog položaja kampa „Park Soline“** putem podizanja kategorije kampa s postojećih 4**** na kamp 5***** kao vodećeg kamping sadržaja u destinaciji Biograd na Moru i u regiji.

U proteklom srednjoročnom razdoblju dovršen je investicijski ciklus povećanja smještajnog kapaciteta i poboljšanja ponude kampa „Park Soline“, putem:

- povećanja smještajnog kapaciteta;
- poboljšanja i proširenja ponude, putem uređenja 287 parcela;
- uređenja kampa uključujući cjelokupno infrastrukturno opremanje i hortikulturno uređenje, uz istovremeno uređenje glavnih prometnica, dodatno opremanje i uređenje dječjih sadržaja te ulaganja u promjenu strukture po segmentima davanja usluge s ciljem podizanja cjelokupne kvalitete i sadržaja kampa.

Namjera je u budućem razdoblju nastaviti podizati kvalitetu kampa Park Soline i kategorizirati kamp na 5 zvjezdica. U sklopu ove generalne vizije, namjera je izgraditi bazen na novoj lokaciji po zaključenju Ugovora o dugoročnom zakupu s Republikom Hrvatskom i sukladno Zakonu o turističkom zemljištu.

Uvjetovani plan ulaganja u kamp „Park Soline“

Plan ulaganja u kamp „Park Soline“ u idućem petogodišnjem razdoblju uključuje unaprjeđenje sadržaja kampa u skladu s planiranom rekategorizacijom kampa na kategoriju 5 zvjezdica, uključivo i izgradnju bazenskog kompleksa s rekreacijskim i ugostiteljskim sadržajima. **Ulaganja su uvjetovana prethodnim pozitivnim rješenjem Zahtjeva za zaključenje ugovora o dugoročnom zakupu, uz prethodni upis Republike Hrvatske kao vlasnika u zemljišnu knjigu.**

Ukupna okvirno procijenjena investicijska vrijednost namjeravanih ulaganja je 5 milijuna EUR, koja će se uvjetno realizirati u narednih tri do pet godina, uz uvjet prethodnog razrješenja dugoročnog zakupa državnog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u korist ILIRIJE d.d.

Za kamp Park Soline, ILIRIJA d.d. posjeduje Potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata s iskazom nekretnina, koju je 01.04.2022. godine izdala Republika Hrvatska - Centar za restrukturiranje i prodaju (klasa: 943-01/21-02/251, Ur. broj: 360-04-03/07-2022-10).

ILIRIJA d.d. očekuje pravodobno rješenje Zahtjeva za zaključenje ugovora o dugoročnom zakupu, uz prethodni upis Republike Hrvatske kao vlasnika u zemljišne knjige, te provođenje postupka temeljem Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu i Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

4.2. Implementacija Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske

Na temelju članka 22. stavka 2. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 08.02.2024. godine donijela UREDBU O UREĐENJU ZAKUPA NA DIJELOVIMA KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE (dalje: Uredba). Ovom Uredbom propisuje se početni iznos jedinične cijene zakupnine na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, način i rokovi plaćanja, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine te obvezni sadržaj ugovora o zakupu.

Relevantni članci Uredbe, a koji se odnose na obračun iznosa zakupnine za turističko zemljište u kampu, su sljedeći:

Članak 6.

- (1) *Zakupnina za razdoblje od jedne kalendarske godine računa se množenjem površine predmeta zakupa u metrima kvadratnim s iznosom jedinične cijene zakupnine po metrima kvadratnim godišnje.*
- (2) *Početni iznos jedinične cijene zakupnine iznosi 2,00 eura za metar kvadratni zemljišta godišnje.*
- (3) *Jedinični iznos zakupnine usklađuje se svake tri godine s godišnjim stopama inflacije koje objavljuje Državni zavod za statistiku.*
- (4) *Ako se tijekom kalendarske godine promijeni kategorija kampa, umanjenoje iz članka 22. stavka 4. Zakona obračunava se od sljedeće kalendarske godine.*

Članak 7.

- (1) *Najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4 % prometa koji je kamp ostvario u prethodnoj godini.*
- (2) *Ako iznos zakupnine izračunat po jediničnoj cijeni po metru kvadratnom zemljišta prelazi 4 % prometa u prethodnoj godini, obračunava se zakupnina u visini od 4 % prometa koji je kamp ostvario u prethodnoj godini.*

Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu propisuje sljedeće odredbe u pogledu određivanja naknade za turističko zemljište u kampu:

Članak 22.

- (1) *Trgovačko društvo iz članka 21. ovoga Zakona dužno je za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske plaćati zakupninu.*
- (2) *Početni iznos jedinične cijene zakupnine za nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, način i rokove plaćanja te ostale orijentacijske kriterije za utvrđivanje i obračun zakupnine propisuje Vlada uredbom.*
- (3) *Početni iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 2. ovoga članka korigira se koeficijentom ekonomske isplativosti po županijama, i to:*
 - *za kamp u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji koeficijentom 1*
 - *za kamp u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji koeficijentom 0,9*
 - *za kamp u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji koeficijentom 0,8*
 - *za kamp u Ličko-senjskoj županiji, kontinentalnim županijama i na otocima koeficijentom 0,7.*
- (4) *Za kampove koji su temeljem rješenja nadležnog tijela kategorizirani s četiri zvjezdice iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 3. ovoga članka umanjuje se za 5 %, a za kampove koji su kategorizirani s pet zvjezdica umanjuje se za 10 %.*

Temeljem navedenih odredbi Uredbe i Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, izračun zakupnine na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u kampu Park Soline se obračunava na sljedeći način:

IZRAČUN ZAKUPNINE KAMPA PARK SOLINE, PREMA UREDBI O UREĐENJU ZAKUPA NA DIJELOVIMA KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

<i>Ukupna površina kampa Park Soline, u m²</i>	<i>207.731</i>
<i>Površina procijenjenih dijelova kampa Park Soline</i>	<i>970</i>
Površina predmeta zakupa u kampu Park Soline (dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske), u m²	206.761
Početni iznos jedinične cijene zakupnine, u EUR	2,00 €
Koeficijent ekonomske isplativosti za Zadarsku županiju	0,9

IZRAČUN ZAKUPNINE ZA KAMP KATEGORIJE 4 ZVJEZDICA	
Umanjenje jedinične cijene zakupnine za kamp kategorije 4 zvjezdice	5%
IZNOS ZAKUPNINE ZA KAMP PARK SOLINE (4 ZVJEZDICE), obračunat temeljem odredbi Uredbe	353.561,31 €
Projicirani poslovni prihod kampa Park Soline u 2025.	8.630.428,01 €
Udio zakupnine u prihodu kampa Park Soline (4*) u 2025., obračunat temeljem odredbi Uredbe	4,1%
IZNOS ZAKUPNINE ZA KAMP PARK SOLINE (4 ZVJEZDICE) U 2025., obračunat kao 4% prihoda kampa iz prethodne godine	338.448,16 €
IZRAČUN ZAKUPNINE ZA KAMP KATEGORIJE 5 ZVJEZDICA	
Umanjenje jedinične cijene zakupnine za kamp kategorije 5 zvjezdica	10%
IZNOS ZAKUPNINE ZA KAMP PARK SOLINE (5 ZVJEZDICA), obračunat temeljem odredbi Uredbe	334.952,82 €
Projicirani poslovni prihod kampa Park Soline u 2026.	8.803.036,57 €
Udio zakupnine u prihodu kampa Park Soline (5*) u 2026., obračunat temeljem odredbi Uredbe	3,8%

Trajanje Ugovora o zakupu kampa Park Soline sa Gradom Biogradom na Moru je u razdoblju 20.8.2004.-20.8.2024., a Ugovora o zakupu s Hrvatskim šumama u razdoblju 16.12.1999.-16.12.2024. godine. S obzirom da oba ugovora ističu tijekom 2024. godine, pretpostavljeno je da se zakupnina za kamp Park Soline plaća po uvjetima spomenutih ugovora do njihovog isteka, a nakon toga sukladno odredbama Uredbe.

Pretpostavljeno je da će rekategorizacijom planiranom za 2025. kamp Park Soline biti kategoriziran s pet zvjezdica, te da će od 2026. biti primijenjen izračun zakupnine uz 10%-tno umanjeње jedinične cijene zakupnine za kamp kategorije 5 zvjezdica, sukladno odredbama Uredbe.

Budući da je zakupnina izračunata temeljem odredbi Uredbe u 2025. godini iznosi 4,1% projiciranog prihoda kampa u istoj godini, te je viša od 4% prihoda kampa Park Soline iz prethodne godine, temeljem članka 7. Uredbe u financijskim projekcijama je zakupnina u 2025. godini izračunata kao maksimalan iznos 4% prihoda kampa iz prethodne 2024. godine. U ostalim godinama analiziranog razdoblja, od 2026. godine nadalje, primijenjen je obračun zakupnine prema odredbama Uredbe, na način prikazan na prethodnoj stranici.

Izračun zakupnine za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, prema prethodno obrazloženim pretpostavkama, iznosi kako slijedi:

PROJEKCIJA ZAKUPNINE ZA TURISTIČKO ZEMLJIŠTE KAMPA PARK SOLINE

u EUR	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.
Poslovni prihod kampa	7.485.682 €	8.461.204 €	8.630.428 €	8.803.037 €	8.979.097 €	9.158.679 €
Operativna dobit kampa	3.925.194 €	4.758.216 €	4.679.045 €	4.716.425 €	4.755.636 €	4.818.814 €
Neto dobit kampa	1.148.592 €	1.678.740 €	1.262.922 €	1.261.511 €	1.290.025 €	1.368.097 €
Zakupnina Gradu Biogradu	40.538 €	47.127 €				
Zakupnina Hrvatskim šumama	144.133 €	160.372 €				
ZAKUPNINA ZA TURISTIČKO ZEMLJIŠTE (izračun prema odredbama Uredbe)	0 €	29.463 €	353.561 €	334.953 €	343.327 €	343.327 €
UKUPNA ZAKUPNINA	184.671 €	236.963 €	353.561 €	334.953 €	343.327 €	343.327 €
Udio zakupnine u poslovnom prihodu kampa	2,5%	2,8%	4,1%	3,8%	3,8%	3,7%
Udio zakupnine u operativnoj dobiti kampa	4,7%	5,0%	7,6%	7,1%	7,2%	7,1%
Udio zakupnine u neto dobiti kampa	16,1%	14,1%	28,0%	26,6%	26,6%	25,1%

PROJEKCIJA ZAKUPNINE ZA TURISTIČKO ZEMLJIŠTE KAMPA PARK SOLINE

u EUR	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
Poslovni prihod kampa	9.341.853 €	9.528.690 €	9.719.264 €	9.913.649 €	10.111.922 €
Operativna dobit kampa	4.864.710 €	4.928.054 €	4.973.169 €	5.036.541 €	5.080.684 €
Neto dobit kampa	1.429.607 €	1.504.334 €	1.563.021 €	1.604.400 €	1.629.905 €
Zakupnina Gradu Biogradu					
Zakupnina Hrvatskim šumama					
ZAKUPNINA ZA TURISTIČKO ZEMLJIŠTE (izračun prema odredbama Uredbe)	360.708 €	360.708 €	378.968 €	378.968 €	398.154 €
UKUPNA ZAKUPNINA	360.708 €	360.708 €	378.968 €	378.968 €	398.154 €
Udio zakupnine u poslovnom prihodu kampa	3,9%	3,8%	3,9%	3,8%	3,9%
Udio zakupnine u operativnoj dobiti kampa	7,4%	7,3%	7,6%	7,5%	7,8%
Udio zakupnine u neto dobiti kampa	25,2%	24,0%	24,2%	23,6%	24,4%

4.3. Tržišne i ekonomske projekcije budućeg poslovanja kampa za razdoblje idućih 10 godina

Tržišne projekcije poslovanja kampa „Park Soline“ 2024.-2033.

Tržišne projekcije poslovanja kampa „Park Soline“ polaze od plana ulaganja u daljnje unaprjeđenje kvalitete i atraktivnosti kamping proizvoda te uvažavaju tržišni položaj kampa kao i repozicioniranje kampa Park Soline u kategoriju 5*****.

S tim u skladu, tržišne projekcije za iduće desetgodišnje razdoblje pokazuju održiv i postupan porast fizičkih pokazatelja (broja noćenja i zauzetosti kapaciteta), kao i postupan porast prosječne ostvarene cijene smještajnih jedinica, koji se usklađuje s cjenovnim razredom kampova sa 5****.

Projekcije tržišnih pokazatelja kampa Park Soline uključuju plan prodaje kampa „Park Soline“ za 2024. godinu, a tržišne projekcije za iduće razdoblje od 2025. godine nadalje, temelje se na pretpostavkama prosječnog godišnjeg rasta broja noćenja od 0,5%, te prosječnog godišnjeg rasta cijena od 1,5%.

PROJEKCIJA TRŽIŠNIH POKAZATELJA KAMPA PARK SOLINE

	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
Smještajni kapaciteti:					
Broj kamp jedinica	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Broj osoba	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390
Fizički promet:					
Broj noćenja	329.010	338.066	339.756	341.455	343.162
Broj prodanih kamp jedinica	135.941	139.621	140.381	141.083	141.789
Godišnja zauzetost kamp jedinica (%)	32,96%	33,85%	34,04%	34,21%	34,38%
Zauzetost kamp jedinica na bazi dana otvorenosti (%)	60,76%	62,40%	62,74%	63,06%	63,37%
Financijski rezultati:					
Ukupan poslovni prihod kampa	6.725.212 €	7.647.164 €	7.800.107 €	7.956.109 €	8.115.232 €

Fiksni zakup:					
Prihod fiksnog zakupa	547.257 €	490.910 €	500.728 €	510.743 €	520.957 €
Prosj. prihod po parceli	3.723 €	3.896 €	3.974 €	4.054 €	4.135 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	8,1%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Broj parcela:	147	126	126	126	126
Paušal:					
Prihod od paušala	1.508.250 €	1.728.084 €	1.762.646 €	1.797.898 €	1.833.856 €
Prosj. prihod po parceli	5.011 €	5.367 €	5.474 €	5.584 €	5.695 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	22,4%	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%
Broj parcela:	301	322	322	322	322
Individualci:					
Prihod od individualaca	1.203.766 €	1.328.490 €	1.355.060 €	1.382.161 €	1.409.804 €
Prosj. prihod po parceli	2.922 €	3.224 €	3.289 €	3.355 €	3.422 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	17,9%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%
Broj parcela:	412	412	412	412	412
Mobilne kućice:					
Prihod od mobilnih kućica	3.171.844 €	3.784.579 €	3.860.271 €	3.937.476 €	4.016.226 €
Prosj. prihod po mobilnoj kućici	11.748 €	14.017 €	14.297 €	14.583 €	14.875 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	47,2%	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%
Broj mobilnih kućica:	270	270	270	270	270
Ostale usluge:					
Prihod od ostalih usluga	294.095 €	315.101 €	321.403 €	327.831 €	334.388 €
Prosj. prihod po parceli	260,26 €	279 €	284 €	290 €	296 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	4,4%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Ukupan broj parcela:	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Prosječna ostvarena cijena kamp jedinice (ADR)	49,47 €	54,77 €	55,56 €	56,39 €	57,23 €
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi 365 dana	16,31 €	18,54 €	18,91 €	19,29 €	19,68 €
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi dana otvorenosti	30,06 €	34,18 €	34,86 €	35,56 €	36,27 €
Broj noćenja stopa rasta		2,8%	0,5%	0,5%	0,5%
ADR stopa rasta		10,7%	1,4%	1,5%	1,5%
TRevPAR stopa rasta		13,7%	2,0%	2,0%	2,0%
RevPAR stopa rasta		13,7%	2,0%	2,0%	2,0%

PROJEKCIJA TRŽIŠNIH POKAZATELJA KAMPA PARK SOLINE

	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
Smještajni kapaciteti:						
Broj kamp jedinica	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Broj osoba	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390

Fizički promet:						
Broj noćenja	344.878	346.603	348.336	350.077	351.828	353.587
Broj prodanih kamp jedinica	142.497	143.210	143.926	144.646	145.369	146.096
Godišnja zauzetost kamp jedinica (%)	34,55%	34,72%	34,90%	35,07%	35,25%	35,42%
Zauzetost kamp jedinica na bazi dana otvorenosti (%)	63,69%	64,01%	64,33%	64,65%	64,97%	65,30%
Financijski rezultati:						
Ukupan poslovni prihod kampa	8.277.536 €	8.443.087 €	8.611.949 €	8.784.188 €	8.959.871 €	9.139.069 €
Fiksni zakup:						
Prihod fiksnog zakupa	531.377 €	542.004 €	552.844 €	563.901 €	575.179 €	586.683 €
Pros. prihod po parceli	4.217 €	4.302 €	4.388 €	4.475 €	4.565 €	4.656 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Broj parcela:	126	126	126	126	126	126
Paušal:						
Prihod od paušala	1.870.534 €	1.907.944 €	1.946.103 €	1.985.025 €	2.024.726 €	2.065.220 €
Pros. prihod po parceli	5.809 €	5.925 €	6.044 €	6.165 €	6.288 €	6.414 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%	22,6%
Broj parcela:	322	322	322	322	322	322
Individualci:						
Prihod od individualaca	1.438.000 €	1.466.760 €	1.496.095 €	1.526.017 €	1.556.538 €	1.587.668 €
Pros. prihod po parceli	3.490 €	3.560 €	3.631 €	3.704 €	3.778 €	3.854 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%
Broj parcela:	412	412	412	412	412	412
Mobilne kućice:						
Prihod od mobilnih kućica	4.096.550 €	4.178.481 €	4.262.051 €	4.347.292 €	4.434.238 €	4.522.922 €
Pros. prihod po mobilnoj kućici	15.172 €	15.476 €	15.785 €	16.101 €	16.423 €	16.752 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%
Broj mobilnih kućica:	270	270	270	270	270	270
Ostale usluge:						
Prihod od ostalih usluga	341.076 €	347.897 €	354.855 €	361.952 €	369.191 €	376.575 €
Pros. prihod po parceli	302 €	308 €	314 €	320 €	327 €	333 €
Udio u uk. poslovnom prihodu kampa	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Ukupan broj parcela:	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Prosječna ostvarena cijena kamp jedinice (ADR)	58,09 €	58,96 €	59,84 €	60,73 €	61,64 €	62,56 €
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi 365 dana	20,07 €	20,47 €	20,88 €	21,30 €	21,72 €	22,16 €
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi dana otvorenosti	37,00 €	37,74 €	38,49 €	39,26 €	40,05 €	40,85 €
Broj noćenja stopa rasta	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
ADR stopa rasta	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
TRevPAR stopa rasta	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
RevPAR stopa rasta	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financijske projekcije poslovanja kampa „Park Soline“ 2024.-2033.

Financijske projekcije računa dobiti i gubitka kampa „Park Soline“ za razdoblje 2024. do 2033. godine, polaze od plana prodaje i financijskog budžeta kampa „Park Soline“ za 2024. godinu, te tržišnih i financijskih projekcija poslovanja za naredno razdoblje (2025. do 2033. god.), a uključuju postupno podizanje prihoda i održanje razine profitabilnosti poslovanja, na način kako je prikazano sljedećom tablicom.

Financijske projekcije se temelje na sljedećim prosječnim godišnjim stopama rasta prihoda i troškova za razdoblja 2025. do 2033. godine:

- Prihod kampa Park Soline i prihod restorana u kampu: 2% prosječna godišnja stopa rasta,
- Operativni troškovi (trošak sirovine, materijala i energije, troškovi vanjskih usluga i ostali troškovi): 3% prosječna godišnja stopa rasta,
- Troškovi plaća: godišnja stopa rasta 6% u 2025., 5% u 2026., 4% u 2027., te 3% u 2028. i daljnjim godinama,
- Alocirani troškovi centralnih službi: 1% prosječno godišnje.

PROJEKCIJA RAČUNA DOBITI I GUBITKA KAMPA PARK SOLINE

u EUR	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
POSLOVNI PRIHODI					
Prihod kampa Park Soline	6.741.340 €	7.647.164 €	7.800.107 €	7.956.109 €	8.115.232 €
Prihod restorana Park Soline	744.342 €	814.040 €	830.321 €	846.927 €	863.866 €
UKUPAN POSLOVNI PRIHOD KAMPINGA	7.485.682 €	8.461.204 €	8.630.428 €	8.803.037 €	8.979.097 €
POSLOVNI RASHODI					
Utrošene sirovine i materijali	385.902 €	411.060 €	423.392 €	436.093 €	449.176 €
Trošak energije i goriva	172.768 €	177.903 €	183.240 €	188.737 €	194.399 €
Trošak otpisa sitnog inventara	95.986 €	95.986 €	98.866 €	101.832 €	104.887 €
TROŠAK SIROVINE, MATERIJALA I ENERGIJE	654.656 €	684.949 €	705.497 €	726.662 €	748.462 €
Usluge prijevoza, telefona i pošte	52.312 €	52.312 €	53.881 €	55.497 €	57.162 €
Usluge održavanja	139.081 €	139.081 €	143.253 €	147.551 €	151.977 €
Troškovi sajmova	7.679 €	7.679 €	7.910 €	8.147 €	8.391 €
Troškovi zakupnine – Grad Biograd na Moru i Hrvatske šume	215.162 €	207.499 €			
Zakupnina turističko zemljište		29.463 €	338.448 €	334.953 €	343.327 €
Troškovi reklame i propagande	185.007 €	167.546 €	172.572 €	177.749 €	183.082 €
Komunalne i ostale usluge	313.434 €	313.434 €	322.837 €	332.522 €	342.498 €
TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA	912.675 €	917.014 €	1.038.901 €	1.056.419 €	1.086.437 €
Naknade troškova zaposlenja	172.329 €	172.329 €	177.499 €	182.824 €	188.309 €
Neproizvodne usluge	373.568 €	375.439 €	386.702 €	398.303 €	410.252 €
Reprezentacija	10.510 €	10.510 €	10.825 €	11.150 €	11.484 €
Premije osiguranja	22.878 €	22.878 €	23.565 €	24.272 €	25.000 €
Ostali rashodi	33.210 €	33.210 €	34.206 €	35.232 €	36.289 €
Porezi koji ne zavise od poslovnog rezultata	16.972 €	16.972 €	17.481 €	18.005 €	18.545 €
Doprinosi udruženjima	17.957 €	17.957 €	18.496 €	19.051 €	19.622 €
Bankarske usluge	13.512 €	13.512 €	13.917 €	14.335 €	14.765 €
Troškovi ostalih prava zaposlenika	5.638 €	5.638 €	5.807 €	5.981 €	6.161 €
Ostali troškovi	1.626 €	1.626 €	1.675 €	1.725 €	1.777 €
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI	668.200 €	670.071 €	690.173 €	710.878 €	732.204 €

Bruto plaće	1.137.303 €	1.228.287 €	1.301.984 €	1.367.083 €	1.421.767 €
Doprinosi na bruto plaće	187.655 €	202.667 €	214.827 €	225.568 €	234.591 €
UKUPNO TROŠKOVI PLAĆA	1.324.958 €	1.430.954 €	1.516.811 €	1.592.652 €	1.656.358 €
UKUPNO TROŠKOVI	3.560.488 €	3.702.988 €	3.951.383 €	4.086.612 €	4.223.462 €
OPERATIVNA DOBIT	3.925.194 €	4.758.216 €	4.679.045 €	4.716.425 €	4.755.636 €
Amortizacija	1.254.585 €	1.380.044 €	1.696.844 €	1.736.444 €	1.776.044 €
Postojeća amortizacija	1.254.585 €		1.380.044 €	1.380.044 €	1.380.044 €
Nova amortizacija			316.800 €	356.400 €	396.000 €
Postojeći leasing - kamate	65.746 €	126.788 €	33.371 €	20.710 €	11.764 €
Kamate na novi kredit			192.500 €	192.500 €	154.000 €
Alocirani troškovi zajedničkih službi	1.204.140 €	1.204.141 €	1.216.182 €	1.228.344 €	1.240.627 €
SVEUKUPNO RASHODI	6.084.960 €	6.413.960 €	7.090.279 €	7.264.609 €	7.405.896 €

EBITDA	2.721.054 €	3.554.075 €	3.462.863 €	3.488.081 €	3.515.008 €
EBIT	1.466.469 €	2.174.032 €	1.766.020 €	1.751.637 €	1.738.965 €
DOBIT PRIJE POREZA	1.400.722 €	2.047.244 €	1.540.149 €	1.538.428 €	1.573.201 €
Porez na dobit	252.130 €	368.504 €	277.227 €	276.917 €	283.176 €
NETO DOBIT	1.148.592 €	1.678.740 €	1.262.922 €	1.261.511 €	1.290.025 €

<i>Udio operativne dobiti u poslovnom prihodu</i>	52,4%	56,2%	54,2%	53,6%	53,0%
<i>Udio EBITDA u poslovnom prihodu</i>	36,4%	42,0%	40,1%	39,6%	39,1%
<i>Udio EBIT u poslovnom prihodu</i>	19,6%	25,7%	20,5%	19,9%	19,4%
<i>Udio dobiti prije poreza u poslovnom prihodu</i>	18,7%	24,2%	17,8%	17,5%	17,5%
<i>Udio neto dobiti u poslovnom prihodu</i>	15,3%	19,8%	14,6%	14,3%	14,4%

PROJEKCIJA RAČUNA DOBITI I GUBITKA KAMPA PARK SOLINE

u EUR	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
POSLOVNI PRIHODI						
Prihod kampa Park Soline	8.277.536 €	8.443.087 €	8.611.949 €	8.784.188 €	8.959.871 €	9.139.069 €
Prihod restorana Park Soline	881.143 €	898.766 €	916.741 €	935.076 €	953.778 €	972.853 €
UKUPAN POSLOVNI PRIHOD KAMPINGA	9.158.679 €	9.341.853 €	9.528.690 €	9.719.264 €	9.913.649 €	10.111.922 €
POSLOVNI RASHODI						
Utrošene sirovine i materijali	462.651 €	476.531 €	490.827 €	505.552 €	520.718 €	536.340 €
Trošak energije i goriva	200.231 €	206.238 €	212.425 €	218.798 €	225.362 €	232.123 €
Trošak otpisa sitnog inventara	108.033 €	111.274 €	114.612 €	118.051 €	121.592 €	125.240 €
TROŠAK SIROVINE, MATERIJALA I ENERGIJE	770.916 €	794.043 €	817.865 €	842.401 €	867.673 €	893.703 €
Usluge prijevoza, telefona i pošte	58.877 €	60.644 €	62.463 €	64.337 €	66.267 €	68.255 €
Usluge održavanja	156.537 €	161.233 €	166.070 €	171.052 €	176.183 €	181.469 €
Troškovi sajmova	8.643 €	8.902 €	9.170 €	9.445 €	9.728 €	10.020 €
Troškovi zakupnine - Grad Biograd na Moru i Hrvatske šume						

Zakupnina turističko zemljište	343.327 €	360.708 €	360.708 €	378.968 €	378.968 €	398.154 €
Troškovi reklame i propagande	188.574 €	194.231 €	200.058 €	206.060 €	212.242 €	218.609 €
Komunalne i ostale usluge	352.772 €	363.356 €	374.256 €	385.484 €	397.049 €	408.960 €
TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA	1.108.730 €	1.149.073 €	1.172.724 €	1.215.346 €	1.240.437 €	1.285.466 €
Naknade troškova zaposlenja	193.958 €	199.777 €	205.770 €	211.943 €	218.301 €	224.850 €
Neproizvodne usluge	422.560 €	435.237 €	448.294 €	461.743 €	475.595 €	489.863 €
Reprezentacija	11.829 €	12.184 €	12.549 €	12.926 €	13.314 €	13.713 €
Premije osiguranja	25.750 €	26.522 €	27.318 €	28.137 €	28.981 €	29.851 €
Ostali rashodi	37.378 €	38.499 €	39.654 €	40.844 €	42.069 €	43.331 €
Porezi koji ne zavise od poslovnog rezultata	19.102 €	19.675 €	20.265 €	20.873 €	21.499 €	22.144 €
Doprinosi udruženjima	20.211 €	20.817 €	21.442 €	22.085 €	22.748 €	23.430 €
Bankarske usluge	15.208 €	15.664 €	16.134 €	16.618 €	17.116 €	17.630 €
Troškovi ostalih prava zaposlenika	6.345 €	6.536 €	6.732 €	6.934 €	7.142 €	7.356 €
Ostali troškovi	1.830 €	1.885 €	1.942 €	2.000 €	2.060 €	2.122 €
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI	754.171 €	776.796 €	800.100 €	824.103 €	848.826 €	874.290 €
Bruto plaće	1.464.420 €	1.508.352 €	1.553.603 €	1.600.211 €	1.648.217 €	1.697.664 €
Doprinosi na bruto plaće	241.629 €	248.878 €	256.344 €	264.034 €	271.956 €	280.114 €
UKUPNO TROŠKOVI PLAĆA	1.706.049 €	1.757.230 €	1.809.947 €	1.864.246 €	1.920.173 €	1.977.778 €
UKUPNO TROŠKOVI	4.339.866 €	4.477.143 €	4.600.636 €	4.746.094 €	4.877.108 €	5.031.238 €
OPERATIVNA DOBIT	4.818.814 €	4.864.710 €	4.928.054 €	4.973.169 €	5.036.541 €	5.080.684 €
Amortizacija	1.776.044 €	1.776.044 €	1.776.044 €	1.776.044 €	1.776.044 €	1.776.044 €
Postojeća amortizacija	1.380.044 €	1.380.044 €	1.380.044 €	1.380.044 €	1.380.044 €	1.380.044 €
Nova amortizacija	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €
Postojeći leasing - kamate	5.825 €	2.679 €	737 €			
Kamate na novi kredit	115.500 €	77.000 €	38.500 €	0 €		
Alocirani troškovi zajedničkih službi	1.253.034 €	1.265.564 €	1.278.220 €	1.291.002 €	1.303.912 €	1.316.951 €
SVEUKUPNO RASHODI	7.490.268 €	7.598.429 €	7.694.136 €	7.813.140 €	7.957.064 €	8.124.232 €
EBITDA	3.565.780 €	3.599.146 €	3.649.834 €	3.682.167 €	3.732.629 €	3.763.733 €
EBIT	1.789.736 €	1.823.102 €	1.873.791 €	1.906.124 €	1.956.585 €	1.987.689 €
DOBIT PRIJE POREZA	1.668.411 €	1.743.424 €	1.834.554 €	1.906.124 €	1.956.585 €	1.987.689 €
Porez na dobit	300.314 €	313.816 €	330.220 €	343.102 €	352.185 €	357.784 €
NETO DOBIT	1.368.097 €	1.429.607 €	1.504.334 €	1.563.021 €	1.604.400 €	1.629.905 €
<i>Udio operativne dobiti u poslovnom prihodu</i>	52,6%	52,1%	51,7%	51,2%	50,8%	50,2%
<i>Udio EBITDA u poslovnom prihodu</i>	38,9%	38,5%	38,3%	37,9%	37,7%	37,2%
<i>Udio EBIT u poslovnom prihodu</i>	19,5%	19,5%	19,7%	19,6%	19,7%	19,7%
<i>Udio dobiti prije poreza u poslovnom prihodu</i>	18,2%	18,7%	19,3%	19,6%	19,7%	19,7%
<i>Udio neto dobiti u poslovnom prihodu</i>	14,9%	15,3%	15,8%	16,1%	16,2%	16,1%

4.4. Projekcije budućih društveno-ekonomskih učinaka poslovanja kampa za razdoblje idućih 10 godina

Kamp „Park Soline“ će u razdoblju od 2024. do 2033. godine ostvariti značajne fiskalne i parafiskalne društveno-ekonomske učinke u sveukupnom predvidivom iznosu 29,55 milijuna EUR, odnosno prosječno godišnje u iznosu od 2,96 milijuna EUR.

Navedeni se iznos odnosi na poreze i doprinose, komunalne i slične naknade, zakupnine, te boravišnu pristojbu i doprinose udruženjima, na način kako je prikazano razradom u sljedećoj tablici.

ILIRIJA D.D.

FISKALNI I PARAFISKALNI UČINCI KAMPINGA

Stavka	u EUR	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.
Porez na dohodak i prirez		113.294,14	122.357,67	129.699,13	136.184,09	141.631,45	145.880,39
Doprinosi iz plaće		227.397,04	245.588,80	260.324,13	273.340,34	284.273,95	292.802,17
Doprinosi na plaću		187.654,73	202.667,11	214.827,13	225.568,49	234.591,23	241.628,97
Porez ugovor o djelu		7.433,17	7.433,17	7.433,17	7.433,17	7.433,17	7.433,17
Doprinos za zdravstvo ugovor o djelu		2.752,35	2.752,35	2.834,92	2.919,97	3.007,57	3.097,79
Doprinos za MIO ugovor o djelu		3.799,93	3.799,93	3.913,93	4.031,35	4.152,29	4.276,85
Porezi na dohodak i doprinosi - plaće		542.331,36	584.599,03	619.032,42	649.477,40	675.089,66	695.119,35
Porez na dodanu vrijednost		914.571,47	1.033.756,94	1.054.432,08	1.075.520,72	1.097.031,13	1.118.971,76
Porez na potrošnju		6.981,73	7.891,58	8.049,41	8.210,40	8.374,61	8.542,10
Porez na dobit (samo kamping)		256.762,77	392.374,10	292.287,80	294.854,52	301.519,18	319.767,09
PDV i porez na potrošnju		1.178.315,97	1.434.022,62	1.354.769,29	1.378.585,64	1.406.924,92	1.447.280,94
Komunalna naknada		64.292,40	64.935,32	65.584,68	66.240,52	66.902,93	67.571,96
Naknada za uređenje voda		9.386,13	9.479,99	9.574,79	9.670,54	9.767,24	9.864,92
Komunalne i slične naknade		73.678,53	74.415,32	75.159,47	75.911,06	76.670,17	77.436,88
Zakupnina Gradu Biogradu		40.538,37	47.126,99				
Zakupnina Hrvatskim šumama		144.132,54	160.372,23				
Zakupnina - turističko zemljište			29.463,44	338.448,16	334.952,82	343.326,64	343.326,64
Zakupnina / koncesija		184.670,91	236.962,67	338.448,16	334.952,82	343.326,64	343.326,64
Boravišna pristojba		312.069,77	320.659,49	322.262,79	323.874,10	325.493,47	327.120,94
Doprinos turističkoj zajednici		10.938,05	12.363,48	12.610,75	12.862,96	13.120,22	13.382,63
Doprinos HGK		1.961,60	2.217,23	2.261,58	2.306,81	2.352,94	2.400,00
Doprinos za općekorisnu funkciju šuma		2.104,54	2.378,80	2.426,38	2.474,90	2.524,40	2.574,89
Boravišna pristojba i doprinosi udruženjima		327.073,96	337.619,00	339.561,49	341.518,78	343.491,04	345.478,46
SVEUKUPNO		2.306.070,73	2.667.618,63	2.726.970,82	2.780.445,70	2.845.502,43	2.908.642,27

ILIRIJA D.D.

FISKALNI I PARAFISKALNI UČINCI KAMPINGA

Stavka	u EUR	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	Ukupno 2024.-2033.
Porez na dohodak i prirez		150.256,81	154.764,51	159.407,45	164.189,67	169.115,36	1.473.486,53
Doprinosi iz plaće		301.586,23	310.633,82	319.952,84	329.551,42	339.437,96	2.957.491,67

Doprinosi na plaću	248.877,84	256.344,17	264.034,50	271.955,53	280.114,20	2.440.609,17
Porez ugovor o djelu	7.433,17	7.433,17	7.433,17	7.433,17	7.433,17	74.331,70
Doprinos za zdravstvo ugovor o djelu	3.190,73	3.286,45	3.385,04	3.486,59	3.591,19	31.552,61
Doprinos za MIO ugovor o djelu	4.405,16	4.537,32	4.673,43	4.813,64	4.958,05	43.561,94
Porezi na dohodak i doprinosi - plaće	715.749,94	736.999,44	758.886,43	781.430,03	804.649,93	7.021.033,62
Porez na dodanu vrijednost	1.141.351,19	1.164.178,22	1.187.461,78	1.211.211,02	1.235.435,24	11.319.350,07
Porez na potrošnju	8.712,94	8.887,20	9.064,94	9.246,24	9.431,17	86.410,57
Porez na dobit (samo kamping)	334.143,97	351.609,99	365.327,02	374.998,45	380.959,91	3.407.842,02
PDV i porez na potrošnju	1.484.208,10	1.524.675,40	1.561.853,74	1.595.455,71	1.625.826,31	14.813.602,67
Komunalna naknada	68.247,68	68.930,15	69.619,46	70.315,65	71.018,81	679.367,16
Naknada za uređenje voda	9.963,57	10.063,20	10.163,83	10.265,47	10.368,13	99.181,68
Komunalne i slične naknade	78.211,24	78.993,36	79.783,29	80.581,12	81.386,93	778.548,84
Zakupnina Gradu Biogradu						47.126,99
Zakupnina Hrvatskim šumama						160.372,23
Zakupnina - turističko zemljište	360.707,55	360.707,55	378.968,37	378.968,37	398.153,65	3.267.023,19
Zakupnina / koncesija	360.707,55	360.707,55	378.968,37	378.968,37	398.153,65	3.474.522,42
Boravišna pristojba	328.756,54	330.400,33	332.052,33	333.712,59	335.381,15	3.279.713,73
Doprinos turističkoj zajednici	13.650,28	13.923,29	14.201,75	14.485,79	14.775,50	135.376,64
Doprinos HGK	2.448,00	2.496,96	2.546,90	2.597,84	2.649,80	24.278,08
Doprinos za općekorisnu funkciju šuma	2.626,39	2.678,92	2.732,49	2.787,14	2.842,89	26.047,20
Boravišna pristojba i doprinosi udruženjima	347.481,22	349.499,49	351.533,48	353.583,36	355.649,34	3.465.415,65
SVEUKUPNO	2.986.358,05	3.050.875,24	3.131.025,31	3.190.018,59	3.265.666,16	29.553.123,20

4.5. Dinamička procjena ekonomske vrijednosti kampa

Dinamička procjena ekonomske vrijednosti kampa izrađena je temeljem financijskih projekcija poslovanja i plana ulaganja u kamp Park Soline, uz korištenje metode diskontiranog novčanog toka.

Metoda diskontiranog novčanog toka je pristup vrednovanju koji omogućava da se utvrdi ne samo ukupna tržišna poslovna vrijednost određenog objekta (tj. vrijednost njegovih poslovnih operacija), već i tržišna vrijednost njegovog kapitala (equity-a).

Poslovna vrijednost objekta jednaka je diskontiranoj vrijednosti njegovog očekivanog budućeg slobodnog novčanog toka. Slobodni novčani tok jednak je oporezovanoj operativnoj dobiti, uvećanoj za amortizaciju i druge eventualne nenovčane izdatke, te umanjenoj za investicije u radni kapital, te ulaganja u trajni kapital (građevinski objekti, strojevi, oprema i druga imovina). Slobodni novčani tok ne sadrži bilo kakve novčane tokove povezane s financiranjem (npr. kamate ili dividende). Diskontna stopa kojom se očekivani budući slobodni novčani tok svodi na današnju vrijednost odražava oportunitetni trošak svim predujmiteljima kapitala, ponderirano na temelju njihovog relativnog udjela u ukupnom kapitalu projekta. Takva diskontna stopa predstavlja vagani prosječni trošak kapitala (eng. *WACC ili „weighted average cost of capital“*). Za određivanje vrijednosti projekta na kraju analiziranog razdoblja koristi se standardna „*perpetuity*“ formula kako bi se odredio iznos ostatka vrijednosti projekta. Zbrajanjem diskontiranih vrijednosti u razmatranom razdoblju, dolazi se do poslovne vrijednosti objekta.

Diskontna stopa kojom se očekivani budući slobodni novčani tok svodi na današnju vrijednost treba reflektirati oportunitetni trošak svim predujmiteljima kapitala, ponderirano na temelju njihovog relativnog udjela u ukupnom kapitalu. Takva diskontna stopa predstavlja *WACC* (ili „*weighted average cost of capital*“).

Formula za utvrđivanje WACC-a je sljedeća:

$$WACC = \alpha * Kd + (1 - t) + \beta * (1 - \alpha) * Ke$$

gdje je

- α = dugoročne obveze/(dugoročne obveze + kapital) omjer koji proizlazi iz konkretnih podataka sadržanih u bilanci poduzeća
- $(1 - \alpha)$ = kapital/(dugoročne obveze + kapital) omjer koji proizlazi iz konkretnih podataka sadržanih u bilanci poduzeća
- Kd = trošak dugoročnog zaduživanja
- Ke = trošak kapitala
- t = stopa poreza na dobit

Konačno, uslijed činjenice da smo za kamp Park Soline izradili financijske projekcije za razdoblje 10 godina poslovanja, za aproksimaciju očekivanih financijskih performansi kampa nakon ovog razdoblja, koristili smo jednostavnu „perpetuity“ formulu za ostatak vrijednosti tzv. „continuing value“ ili CV, tj:

$$CV = FCFF \text{ u } 10. \text{ godini poslovanja} / WACC$$

Kako bismo odredili ispravnu diskontnu stopu (WACC) za diskontiranje budućih slobodnih novčanih tokova, koristili smo sljedeće inpute:

- Alpha je procijenjen na temelju zaduženosti Ilirije d.d. na dan 31.12.2022. (razina zaduženosti od 19,29% koja iskazuje odnos dugoročnih obveza i ukupnih sredstava);
- Kamatna stopa predstavlja prosječnu kamatnu stopu u Hrvatskoj za dugoročne kredite dane poduzetnicima u 2023. (5,28%);
- Dugoročna kamatna stopa LTIR u 2023., prinosi na obveznice Republike Hrvatske (3,80%);
- Ukupna premija rizika za Hrvatsku u visini od 2,78% (prema NYU Stern Damodaranoj bazi podataka iz siječnja 2024.);
- Budući da tržište dionica u Hrvatskoj ne iskazuje preveliki stupanj korelacije sa svjetskim burzama, beta koeficijent smo aproksimirali kao 1.

Izračun diskontne stope (WACC)	
WACC = $\alpha \times Kd + (1 - \alpha) \times Ke$	
α = obveze / (obveze + kapital)	
$1 - \alpha$ = kapital / (obveze + kapital)	
Kd = kamatna stopa \times (1 - stopa poreza na dobit)	
Ke = risk free rate + (HR premija * beta)	
alpha =	19,29%
1-alpha =	80,71%
kamatna stopa =	5,28%
risk free rate =	3,80%
stopa poreza na dobit =	18,0%
Kd =	4,33%
HR tržišna premija =	2,78%
beta(sektor) =	1,00%
Ke =	6,58%
WACC	6,15%

Prema prethodno obrazloženoj metodologiji, kalkulacija pokazuje sljedeće vrijednosti:

Neto sadašnja poslovna vrijednost kampa Park Soline	53.098.272,01 €
Vrijednost kapitala kampa Park Soline	51.202.822,38 €

¹ Ostatak vrijednosti = Slobodni novčani tok u godini nakon analiziranog razdoblja / Stopa kapitalizacije. Primijenjena stopa kapitalizacije jednaka je diskontnoj stopi.

NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST - KAMP PARK SOLINE

tis. EUR	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.
EBITDA minus porez na dobit	3.186	3.186	3.211	3.232	3.265	3.285	3.320	3.339	3.380	3.406
- Investicija	-500	-3.500	-500	-500	0	0	0	0	0	0
NETO NOVČANI TOK	2.686	-314	2.711	2.732	3.265	3.285	3.320	3.339	3.380	3.406
- Ostatak vrijednosti										55.418
UKUPNO	2.686	-314	2.711	2.732	3.265	3.285	3.320	3.339	3.380	58.824
Diskontna stopa	1,000	0,942	0,888	0,836	0,788	0,742	0,699	0,659	0,621	0,585
	2.686	-296	2.406	2.284	2.572	2.438	2.321	2.199	2.098	34.390
NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST	53.098									
Dug na dan 31.12.2023. (tis. EUR)	1.895									
VRIJEDNOST KAPITALA (tis. EUR)	51.203									

Stručna procjena vrijednosti obavljenih ulaganja u kamp „Park Soline“ koju je u prosincu 2023. godine izvršio stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina Mirko Čačić dipl.ing.građ., ukupno iznosi 45,77 milijuna EUR, te pokazuje visoku razinu korelacije s dinamičkom procjenom ekonomske vrijednosti kampa, koja je prezentirana prethodno u ovom poglavlju.

Rekapitulacija procjene vrijednosti ulaganja u kamp „Park Soline“ izvršena od strane vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina, je sljedeća:

REKAPITULACIJA ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE

	Iznos u EUR
Recepcija kampa	220.974,80 €
Sanitarni objekt br. 1	545.350,90 €
Uređeni tereni za rekreaciju i prostor za roštilj	427.808,52 €
Sanitarni objekt br. 2	269.794,40 €
Invalidski i kemijski wc	371.606,00 €
Sanitarni objekt br. 3	143.885,00 €
Restoran sa terasama i amfiteatrom	921.441,71 €
Sanitarni objekt br. 4	191.285,16 €
Sanitarni objekt br. 5	324.795,98 €
Sanitarni objekt br. 6	329.007,30 €
Parcele i mobilne kućice - Ilirija	19.980.000,00 €
Ostale parcele u kampu	15.480.000,00 €
Uređenje parcele za samoposlugu	31.000,00 €
Sufinanciranje trafostanica	350.000,00 €
Procjena vrijednosti prometnica i parkirališta, staza, zidova i dr.	6.177.666,00 €
SVEUKUPNA ULAGANJA U KAMP PARK SOLINE	45.764.615,77 €

Izvor: Procjena vrijednosti ulaganja u kamp Park Soline, Mirko Čačić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina, prosinac 2023.



III. ILIRIJA d.d. EKONOMSKI I DRUŠTVENI
ASPEKTI POSLOVANJA
POKRETAČ GOSPODARSTVA I
DRUŠTVENE ZAJEDNICE
1999.-2023.



SADRŽAJ

Uvodna riječ Predsjednika Uprave	109
Osnovno o kompaniji	112
Portfelj kompanije	112
Razvoj kompanije	114
Ilirija d.d. u brojkama	115
Doprinos državi kroz porezna i javna davanja	121
Temeljne vrijednosti kompanije	122
Aktivna uloga u poslovnim udruženjima i institucijama	123
Kvaliteta – dostignuti standardi i certifikati	124
Rizici i upravljanje rizicima	125
Lokalno postojanje i djelovanje Ilirije d.d. i njen doprinos zajednici	126
Zaposlenici – ključ uspjeha	127
Odgovorno i održivo poslovanje Ilirije d.d. – temeljna odrednica	129
Ilirija d.d. i ključni dionici	130
Korporativno upravljanje – sedam stupova	130
Ilirija d.d. i doprinos Globalnim ciljevima održivog razvoja	131

UVODNA RIJEČ PREDSEDNIKA UPRAVE

Poslovati odgovorno znači stvarati dodane vrijednosti i u razdoblju neizvjesnosti.



Izvod iz govora g. **Gorana Ražnjevića**, predsjednika Skupštine Hrvatskog poslovnog savjeta za održivi razvoj (HR PSOR), povodom 25. obljetnice Hrvatskog poslovnog savjeta za održivi razvoj:

„Globalni ciljevi održivog razvoja su univerzalni, oni su nedjeljivi i oni su neizostavni. Moraju biti u budućnosti dominantni i primjenjivi u svim zemljama, u svim zajednicama i od svih ljudi.“

U 2024. godini obilježavamo 67 godina neprekidnog i kontinuiranog turističkog djelovanja i postojanja ILIRIJE d.d.

Kroz navedeno razdoblje iz isključivo hotelske tvrtke izrasla je u suvremenu turističku kompaniju sa svim ključnim segmentima mediteranske odnosno jadranske turističke ponude; hotelijerstvo, nautika, kamping i destinacijski menadžment dodatno osnaženi kroz akviziciju trgovačkog centra City Gallerije.

ILIRIJA je danas jedna od dvadeset vodećih turističkih kompanija u Hrvatskoj, sedma u Dalmaciji i jedna od tri vodeće turističke kompanije u Zadarskoj županiji, a istovremeno transparentna korporativna kompanija izlistana na Zagrebačkoj burzi.

Dugogodišnja uspješna prisutnost i prepoznatljivost na globalnom turističkom tržištu rezultat je razvoja kompanije usmjerenog na stvaranje kvalitetnog, održivog i inovativnog turističkog proizvoda koji predstavlja vrijednost ne samo ILIRIJU već i hrvatski turizam. Ovakva naša pozicija proizlazi iz širine i raznovrsnosti portfelja djelatnosti, naše kontinuirane brige o stvaranju integritetnog i komplementarnog turističkog proizvoda te iz unaprjeđenja standarda i kvalitete usluga. Strateški cilj uspješnog razvoja cjelogodišnjeg poslovanja u svim turističkim sektorima kompanije sve potpunije ostvarujemo iz godine u godinu.

U razdoblju neizvjesnosti uzrokovane pandemijom kao i tijekom tržišnog oporavka, prilagodbom poslovnog modela očuvali smo stabilnost, dokazali smo održivost i ostvarili jedinstvene poslovne rezultate kompanije.

Vodeći računa o stalnom osuvremenjivanju prodajnih praksi te o kapitalnom i financijskom jačanju kompanije, po ostvarenim financijskim rezultatima poslovanja ILIRIJA d.d. danas zauzima leaderski položaj u turističkom sektoru Hrvatske. Svjesni smo da se uspjeh u poslovanju ne mjeri samo ostvarenjem financijskih rezultata, već se i jednako podrazumijevaju i aktivnosti u segmentu društvene odgovornosti i doprinosu održivom razvoju. Biti društveno odgovoran za nas podrazumijeva da stvaranjem vrijednosti za kompaniju odnosno dioničare, istovremeno stvaramo vrijednost i za širu zajednicu bilo kroz zapošljavanje lokalnog stanovništva, angažiranje naših dobavljača, doprinos zajednici kroz brigu za okoliš ili dodatni doprinos zajednici realiziran kroz sustav korporativne filantropije. Stoga smo jedna od prvih i istaknutih turističkih kompanija u primjeni prakse društveno odgovornog poslovanja u Hrvatskoj.

Kao javna kompanija na Službenom tržištu Zagrebačke burze u svom poslovanju djelujemo u skladu s načelima i praksom dobrog korporativnog upravljanja uz visoku razinu transparentnosti i odgovornosti prema svim našim dionicima. Također, zadržavamo kontinuitet posvećenosti integriranju ekonomskih i društ-

„Održivost se gradi u svakom trenutku svakog dana poslovanja. Ona se stvara kroz odnos prema zaposlenicima kojima se osigurava pravo na rad i stalan razvoj kroz poštivanje pravnog okvira i razumijevanje ekonomskog okruženja.

Održivost uključuje stalnu svijest o potrebi zaštite okoliša koja je temelj odgovornog poslovanja u turizmu, brigu za lokalnu zajednicu i potrebite skupine, ali je i ključni pokretač u skladu s principom da je gost uvijek na prvom mjestu. Uravnoteženje ovih aspekata s odgovornim odnosom prema dioničarima i investitorima ključ je uspjeha i održivog razvoja kompanije.“

tvenih aspekata u proces odlučivanja. Tako negujemo i čuvamo svoje temeljne vrijednosti, naš identitet i našu viziju odgovornosti – biti ekonomski uspješna kompanija lider, koja vodi računa o ljudima kao ključu uspjeha, pružanju izuzetnih iskustava svojim gostima te o stvaranju dodane vrijednosti za svoje dioničare, vodeći istovremeno brigu o okolišu i lokalnoj zajednici uključivo i ostale ustanove, udruge i pojedince civilnog sektora kojima redovito pomažemo.

ILIRIJA d.d. posvećena je dugoročnom održivom razvoju te očuvanju i rastu vrijednosti kompanije koja stvara istaknute društvene i ekonomske učinke na gospodarstvo regije i Hrvatske u cjelini.



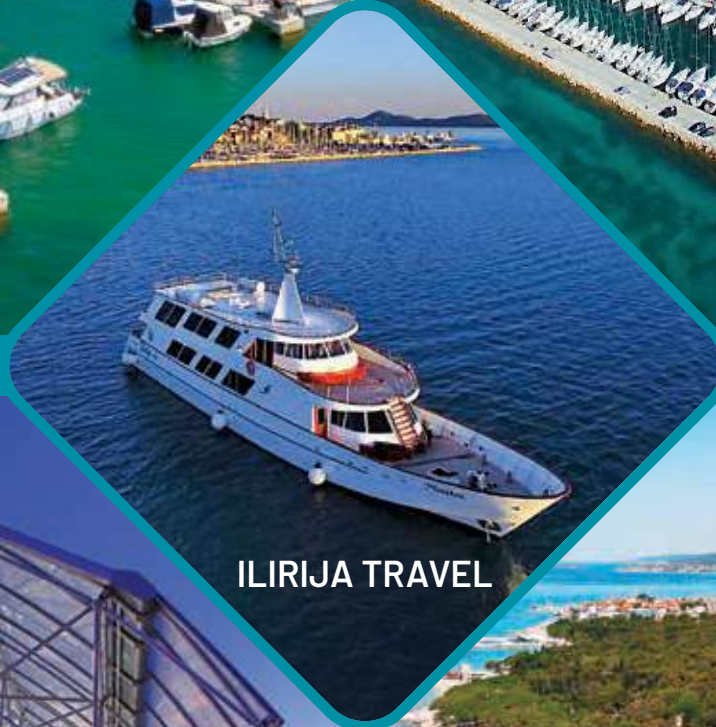
GORAN RAŽNJEVIĆ
Predsjednik Uprave
Ilirija d.d.



HOTELIJERSTVO



NAUTIKA



ILIRIJA TRAVEL



REAL ESTATE



KAMPING

OSNOVNO O KOMPANIJI

Razvojem komplementarnog i integriranog proizvoda usmjereni smo na cjelogodišnje poslovanje i stvaranje dodane vrijednosti.

ILIRIJA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam

Tina Ujevića 7, Biograd na Moru

www.ilirijabiograd.com

Temeljni kapital: 30.420.000,00 EUR

Uprava: Goran Ražnjević, Predsjednik

Nadzorni odbor: Goran Medić, Predsjednik



PORTFELJ:

HOTELIJERSTVO – 4 hotela, 435 sobe, 910 kreveta



NAUTIKA – 805 vezova, 2.000 osoba



KAMPING – 1.130 parcela, 3.390 osoba



DESTINACIJSKA MENADŽMENT KOMPANIJA / DMK

ILIRIJA TRAVEL – komplementarni i integrirani proizvod koji omogućuje cjelogodišnje poslovanje, u 2023. g. organizacija 234 posebnih događaja za 30,6 tisuća gostiju



REAL-ESTATE – Poslovno-trgovački centar City Galleria u Zadru, jedan od dva najveća trgovačka centra u zadarskoj regiji, ukupne bruto površine veće od 28.500 m²

DESTINACIJE:

- Biograd na Moru
- Zadar
- Sv. Filip i Jakov
- Polača



Preko **7.000 gostiju** dnevno u objektima ILIRIJE d.d. u srcu sezone

ZAPOSLENOST:

305 zaposlenika u radnom odnosu na neodređeno vrijeme

470 zaposlenika u srcu sezone

Preko **1.000** osoba zapošljavamo s osnova poslovne suradnje

ILIRIJA d.d. temelji svoje poslovanje na razvoju diferenciranih proizvoda, uz istodobnu orijentaciju na poslovnu stabilnost i izvrsnost.



Od osnutka kompanije:



Niti jedan radni spor



Račun nikada nije blokiran



Uredno i pravodobno podmirenje davanja državi



ILIRIJA d.d. – Nositelj Platinum certifikata bonitetne izvrsnosti (Dun & Brandstreet)

Posebnosti ILIRIJE d.d.



ILIRIJA d.d. – Pionir razvoja nautičkog turizma u Hrvatskoj, izgradnjom prve luke nautičkog turizma u RH i nabavkom prve charter flote u RH (1976.) s građevinskom i uporabnom dozvolom



Organizacija nautičkog sajma BIOGRAD BOAT SHOW, koji se ubraja među 36 najznačajnijih nautičkih sajmova u svijetu i među vodećim u Europi



ARSENAL Zadar – Revitalizacija spomenika kulture nulte kategorije iz 16. stoljeća u suvremeni i multifunkcionalni kulturno-zabavni i event centar



RAŽNJEVIĆA DVORI A.D. 1307 – Prvi difuzni hotel u Hrvatskoj, suvremeni turistički proizvod nastao revitalizacijom imanja sa 7-stoljetnom poviješću



EVENT BROD NADA – jedinstveni multifunkcionalni proizvod namijenjen organizaciji evenata i izleta kapaciteta do 180 osoba

Raznovrsni turistički i real-estate portfelj ILIRIJE d.d. temelji se na resursima regije i na kontinuiranom ulaganju u razvoj kvalitetnih proizvoda.



RAZVOJ KOMPANIJE

Kumulirano 67-godišnje iskustvo omogućuje nam maksimiziranje svih ljudskih, tržišnih i ekonomsko-financijskih potencijala te održivost rasta i razvoja.



„Odgovornost prema dioničarima i ostalim dionicima iskazujemo održivim rastom i razvojem kompanije od njena osnutka do danas.“



GORAN RAŽNJEVIĆ
Predsjednik Uprave
Ilirije d.d.



1957.

Tvrtka je osnovana sa sjedištem u Biogradu na Moru

1976.

Početak izgradnje prve luke nautičkog turizma u Hrvatskoj

1993.

Hrvatski fond za privatizaciju donosi rješenja o pretvorbi HTP Ilirija u dioničko društvo

1999.

Završen postupak privatizacije Ilirije d.d.

2002.

Državni ured za reviziju izdao pozitivno mišljenje o postupku pretvorbe i privatizacije kompanije

2003.

Dionice kompanije uvrštene su na Zagrebačku burzu na Kotaciju javnih dioničkih društava

2009.

Dionice kompanije uvrštene su na Redovito tržište Zagrebačke burze

2015.

Dokapitalizacija kompanije od strane Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje obveznim mirovinskim fondom

Dionice kompanije uvrštene su na Službeno tržište Zagrebačke burze, čime kompanija okreće novu stranicu tržišnog, financijskog i burzovnog poslovanja

2016.

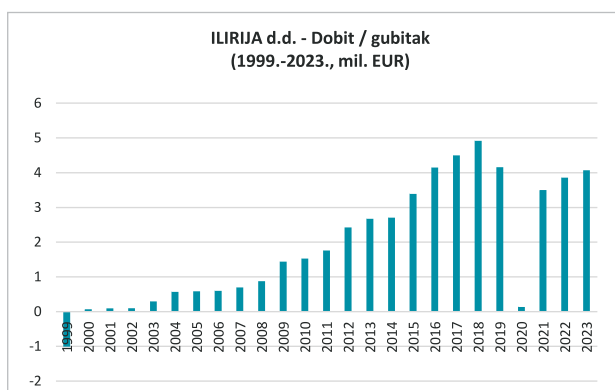
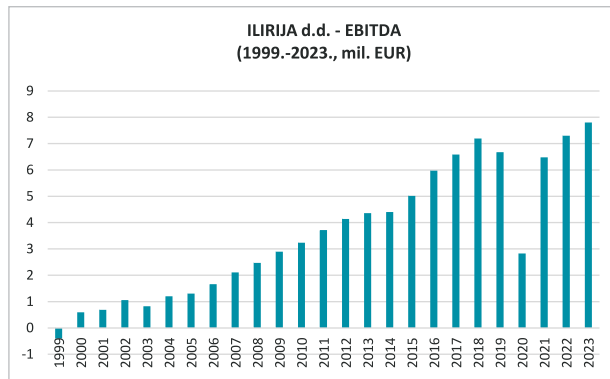
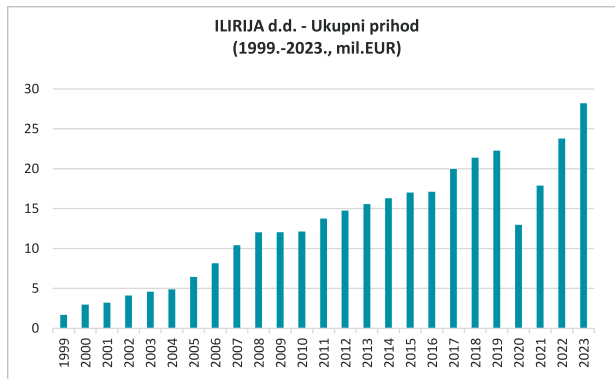
Druga dokapitalizacija izdanjem Novih redovnih dionica javnom ponudom – prikupljanje sredstava za kupnju Poslovno-trgovačkog centra City Galleria u Zadru

2016.-
2023.

Intenzivan investicijski ciklus:
2016. g. preuzimanje nekretnine Poslovno- trgovačkog centra City Galleria u Zadru; 2017. Dovođenje investicijskog ciklusa u Marinu Kornati;
2018. Izgradnja zatvorenog bazena i pratećih sadržaja u hotelu Ilirija
2019.-2023. nastavak investicijskog ciklusa u sve poslovne sektore kompanije, usmjerenog na jačanje konkurentnosti i unaprjeđenje kvalitete

ILIRIJA d.d. U BROJKAMA

Naši poslovni rezultati ukazuju na stabilan i održiv rast prihoda i profitabilnosti poslovanja od osnutka kompanije do danas.

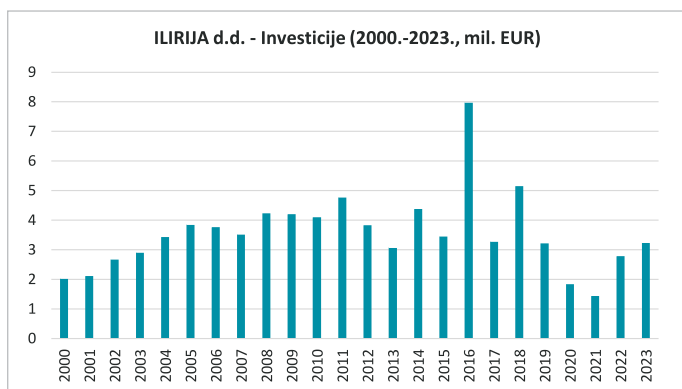


Ukupno
190,3 milijuna EUR
dodane vrijednosti kroz 23 godine

Kontinuirano ulaganje u razvoj i unaprjeđenje proizvoda temelj je poslovno-razvojne politike ILIRIJE d.d.

U izgradnju, rekonstrukciju, proširenje, dogradnju, obnovu i adaptaciju smještajnih kapaciteta i objekata kompanije s ciljem podizanja kvalitete, unaprjeđenja sveukupne usluge i standarda u svim njenim sektorima, razvoja novih proizvoda, unaprjeđenja i povećanja kategorizacije smještajnih kapaciteta i nautičkih kapaciteta, proširenja ugostiteljskih sadržaja s ciljem stvaranja kvalitetnog, prepoznatljivog i konkurentnog turističkog proizvoda kao i povećanja kvalitete ponude same destinacije te kupnju Poslovno-trgovačkog centra City Galleria, kompanija je zaključno do **31.12.2023. godine** investirala **91.169.307,79 EUR** što je rezultiralo rastom ukupnih prihoda i novostvorenom vrijednošću u navedenom razdoblju u iznosu od **165.984.644,34 EUR**.

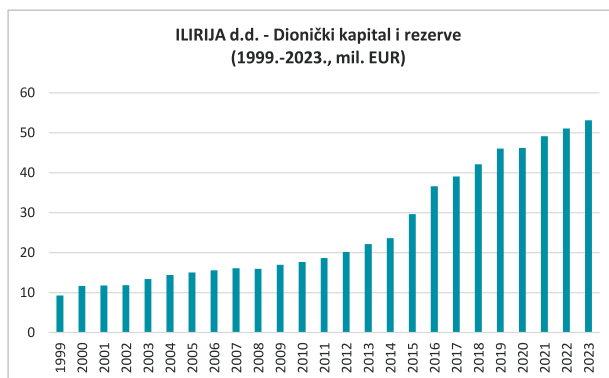
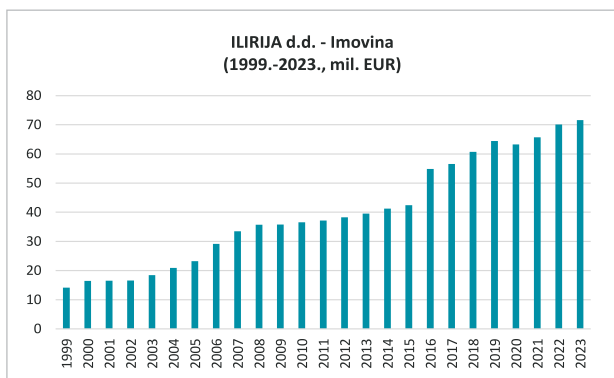
Investicijski plan ILIRIJE d.d. za naredne četiri godine (2025.-2028.) iznosi 24,5 milijuna EUR investicija.



Ukupno
91,2 mil. EUR
investicija kroz 24 godine

24,5 mil. EUR
plan investicija za naredne
4 godine

Kontinuirano ulaganje u razvoj i unaprjeđenje proizvoda temelj je porasta vrijednosti imovine i kapitala kompanije.



U 2023. godini ILIRIJA d.d. je ostvarila daljnji kontinuirani rast ključnih pokazatelja poslovanja koji se odrazio na poslovne rezultate.



ILIRIJA d.d. kontinuirano tijekom proteklog dugoročnog razdoblja ostvaruje rast rezultata poslovanja i pokazatelja o stanju imovine.

KUMULATIVNI USPOREDNI PREGLED

temeljnih pokazatelja o stanju imovine, kapitala, obveza i rezultata poslovanja Ilirije d.d. na dan 31.12.2023. i za razdoblje 2013.–2022. (u EUR)

Godina	Ukupne obveze	Kapital	Vrijednost imovine	Neto dug	Prihodi	Operativna dobit	EBITDA	Dobit prije poreza	Neto dobit	Godišnja dividenda
31.12.2023.	18.445.923,49	53.114.266,63	71.560.190,12	3.195.369,06	28.286.740,07	7.556.885,16	7.795.816,56	4.070.417,58	3.279.530,22	1.323.708,10
31.12.2022.	19.048.576,06	51.066.316,12	70.114.892,18	5.575.375,89	23.778.484,20	7.230.778,62	7.277.922,67	3.859.197,39	3.117.753,76	1.117.498,51
31.12.2021.	16.544.966,56	49.139.955,35	65.684.921,91	7.934.616,50	17.895.165,96	6.427.688,79	6.475.518,77	3.498.505,01	2.942.793,29	0,00
31.12.2020.	17.067.825,35	46.197.162,06	63.264.987,41	12.150.023,98	12.972.030,50	2.813.417,71	2.826.319,08	135.626,72	135.626,72	0,00
31.12.2019.	18.381.407,73	46.026.063,36	64.407.471,09	13.447.107,96	22.270.562,99	6.665.952,18	6.677.318,23	4.158.725,02	4.158.725,02	1.117.255,56
31.12.2018.	18.317.937,20	43.052.015,80	61.369.953,01	14.714.843,61	21.374.859,65	6.988.849,85	7.195.733,52	4.915.411,40	4.915.411,40	958.423,25
31.12.2017.	17.498.318,16	39.049.198,30	56.547.516,46	14.887.261,26	19.971.687,23	6.455.124,95	6.582.689,11	4.497.416,49	3.683.772,56	798.532,09
31.12.2016.	18.249.686,18	36.589.542,50	54.839.228,69	15.164.970,71	17.123.764,99	5.786.616,54	5.976.127,08	4.146.366,29	4.071.411,04	655.272,15
31.12.2015.	12.835.159,60	29.245.909,73	42.081.069,34	8.397.336,65	17.007.961,86	4.948.296,21	5.012.569,79	3.385.830,45	2.857.969,41	496.488,15
31.12.2014.	17.659.249,67	23.605.908,24	41.265.157,91	13.575.242,08	16.308.149,46	4.373.925,04	4.407.875,41	2.705.569,73	2.454.469,98	496.488,15
31.12.2013.	17.412.577,18	22.146.312,86	39.558.890,04	14.832.637,08	15.571.093,86	4.732.486,40	4.359.638,89	2.671.601,82	2.429.135,30	496.488,15

Poslovni rezultati u 2023. godini dokazuju stabilnu tržišnu i financijsku poziciju ILIRIJE d.d. kroz održivi rast pokazatelja uspjeha svih sektora.

ILIRIJA d.d. - SEKTOR NAUTIKE	2023.	2022.	2023./2022.
Fizički promet:			
Plovila na ugovornom vezu	747	726	2,9%
Broj noćenja (plovila na tranzitnom vezu)	8.127	9.208	-11,7%
Broj izvršenih servisnih operacija	3.817	3.666	4,1%
Financijski rezultati:			
Ukupan poslovni prihod nautike	8.383.127,00 €	7.301.505,00 €	14,8%
GOP po vezu	5.821,50 €	5.050,01 €	15,3%
Kapitalna ulaganja	409.021,46 €	221.034,00 €	85,0%

REAL-ESTATE SEKTOR: CITY GALLERIA	2023.	2022.	2023./2022.
Poslovni promet:			
Poslovni prostori - broj aktivnih ugovora	35	37	-5,4%
Zajednički troškovi - broj aktivnih ugovora	33	35	-5,7%
Zajednički dijelovi centra - broj aktivnih ugovora	26	27	-3,7%
Oglasni prostori - broj aktivnih ugovora	8	8	0,0%
Garaža - broj parkirnih mjesta	410	410	0,0%
Garaža - promet vozila	729.225	703.511	3,7%

Financijski rezultati:			
Prosječna ostvarena mjesečna zakupnina po m ² poslovnog prostora (AMR)	10,72 €	9,66 €	11,0%
Prosječna ostvarena zakupnina po m ² poslovnog prostora za period	128,64 €	115,89 €	11,0%
Prosječni prihod garaže po parkirnom mjestu za period	434,74 €	357,23 €	21,7%
Ukupan poslovni prihod	2.056.050,86 €	1.830.354,47 €	12,3%
GOP marža	50,20%	47,32%	6,1%
Kapitalna ulaganja	62.956,42 €	51.395,80 €	22,5%

Poslovni rezultati u 2023. godini dokazuju stabilnu tržišnu i financijsku poziciju ILIRIJE d.d. kroz održivi rast pokazatelja uspjeha svih sektora

ILIRIJA d.d. - SEKTOR HOTELIJERSTVA	2023.	2022.	2023./ 2022.
Fizički promet:			
Zauzetost smještajnih jedinica na bazi dana otvorenosti (%)	56,30%	55,43%	1,6%
Financijski rezultati:			
Ukupan poslovni prihod hotelijerstva	9.021.921,78 €	6.978.065,58 €	29,3%
Prosječna ostvarena cijena smještajne jedinice (ADR)	126,50 €	115,79 €	9,2%
Ukupni godišnji prihod po smještajnoj jedinici (TRevPAR)	20.740,05 €	16.041,53 €	29,3%
GOP po smještajnoj jedinici	4.881,69 €	3.755,97 €	30,0%
Kapitalna ulaganja	855.035,16 €	568.727,00 €	50,3%

ILIRIJA d.d. - KAMPING SEKTOR	2023.	2022.	2023./ 2022.
Fizički promet:			
Zauzetost kamp jedinica na bazi dana otvorenosti (%)	60,76%	53,86%	12,8%
Financijski rezultati:			
Ukupan poslovni prihod kampinga	7.485.683,10 €	6.656.058,48 €	12,5%
Prosječna ostvarena cijena kamp jedinice (ADR)	49,31 €	46,13 €	6,9%
Prihod smještaja po kamp jedinici (RevPAR) na bazi dana otvorenosti	29,96 €	24,85 €	20,6%
Ukupni godišnji prihod po smještajnoj jedinici (TRevPAR)	6.624,50 €	5.509,98 €	20,2%
GOP po smještajnoj jedinici	3.473,62 €	3.042,42 €	14,2%
Kapitalna ulaganja	1.594.320,76 €	1.424.799,73 €	11,9%



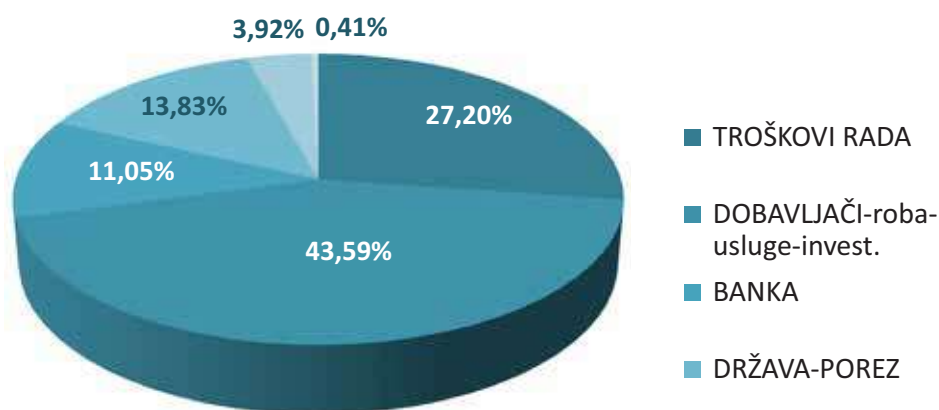
13,83% odljeva iz novčanog tijeka ILIRIJE d.d. odnosi se na porezna davanja državi

Novčani tijek ILIRIJE d.d. za razdoblje 1.1. do 31.12.2023. godine

PRILJEV	12/2022.	12/2023.	Struktura
POSLOVNE AKTIVNOSTI	28.020.600,69 €	33.333.585,80 €	96,64%
BANKA	2.290.842,13 €	800.000,00 €	2,32%
OSTALO	144.205,87 €	357.527,32 €	1,04%
UKUPNO	30.455.648,69 €	34.491.113,12 €	100,00%

ODLJEV	12/2022.	12/2023.	Struktura
TROŠKOVI RADA	7.146.454,81 €	9.144.863,74 €	27,20%
DOBAVLJAČI-roba-usluge-invest.	11.768.095,72 €	14.656.452,26 €	43,59%
BANKA	2.422.444,22 €	3.714.766,76 €	11,05%
DRŽAVA-POREZ	4.162.552,28 €	4.651.790,82 €	13,83%
DIONIČARI	1.110.979,46 €	1.319.600,51 €	3,92%
OSTALO	175.159,35 €	138.267,54 €	0,41%
UKUPNO	26.785.685,83 €	33.625.741,63 €	100,00%

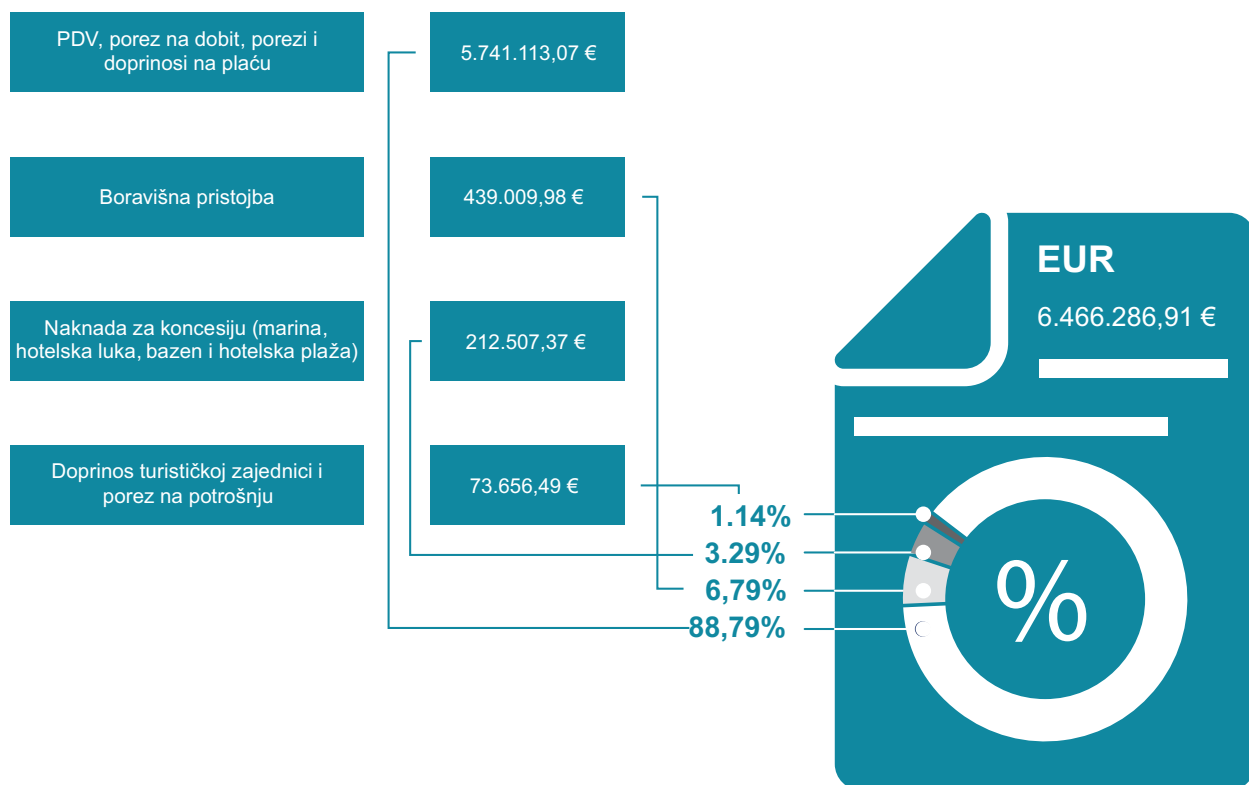
ILIRIJA d.d. - ODLJEV SREDSTAVA 2023.



ILIRIJA d.d. – DOPRINOS DRŽAVI KROZ POREZNA I JAVNA DAVANJA

Temeljem ekonomski uspješnog poslovanja, ILIRIJA d.d. značajno doprinosi državi putem poreznih i javnih davanja.

U razdoblju 1.1. do 31.12.2023. ILIRIJA d.d. je ukupno uplatila za porezna i javna davanja 6.466.286,91 EUR.



ILIRIJA d.d. – TEMELJNE VRIJEDNOSTI

Integriranjem temeljnih vrijednosti u svakodnevno poslovanje, te odgovornim, rastućim i profitabilnim poslovanjem ILIRIJA d.d. stvara temelje za svoju ulogu pokretača gospodarstva i filantropsku ulogu u zajednici.

Temeljne vrijednosti:



Poštovanje i integritet – jednakost postupanja i odnosa prema svim našim dionicima osnovne su vrijednosti poslovanja naše kompanije.



Kvaliteta – vrhunski proizvod, profesionalna usluga i individualan pristup klijentima temelj su odnosa prema gostu koji je u srcu usluge kompanije.



Inovativnost – pokretač i kreator inovativnosti turističkih proizvoda i usluga koji doprinose zadovoljstvu krajnjih potrošača, a posljedično i boljim rezultatima kompanije, destinacije i hrvatskog turizma.



Održivost i odgovornost – u poslovanju, investiranju, odnosu prema svojim zaposlenicima, poslovnim partnerima, klijentima (gostima), lokalnoj i regionalnoj zajednici, dioničarima i svakodnevnom operativnom djelovanju kroz integraciju ekonomskih, društvenih aspekata i aspekata zaštite okoliša u procese odlučivanja i korporativnu strategiju kompanije. Uravnoteženje ovih aspekata temelj je uspjeha i održivog razvoja kompanije.



Transparentnost – u poslovanju i komuniciranju sa svim dionicima kompanije uz poštivanje načela pravovremenog i istinitog informiranja kao preduvjeta jačanja tržišne pozicije kompanije i njenog daljnjeg rasta.

Društveno odgovorno poslovanje i održivi razvoj – primjena načela društveno odgovornog poslovanja i održivog razvoja, vodeći računa o odgovornostima prema ključnim skupinama dionika (gosti, zaposlenici, dioničari, država, lokalna zajednica, financijske institucije i dobavljači), gdje kroz ostvarene poslovne rezultate stvaramo dodanu vrijednost za sve dioničke skupine.

ILIRIJA d.d. – AKTIVNA ULOGA U POSLOVNIM UDRUŽENJIMA I INSTITUCIJAMA

Aktivnim pristupom okruženju dajemo svoj doprinos razvoju struke, turističkog sektora i gospodarstva Hrvatske, te ostvarujemo živu komunikaciju s državnom i lokalnom zajednicom.



Članica 15 poslovnih i strukovnih udruženja



Aktivno promiče interese i razvoj turističke industrije kroz aktivan doprinos regulativi od posebnog značaja i interesa za turizam



Promicanje aktivnosti društveno odgovornog poslovanja



4 kodeksa / povelje / inicijative

Poslovna udruženja:

- Hrvatska gospodarska komora (HGK)
 - Udruženje hrvatskih marina
 - Zajednica za društveno odgovorno poslovanje
 - Zajednica za zaštitu okoliša
 - Gospodarsko vijeće Hrvatske gospodarske komore Zadarske županije
- Hrvatska udruga poslodavaca (HUP)
- Hrvatski poslovni savjet za održivi razvoj (HR PSOR)

Strukovna udruženja:

- Hrvatska udruga turizma (HUT)
- Udruga poslodavaca u hotelijerstvu Hrvatske (UPUHH)
- Kamping udruženje Hrvatske (KUH)
- Top Camping Pool
- Udruga hrvatskih putničkih agencija (UHPA)
- Udruga nezavisnih hrvatskih putničkih agencija (UNHPA)
- Hrvatska udruga profesionalaca kongresnog turizma
- Turističke zajednice na regionalnoj i lokalnoj razini
- Međunarodna udruga organizatora nautičkih sajмова (IFSB0)
- Udruga Lijepa naša
- LAG LAURA

Predsjednik Uprave društva Ilirija d.d., gosp. Goran Ražnjević, član je u sljedećim tijelima poslovnih i strukovnih udruženja:

- Skupštine Hrvatske gospodarske komore
- Turističkog vijeća Turističke zajednice Zadarske županije

Povelje, kodeksi i inicijative koje kompanija primjenjuje:

- Kodeks korporativnog upravljanja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Zagrebačke burze
- Kodeks etike u poslovanju Hrvatske gospodarske komore
- Povelja raznolikosti Hrvatske
- Savez za rodnu ravnopravnost

Gosp. Goran Ražnjević, predsjednik Uprave društva Ilirija d.d., jedan je od 5 ambasadora Povelje raznolikosti u Republici Hrvatskoj.

KVALITETA - DOSTIGNUTI STANDARDI I CERTIFIKATI

Visoka kvaliteta i standard usluge, njihovo kontinuirano unaprjeđenje i poboljšanje, briga o sigurnosti i zdravlju gostiju i zaposlenika, zadovoljavanje potreba i očekivanja kupaca, konkurentnost i održivost proizvoda, stalno poboljšanje operativnih procesa i kontinuirane edukacije zaposlenika, te zaštita okoliša i očuvanje bioraznolikosti temeljna su opredjeljenja Ilirije koja postiže kroz implementaciju domaćih i međunarodnih standarda u svoje poslovanje.



Implementiran integralni sustav upravljanja kvalitetom i okolišom kroz norme ISO 9001:2015 (upravljanje kvalitetom) i ISO 14001:2015 (upravljanje okolišom).



Ilirija d.d. ima certificiran HACCP sustav kojim jamči visoki stupanj kontrole prilikom procesa proizvodnje i distribucije prehrambenih proizvoda, a omogućava identifikaciju i procjenu svih mogućih opasnosti, prevenciju i kontrolu istih te osigurava provođenje mjera za djelotvoran način rada.



Ilirija d.d. koristi "zelenu" električnu energiju i korisnik je certifikata ZelEn koji jamči da je električna energija koju koristimo potekla iz obnovljivih izvora.



Zeleni ključ je program certificiranja smještajnih kapaciteta koji kroz optimizaciju potrošnje energenata, gospodarenje otpadom, educiranje gostiju i zaposlenika o najznačajnijim aspektima održivog razvoja i zaštite okoliša smanjuje negativne učinke na okoliš. Kamp „Park Soline“ nositelj je certifikata od 2013. godine.



Plava zastava je međunarodni ekološki program zaštite okoliša, mora i priobalja koja ima za cilj održivo upravljanje i gospodarenje morem i obalnim pojasom. Marina Kornati nositelj je Plave zastave od 2004. godine.



Članstvom u Ecocamping mreži, koju čini preko 240 kampova iz sedam europskih zemalja, kompanija se obvezuje na daljnje promicanje ekologije, održivog razvoja i društveno odgovornog poslovanja s posebnim naglaskom na efikasno upravljanje energijom (voda, struja), razvrstavanje i recikliranje otpada, očuvanje prirode i biološke raznolikosti i sl. Međunarodni certifikat „Ecocamping“ dodjeljen je kampu „Park Soline“ 2015. godine.



Kamp „Park Soline“ priključio se projektu „CAMPING in PARKS“ koji spaja nacionalne parkove i parkove prirode s kampovima u njihovoj neposrednoj blizini.



Certifikat „Tvrtka prijatelj zdravlja“ dodjeljen je Iliriji 2018. godine od strane Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo za promicanje zdravlja na radnom mjestu i radnom okruženju, omogućavanje zaposlenicima usvajanja zdravih životnih navika i iskazivanje brige o zdravlju zaposlenika.

RIZICI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Kompanija procjenjuje rizike na makro i mikro razini za svaki od sektora poslovanja, procjenjujući ih prema kriteriju vjerojatnosti pojave rizika i posljedicama odnosno utjecaju svakog pojedinog rizika na njene poslovne procese i sustav.

Vrste rizika



Geopolitički rizici i
makroekonomsko
okruženje



Regulatorni rizici

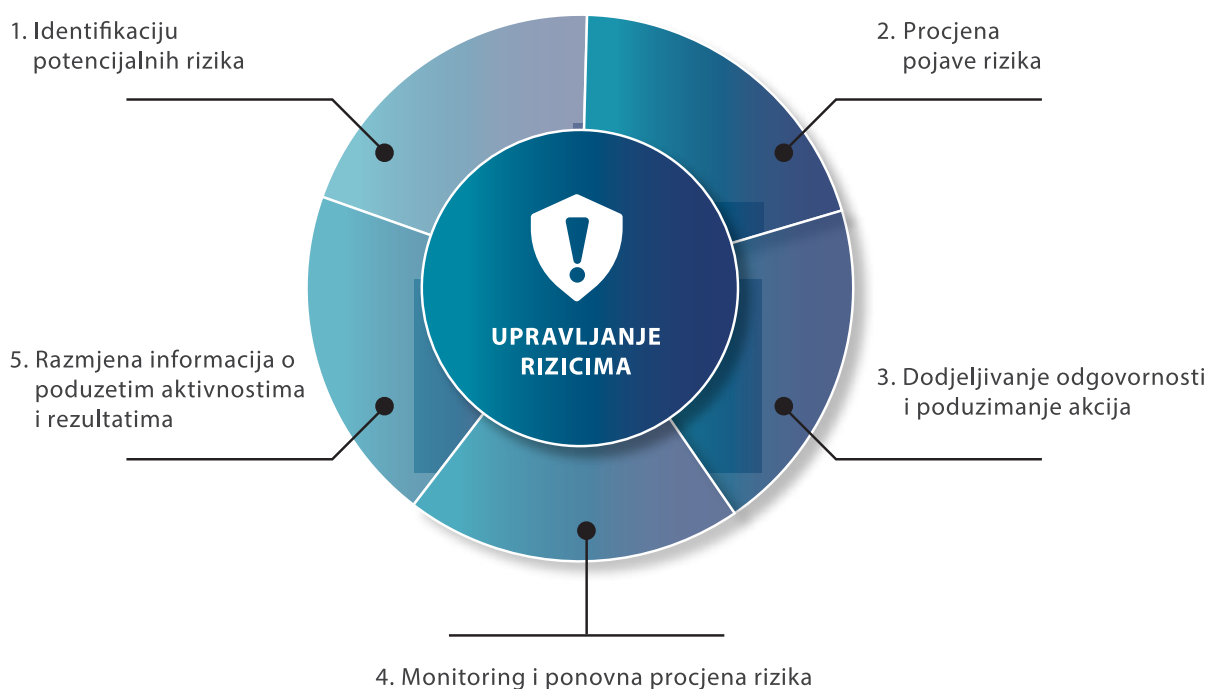


Ekonomsko-
financijski rizici



Rizik turističke
djelatnosti

Proces upravljanja rizicima podrazumijeva sljedeće bitne korake:



LOKALNO POSTOJANJE I DJELOVANJE ILIRIJE d.d. I NJEN DOPRINOS ZAJEDNICI

ILIRIJA d.d. kao integrativni dio gospodarstva Hrvatske i istaknuti poslovni subjekt u turizmu, temelje svog poslovanja i razvoja stvara kroz doprinos zapošljavanju i gospodarstvu prvenstveno na lokalnoj i regionalnoj, ali i na nacionalnoj razini.



Tijekom 67 godina poslovanja, Ilirija d.d. izrasla je u vodeći gospodarski subjekt na lokalnoj razini, potom u jednu od tri vodeće turističke kompanije na području Zadarske županije, a također se nalazi među 20 vodećih turističkih kompanija te 200 najboljih kompanija u Republici Hrvatskoj.

Najvažniji neizravan ekonomski utjecaj tvrtke na regiju očituje se u zapošljavanju lokalnog stanovništva. Od ukupnog broja zaposlenih, 35% ih je iz grada Biograda na Moru. Čak 93% naših zaposlenika je iz regionalne zajednice Zadarske županije.

Također, u dijelu nabave 94% naših dobavljača su iz Hrvatske, čime potičemo nacionalnu ekonomiju i gospodarstvo.

Kao vodeći turistički gospodarski sustav u Biogradu na Moru potičemo razvoj ukupne turističke ponude grada i okolice.

U 67 godina poslovanja Ilirija d.d. se razvila u vodeći gospodarski subjekt koji kontinuirano stvara vrijednost za zajednicu kroz:



ZAPOSLENICI ILIRIJE d.d. – KLJUČ USPJEHA

Razumijevajući da je u turizmu čovjek ključ uspjeha, svim svojim zaposlenicima osiguravamo pravo na osobni i profesionalni razvoj, unaprjeđujući na taj način kvalitetu usluge i zadovoljstvo naših gostiju.

Svjesni smo da kvalitetu usluge u turizmu i zadovoljstvo gostiju stvaraju zaposlenici te da su oni najbolji promicatelji naših vrijednosti, destinacije i usluge, doprinoseći na taj način našoj tržišnoj konkurentnosti, prepoznatljivosti i poslovnom uspjehu.



Polazeći od toga da su zaposlenici nositelji cjelokupnog poslovnog procesa vodimo brigu o održavanju optimalnog broja zaposlenika kroz aktivnu kadrovsku politiku, poboljšanje materijalne pozicije i prava zaposlenika, unaprjeđenju njihovih kompetencija kroz kontinuirane edukacije, te zapošljavanjem mladih visoko-obrazovanih i stručnih zaposlenika.



305
zaposlenika u
stalnom radnom



470
zaposlenika u
srcu sezone

1.000 osoba
zapošljavamo s
osnova poslovne
suradnje

Zbog pažnje usmjerene na razvoj ljudskih resursa, **ILIRIJA d.d. od postupka privatizacije odnosno 2000. godine nije imala niti jedan radni spor.**

Kao odgovorni poslovni sustav negujemo politiku raznolikosti kao jednu od temeljnih vrijednosti naše kompanije, a izuzetnu smo pozornost posvetili poboljšanju materijalnog položaja naših zaposlenika, zdravlju i sigurnosti na radnom mjestu, edukacijama zaposlenika i stvaranju poticajnog radnog okruženja.

Politika raznolikosti u kompaniji polazi od sljedećih vrijednosti:



Jednake mogućnosti na radnom mjestu za sve zaposlenike



Nulta tolerancija na bilo kakav oblik diskriminacije



Motivirajuće i poticajno poslovno okruženje



Raznolikost znanja i iskustva



Jednake plaće za isto radno mjesto

Kao javna kompanija i odgovorni poslovni sustav ILIRIJA d.d. svoje korporativne vrijednosti zasniva i na politici raznolikosti primanjem u radni odnos zaposlenika različite nacionalnosti, rase, vjere, spola, obrazovanja, dobi, znanja, iskustva itd. koji zajedno čine ključ uspjeha kompanije. Jednakost u svim pravima, raznolikost znanja i iskustva, čuvanje osobnog i poslovnog integriteta te dostojanstva na radnom mjestu su vrijednosti na kojima Ilirija d.d. već desetljećima temelji svoje poslovanje.

Kao potpisnica Povelje raznolikosti ILIRIJA d.d. prepoznata je kao kompanija koja promiče raznolikost kao jednu od svojih temeljnih vrijednosti, a predsjednik Uprave kompanije gospodin Goran Ražnjević imenovan je jednim od ambasadora raznolikosti u Hrvatskoj. U 2020. godini ILIRIJA je pristupila i Savezu za rodnu ravnopravnost, što je dodatno učvrstilo smjer razvoja korporativnih vrijednosti kompanije na načelima raznolikosti i uključivosti te stvorilo ono što danas ILIRIJA jest - moderna i odgovorna korporativna kompanija koja svakog pojedinca vrednuje isključivo kroz rad i zalaganje uz puno poštivanje svih temeljnih vrijednosti i nultu toleranciju na bilo kakav oblik diskriminacije.

ODGOVORNO I ODRŽIVO POSLOVANJE – TEMELJNA ODREDNICA ILIRIJE d.d.

Uravnoteženje i dugoročna održivost prava, obveza i interesa svih sudionika poslovnog procesa uz istovremenu održivost poslovnog rasta i razvoja kompanije u poslovnom procesu stvaranja ILIRIJE d.d. kao materijalne, humanističke i socijalno prihvatljive društveno-ekonomske kompanije.



1. KUPCI - vrijednost za novac – tržište
2. ZAPOSLENICI - poslovni procesi, društvo znanja
3. DIONIČARI - vlasnici kapitala
4. DRŽAVA - porezni i zakonodavni okvir
5. DOBAVLJAČI - roba i usluge
6. LOKALNA ZAJEDNICA - razvoj zajednice u kojoj poslujemo
7. BANKA - dodatni izvori financiranja
8. ZAŠTITA - zaštita i očuvanje prirode, okoliša, zdravlja i života ljudi

Strategiju održivog poslovanja ILIRIJE d.d. čine četiri glavna područja:



Odgovorno i održivo gospodarsko poslovanje



Društvena zajednica



Odgovorno i etično upravljanje



Zaštita okoliša

ILIRIJA d.d. I KLJUČNI DIONICI

Društveno odgovornim poslovanjem te transparentnom i interaktivnom komunikacijom s dionicima i okruženjem stvaramo temelje održivog razvoja i rasta vrijednosti kompanije



Održivo, kontinuirano i uravnoteženo investiranje koje garantira trajan rast i razvoj kompanije te dugoročnu poslovnu stabilnost i tržišnu konkurentnost jedan je od temeljnih principa poslovne filozofije ILIRIJE d.d.

Načela odgovornog i održivog poslovanja ugradili smo i u naše osnovne vrijednosti koje dnevno komuniciramo sa svim dionicima interno u kompaniji i eksterno u okruženju.

Na taj način osiguravamo budućnost generacijama koje dolaze.

KORPORATIVNO UPRAVLJANJE – SEDAM STUPOVA



ILIRIJA D.D. I DOPRINOS GLOBALNIM CILJEVIMA ODRŽIVOG RAZVOJA





IV. 4.1. STRUČNO RJEŠENJE
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE (T3) KAMP SOLINE 2023.



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša
rijeka, strossmayerova 3/2 | tel: 051 374 007 | e-mail: info@urb-studio.eu

ELABORAT: **STRUČNO RJEŠENJE**
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE
UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE KAMP SOLINE (T3)

BROJ ELABORATA: **12/50-3**

NARUČITELJ: ILIRIJA d.d. BIOGRAD NA MORU

KOORDINATOR ZA
NARUČITELJA: GORAN RAŽNJEVIĆ, dipl.oecc.

IZRAĐIVAČ: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**

ODGOVORNI VODITELJ: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i građ.
MARA KUČAN, dipl.ing.arh.
ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.
MARINO URODA, dipl.ing.građ.
LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.

DATUM IZRADE: prosinac, 2023.

ODGOVORNA OSOBA
IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ

O. DOKUMENTACIJA	138
01. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA PRAVNE OSOBE KOJA OBAVLJA STRUČNE POSLOVE PROSTORNOG UREĐENJA	138
02. SUGLASNOST MINISTARSTVA ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA	141
03. IMENOVANJE ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA	143
04. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH ARHITEKATA URBANISTA	144
A. TEKSTUALNI DIO PLANA	147
I. TEMELJNE ODREDBE	147
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	147
1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	147
1.1. Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3)	147
1.2. Površine infrastrukturnih sustava (IS) – trafostanica (TS)	148
1.3. Zaštitno zelenilo (Z)	148
1.4. Kolno - pješački i pješački prilaz	148
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI	148
3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	159
3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže	159
3.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže	160
3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	160
3.3.1. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže	160
3.3.2. Uvjeti gradnje mreže plinoopskrbe i alternativni izvori energije	161
3.3.3. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže	161
3.3.4. Uvjeti gradnje mreže odvodnje sanitarnih otpadnih i oborinskih voda	163
4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	164
5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	164
6. POSTUPANJE S OTPADOM	164
7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	165
7.1. Zaštita tla	165
7.2. Zaštita zraka	165
7.3. Zaštita voda	166
7.4. Zaštita mora	166
7.5. Zaštita od buke	167
7.6. Posebne mjere zaštite	167
7.6.1. Zaštita od potresa	168
7.6.2. Zaštita od požara	168
7.6.3. Zaštita od poplava	169
8. MJERE PROVEDBE PLANA	169

B. GRAFIČKI DIO PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
2.1. PROMETNA INFRASTRUKTURA	1:2000
2.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	1:2000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:2000
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:2000

C. PRILOZI PLANA

PRILOG 1. OBRAZLOŽENJE PLANA

PRILOG 2. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO
POŠTIVATI U IZRADI PLANA

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040102522

OIB:

23401758099

EUID:

HRSR.040102522

TVRTKA:

2 URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša, d. o. o.

1 URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

5 Rijeka (Grad Rijeka)
Strossmayerova 3

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

13 urb-studio-ri@ri.t-com.hr

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 22.25 - Ostale usluge u vezi s tiskanjem
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 * - savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti; izrada nacрта (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom; izrada dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola
- 1 * - inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- 1 * - posredovanje u trgovini
- 2 * - stručni poslovi zaštite okoliša

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

9 Tatjana Rakovac, OIB: 75795815307
Rijeka, Šet. I.G. Kovačića 18

9 - član društva

12 ŽELJKA MRŠIĆ, OIB: 24785336889
Kosi, Kosi 52

9 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Izrađeno: 2023-04-05 11:20:15
Podaci od: 2023-04-05

D004
Stranica: 1 od 3

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 15 Tatjana Rakovac, OIB: 75795815307
Rijeka, šet. I.G. Kovačića 18
- 15 - direktor
- 15 - zastupa samostalno i pojedinačno, temeljem odluke od 2.srpnja 2021.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor zaključen je dana 14. studenog 1997. godine.
- 2 Odlukom članova društva od 15. studenog 1999. godine izmijenjen je članak 2. (tvrtka) i članak 4. (predmet poslovanja) Društvenog ugovora.
- 3 Temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela i Odlukom Skupštine društva od 01. lipnja 2001. godine izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora, a posebice članovi društva, poslovni udjeli i temeljni ulozi članova društva i odredbe o Upravi društva, te je isti u pročišćenom tekstu dostavljen u zbirku isprava.
- 4 Odlukom Skupštine društva od 15. svibnja 2004. godine izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora u čl. 12. i 13. broj članova uprave i imenovanje. Pročišćeni tekst Ugovora dostavljen je u zbirku isprava.
- 5 Odlukom Skupštine od dana 02. svibnja 2005. godine izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora u čl. 3. koji se odnosi na sjedište. Pročišćen tekst Ugovora dostavljen je u zbirku isprava.
- 7 Odlukom članova društva od 17. svibnja 2007. godine izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora u čl. 14. (osnivanje podružnica). Pročišćen tekst Ugovora dostavljen je u zbirku isprava.
- 8 Odlukom članova Društva od 24. ožujka 2010. godine izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora u čl. 12. i 13. (broj članova uprave). Pročišćen tekst Ugovora dostavljen je u zbirku isprava.

OSTALI PODACI:

- 1 Temeljem članka 7. Društvenog ugovora članovi društva obvezuju se razliku temeljnog kapitala u iznosu od 10.000,00 kuna uplatiti do 31. prosinca 1997. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
---------	------	--------------	------------------

Izrađeno: 2023-04-05 11:20:15
Podaci od: 2023-04-05

D004
Stranica: 2 od 3

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

eu 27.04.22 2021 01.01.21 - 31.12.21 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-97/2613-2	01.12.1997	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-99/2998-4	14.12.1999	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-01/2179-5	18.07.2001	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-04/1792-3	28.05.2004	Trgovački sud u Rijeci
0005 Tt-05/1646-2	13.05.2005	Trgovački sud u Rijeci
0006 Tt-07/1282-2	27.06.2007	Trgovački sud u Rijeci
0007 Tt-07/1281-2	27.06.2007	Trgovački sud u Rijeci
0008 Tt-10/678-5	09.04.2010	Trgovački sud u Rijeci
0009 Tt-10/3055-2	12.11.2010	Trgovački sud u Rijeci
0010 Tt-10/4590-2	15.11.2010	Trgovački sud u Rijeci
0011 Tt-17/1266-5	01.03.2017	Trgovački sud u Rijeci
0012 Tt-20/10476-1	14.10.2020	Trgovački sud u Rijeci
0013 Tt-20/7178-2	06.11.2020	Trgovački sud u Rijeci
0014 Tt-21/3873-2	07.07.2021	Trgovački sud u Rijeci
0015 Tt-21/4011-2	12.07.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	28.06.2011	elektronički upis
eu /	27.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	27.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	30.06.2017	elektronički upis
eu /	27.06.2018	elektronički upis
eu /	27.06.2019	elektronički upis
eu /	28.08.2020	elektronički upis
eu /	17.06.2021	elektronički upis
eu /	27.04.2022	elektronički upis



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

**Uprava za prostorno uređenje,
pravne poslove i
programe Europske unije**

Klasa: UP/I-350-02/17-07/44
Urbroj: 531-05-17-2
Zagreb, 19. rujna 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 3, zastupane po direktorici Tatjani Rakovac, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

I. **URBANISTIČKOM STUDIJU RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 3, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga svih prostornih planova i nacrtu izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 3, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlene ovlaštene arhitekta urbaniste :
- Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 468,
- i Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 514.
- Za svaku od navedenih ovlaštenih arhitektica urbanistica priloženo je :
- a) rješenje o upisu u lmenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o., 51 000 Rijeka, Strossmayerova 3
n/p Tatjana Rakovac, direktorica
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša
rijeka, strossmayerova 3 tel 051 374 007 fax 327 232 e-mail info@urb-studio.eu

Na temelju članka 82. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), pravna osoba:

URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša
51000 Rijeka, Strossmayerova3,

koja izrađuje stručno rješenje dokumenta prostornog uređenja za:

**NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE KAMP SOLINE (T3)**

BROJ ELABORATA: 12/50-3
DATUM IZRADE: 2023. godina

imenuje kao odgovornog voditelja izrade stručnog rješenja dokumenta prostornog uređenja:

TATJANU RAKOVAC, dipl.ing.arh.
Ovlaštena arhitektica urbanistica
BROJ OVLAŠTENJA: 468

Imenovana je stekla strukovni naziv "OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA" sukladno rješenju Klasa: UP/I-034-02/16-02/511, Ur.broj. 505-04-16-09 od 25. travnja 2016., izdanom od strane Hrvatske komore arhitekata.

Odgovorni voditelj je odgovoran za svaki dio nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja, kao i da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka. Odgovorni voditelj mora za svaki dio nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja potvrditi svojim potpisom da je taj dio prijedloga izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i propisima donesenim na temelju tog Zakona.

Rijeka, studeni, 2023.

Za Urbanistički studio Rijeka d.o.o.
direktor:



Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/511
Urbroj: 505-04-16-09
Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu, TATJANE RAKOVAC, dipl.ing.arh., OIB: 75795815307 iz RIJEKE, ŠETALIŠTE I. G. KOVAČIĆA 18 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **TATJANA RAKOVAC**, dipl.ing.arh., iz RIJEKE, ŠETALIŠTE I. G. KOVAČIĆA 18, pod rednim brojem **468**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, **TATJANA RAKOVAC**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlaštena arhitektica urbanistica** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, **TATJANI RAKOVAC**, dipl.ing.arh. Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Obrazloženje

TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh., iz RIJEKE, ŠETALIŠTE I. G. KOVAČIĆA 18 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 25.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je **TATJANA RAKOVAC**:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštena arhitektica temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/91-01/454, Urbroj:314-01-99-1, od 19.07.1999. godine,
- da je položila stručni ispit dana 14.10.1982. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekao akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštena arhitektica i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštene arhitektice.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

Žurkovic



Dostaviti:

1. TATJANA RAKOVAC, RIJEKA, ŠETALIŠTE I. G. KOVAČIĆA 18.
2. U Zbirku isprava Komore



A. TEKSTUALNI DIO

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Elaborat "Stručno rješenje za nacrt prijedloga Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko - turističke namjene Kamp Soline (T3)"- u daljnjem tekstu: Stručno rješenje, sastoji se od:

- A. TEKSTUALNOG DIJELA PLANA,
- B. GRAFIČKOG DIJELA PLANA i
- C. PRILOGA PLANA.

(2) Stručnim rješenjem obuhvaćen je dio izdvojenoga građevinskoga područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, a u granicama obuhvata Kampa Soline kao namjenski izgrađenoga i uređenoga prostora za prihvata kampista.

(3) Stručno rješenje izrađeno je kao stručna podloga, ali sa strukturom i sadržajem istovjetnom strukturi i sadržaju urbanističkoga plana uređenja.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 2.

(1) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana planirane su kao:

- ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3),
- javne namjene:
- infrastrukturna namjena / trafostanica (IS) / (TS),
- zaštitno zelenilo (Z),
- kolno pješački prilaz i
- pješački prilaz.

(2) Određivanje i razgraničavanje površina javnih i drugih namjena se provodi sukladno kartografskom prikazu br.1 Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

1.1. Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3)

Članak 3.

(1) Površina ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) namijenjena je prihvatu kampista i pružanju svih ugostiteljsko-turističkih usluga potrebnih u navedenom segmentu turističke ponude, radi čega je unutar kampa planirano uređenje sljedećih funkcionalnih jedinica:

- **površine za kampiranje** - smještajne jedinice: kamp mjesta i kamp parcele te pristupni putovi do površina za kampiranje, zelene površine između površina za kampiranje i prema osnovnoj prometnici, te površine za smještaj pomoćnih sadržaja i uređaja za potrebe kampiranja i kampista: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela i vanjski roštilj, dječje igralište, prostor za odlaganje otpada i sl.,
- **površine za izgradnju centralnih i pomoćnih građevina kampa** uključuju površine građevina: centar kampa i recepcija, rekreacijski i zabavni centar, servisno uslužni centar pojedinačni centralni sadržaji kampa, sanitarni čvorovi i drugo te pripadajuće prometne, pješačke i zelene površine,
- **uređene zelene površine** koje se najvećim dijelom čuvaju s postojećim terenom i vegetacijom, te dopunjuju novom sadnjom pretežno autohtonih vrsta, a uključuju i neizgrađene i zelenilom prekrivene površine unutar svih drugih sadržaja,
- **površine sporta i rekreacije** koje uključuju: sportsko-rekreacijski centar, bazenski sklop (aquacentar) s pratećom građevinom, pojedinačne rekreacijske površine i dječja igrališta,

- **prometne površine kampa** namijenjene su održavanju i izgradnji prometne mreže i uključuju: interne kolno - pješačke prometnice koje su osnovni pristupi do zona kampiranja i zona pratećih sadržaja, internu kolno- pješačku prometnicu koja je ujedno pješački put javnog korištenja (Šetalište Dražica i parkirališta: zonu čekanja, parkirališta za osobne automobile i parkiralište autobusa.
- **površine infrastrukturnih objekata i uređaja** potrebnih u kampu,
- **zelene površine** uključujući zaštitne zelene površine, park i zelenilo unutar drugih površina, u najvećem se dijelu čuvaju s postojećim terenom i vegetacijom, te dopunjuju novom sadnjom pretežno autohtonih vrsta.

(2) Interne infrastrukturne sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe i elektroničkih komunikacija potrebne za komunalno opremanje kampa dozvoljeno je graditi na svim površinama unutar građevne čestice kampa.

1.2. Površine infrastrukturnih sustava (IS) – trafostanica (TS)

Članak 4.

(1) Površine infrastrukturne namjene oznake (IS)/(TS) planiraju se za smještaj postojećih trafostanica koje su izgrađene u funkciji elektroopskrbe kampa Park Soline i kontaktnog prostora s namjenom održavanja / rekonstrukcije postojećih trafostanica.

(2) Objekti i uređaji komunalne (sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, sustav vodoopskrbe, sustav elektroopskrbe, sustav plinoopskrbe) i elektroničke komunikacijske infrastrukture se mogu graditi i unutar drugih namjena u obuhvatu plana, u pravilu podzemno, izbjegavajući uređene zelene površine.

1.3. Zaštitno zelenilo (Z)

(1) Površine zaštitnog zelenila se planiraju urediti u funkciji oblikovanja prostora, međuprostora između različitih namjena i u funkciji zaštite okoliša.

(2) U okviru površine zaštitnog zelenila moguće je planirati nužan i primjeren sadržaj komunalne, prometne i infrastrukturne namjene.

1.4. Kolno - pješački i pješački prilaz

(1) Kolno-pješački prilaz je namijenjen prometovanju pješaka i iznimno prometovanju servisnih, intervencijskih i dostavnih vozila kao i prometovanju biciklima prema posebnoj regulaciji i odluci Grada.

(2) Pješački prilaz je namijenjen prometovanju pješaka, a iznimno i prometovanju biciklima prema posebnoj regulaciji i odluci Grada.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

Područje u obuhvatu plana (izdvojeno građevinsko područje) planira se uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije i krajobraznih vrijednosti, tako da:

- izgrađenost područja ne bude veća od 10%,
- najmanje 40% površine područja bude uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo,
- smještajne jedinice i prateći sadržaji budu udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte,
- smještajne jedinice ne budu povezane s tlom na čvrsti način.

Članak 6.

(1) Građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti gradi se kao složena građevina (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina) na površini planiranoj za uređenje kampa (T3), a njeni se dijelovi smještaju prema uvjetima određenim točkom 2. ovih odredbi i prema kartografskom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

(2) Pojedine građevine od kojih se sastoji složena građevina se grade na način da površinom, veličinom, smještajem i osiguranjem neometanog kolnog pristupa i priključaka na komunalnu infrastrukturu, omogućuju racionalnu organizaciju i obavljanje planiranih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete boravka i rada u zoni.

(3) Površine za smještajne jedinice kao i građevine za pružanje svih vrsta usluga, moraju biti uređene odnosno izgrađene i opremljene u skladu s uvjetima koji omogućuju udobnost, funkcionalnost i sigurnost boravka u kampu kategorije najmanje 4*.

oblik i veličina građevne čestice

Članak 7.

(1) Građevna čestica za građevinu ugostiteljsko-turističke namjene - kampa formira se unutar skladu s oblikom i veličinom površine planske oznake T3. Unutar građevne čestice kampa može se formirati samo jedan kamp kao jedinstvena prostorna, funkcionalna i gospodarska jedinica

(2) Građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica koja se formira parcelacijskim postupcima cijepanja i spajanja u skladu s kartografskim prikazom broj 1. Namjena površina.

(3) Do konačnog rješenja imovinsko-pravnog statusa turističkoga zemljišta u obuhvatu kampa, kao preduvjeta formiranja jedinstvene čestice, dozvoljeno je održavanje postojećega katastarskoga odnosno zemljišno-knjižnoga stanja, usklađenje kulture zemljišta, parcelacijskim postupcima cijepanja i spajanja mogu se mijenjati granice čestica, ali isključivo unutar površine kampa.

(4) Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planske namjene T3, određenj kartografskim prikazom broj 1. Namjena površina.

(5) Dozvoljava se fazna izgradnja i uređenje površina kampa, kako bi se dinamika investicija prilagodila financijskim kapacitetima ulagača. Moguće je formirati čestice površine dostatne za izvedbu pojedine faze na način da pojedinačna faza predstavlja zaokruženu prostorno-funkcionalnu cjelinu.

(6) Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguraju organiziranje svih potrebnih sadržaja: kamp parcela i kamp mjesta za planirani kapacitet, kolnog i pješačkog prilaza, pratećih sadržaja, građevine komunalne infrastrukture, zelenih površina, ograđivanje i drugo potrebno.

namjena građevina

Članak 8.

(1) Građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene-kamp (T3), namijenjena je uređenju više funkcionalnih cjelina odnosno površina različitih namjena i izgradnji građevina u funkciji istih kako slijedi: površine za kampiranje - smještajne jedinice, planske oznake SJ, površine centralnih planskih oznaka C1, C2 i C3, površine pratećih sadržaja planskih oznaka CP1, CP2 i CP3, sanitarnih čvorova planske oznake SČ, površine sportsko - rekreacijskih sadržaja planskih oznaka R2-1, R2-2 i R2-3.

(2) U sklopu funkcionalnih cjelina odnosno površina iz st. 1. ovoga članka, dozvoljena je izgradnja sanitarnoga čvora (SČ) kao samostalne građevine ili pratećega sadržaja.

(3) Razmještaj cjelina odnosno površina iz stavka 1. ovoga članka unutar kampa prikazan je na kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje. Razgraničenje navedenih površina prikazano je načelno, dok se smještaj dozvoljenih sadržaja unutar svake pojedine površine određuje projektom.

Članak 9.

(1) U sklopu površina za kampiranje SJ se planiraju smještajne jedinice: kamp mjesta i kamp parcele, u okviru kojih se planiraju parcele na koje se postavljaju „pokretne kućice“ (mobilhome) i glamping kućice, te smještajne jedinice namijenjene kampiranju s vlastitom i drugom pokretnom opremom.

(2) Osim za uređenje smještajnih jedinica za boravak kampista, površina za kampiranje namijenjena je i za postavljanje i uređenje pratećih sadržaja, uređenje pristupnih putova do smještajnih jedinica, uređenje zelene površine između njih i prometnica, dječjih igrališta, prostora za odlaganje otpada i drugo potrebno te uređenje površina uz prateće sadržaje.

(3) Prateći sadržaji površine za kampiranje SJ obuhvaćaju blokove s hladnjacima, prostor za pripremanje jela i druge prateće i pomoćne sadržaje prema zahtjevima obavljanja ugostiteljsko-turističkih djelatnosti, infrastrukturne, servisno-tehničke i druge sl. građevine i uređaje.

(4) Lokacije blokova s hladnjacima i broj boksova određuju se sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

(5) Lokacije prostora za odlaganje otpada i kapacitet spremnika određuju se sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

Članak 10.

(1) Površine sanitarnog čvora SČ namijenjene su za izgradnju i korištenje građevina za osobnu higijenu gostiju, pranje rublja i suđa.

(2) Svaka građevina sanitarnoga čvora sadrži muški blok, ženski blok i prostor za pranje, s tipom i brojem sanitarnih jedinica sukladno važećim pravilima i kategoriji kampa.

(3) Osim za održavanje osobne higijene, površine SČ dozvoljeno je koristiti i za smještaj blokova s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, odlaganje otpada, te kao servisno-tehnički prostor.

(4) Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih površina SČ odnosno građevina sanitarnih čvorova radi podizanja standarda za propisanu kategoriju kampa, kao i radi usklađenja s ukupnim sanitarnim kapacitetima svake pojedine površine za kampiranje (SJ).

(5) Obzirom na planirano djelomično opremanje pojedinih kamp jedinica priključcima na vodu i odvodnju, kao i autonomnost opremljenijih kamp-prikolica, "kampera", pokretnih kućica i glamping kućica, može se izvršiti korekcija programa umanjem broja sanitarnih jedinica.

Članak 11.

(1) Na površinama centralnih i pratećih sadržaja dozvoljena je izgradnja građevina s pripadajućim površinama sljedećih namjena:

C 1 - centar kampa i recepcija - planira se za organizaciju glavnog ulaza u kamp s kontrolom ulaza i recepcijom za prijem gostiju, uz mogućnost ugostiteljskog, trgovačkog i uslužnog sadržaja, zajedničkim prostorom za boravak i sl. Parkiralište P1 uz centar kampa (oko 20 mjesta) u funkciji je vozila gostiju u odlasku i parkiranja vozila gostiju kampa tijekom noći, kada nije dozvoljena vožnja kampom.

C 2 - rekreacijski i zabavni centar - planira se za smještaj ugostiteljskih sadržaja s natkrivenim i otvorenim terasama (restoran i dr.), rekreacijskih i zabavnih sadržaja. Po potrebi dozvoljen je smještaj manjih prostora za trgovinu, usluge, prateće sadržaje rekreacije i sl.

C 3 - servisno- uslužni centar - planira se za smještaj uslužnih servisa za goste kampa (pranje automobila, pražnjenje kemijskih WC-a, pohrana i čuvanje plovila izvan sezone, a prikolica u sezoni i sl.), sadržaja servisne službe za održavanje kampa (skladište opreme, rezervnih dijelova, građevinskog materijala, radiona za popravak i održavanje i sl.), pomoćnih, servisno-tehničkih prostora, prostora za odvojeno prikupljanje otpada i sl.

CP - pojedinačni centralni i prateći sadržaji kampa - namjenjuju se za obavljanje tihe i čiste djelatnosti: ugostiteljske, trgovačke, uslužne i različite prateće sadržaje potrebne u kampu, sve prema propisanim uvjetima i važećim propisima. Planiraju se u pravilu na lokacijama postojećih pratećih i pomoćnih građevina,

SČ - sanitarni čvorovi - namjenjuju se u za izgradnju i korištenje građevina za osobnu higijenu gostiju, pranje i peglanje rublja i pranje posuđa. Svaki građevina sanitarnoga čvora sadrži muški blok, ženski blok i prostor za pranje, s tipom i brojem sanitarnih jedinica sukladno važećim pravilima i kategoriji kampa. Osim za održavanje osobne higijene, površine SČ dozvoljeno je koristiti za smještaj blokova s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, odlaganje otpada, te kao servisno-tehnički prostor.

(2) Dopušteno je povećanje površina na kojima se razvijaju centralni sadržaji korištenjem površina smještajnih jedinica koje su izvan funkcije.

(3) U funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke djelatnosti u potkrovlju centralnih građevina smještenih u okviru površina centara kampa C1 i C3 dozvoljava se mogućnost uređenja stana i/ili stambenog prostora za smještaj zaposlenika kapaciteta do 30 ležajeva. Na smještaj za zaposlenike ne odnosi se kategorizacija propisana za turistički smještaj.

Članak 12.

(1) Na površinama sporta i rekreacije dozvoljena je izgradnja i uređenje sportskih građevina i površina s pratećim sadržajima kako slijedi:

R2-1 – sportsko- rekreacijski centar namjenjuje se izgradnji i uređenje rekreacijskih i sportskih sadržaja u obalnom pojasu, mogu se izvesti s nasutom ili čvrstom podlogom te ograditi metalnom ili žičanom ogradom.

R2-2 – rekreacijske površine namjenjuju se izgradnji i uređenju pojedinačnih rekreacijskih sadržaja koji se pažljivo lociraju između postojećeg visokog zelenila koje se u cijelosti čuva. Zahvati uređenja i opremanja prilagođavaju se u što većoj mjeri postojećem nagibu terena, ograđivanje se ne dozvoljava, a struktura sadržaja se ne određuje.

R2-3 – sportsko rekreacijski centar – sklop bazena, namjenjuje se izgradnji i uređenju sklopa bazena s vodenim atrakcijama (aquaparka), bazena za plivanje i kupanje sa sunčalištima te ugostiteljskog objekta s terasama kao i drugih pratećih i tehničkih sadržaja. Uređene površine izvode se u pravilu s čvrstom podlogom, odnosno popločenjem. Ne planira se ograđivanje prema površinama kampa.

(2) Dopušteno je povećanje površina na kojima se razvijaju sportsko-rekreacijski sadržaji korištenjem površina smještajnih jedinica koje su izvan funkcije.

(3) Raspored i struktura pojedinih sportsko-rekreacijskih i pratećih objekata određen je načelno, a točno se određuje projektnom dokumentacijom.

smještaj građevine

Članak 13.

(1) Građevine se smještaju unutar gradivog dijela građevne čestice.

(2) Udaljenost građevina od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m. Regulacijski pravac se određuje rubom prometne površine koja graniči s građevnom česticom.

(3) Udaljenost građevina od javne prometne površine, te od prometne površine u javnom korištenju iznosi najmanje polovicu visine građevine ($V/2$ ili $h/2$ ovisno o orijentaciji građevine).

(4) Udaljenost građevina od internih prometnica koje su interventni i evakuacijski putovi iznosi najmanje polovicu visine građevine ($V/2$ ili $h/2$ ovisno o orijentaciji građevine).

(5) U slučaju rekonstrukcije postojećih građevina i interpolacije novih građevina u izgrađenim dijelovima kampa moguće su i manje udaljenosti ako to dozvoljavaju lokalni uvjeti i posebni uvjeti nadležnih tijela, uz uvjet da se pri rekonstrukciji ne može povećavati visinu, a nove zahvate je potrebno izvesti na propisanim udaljenostima.

(6) Izvan gradivog dijela građevne čestice se može graditi nadstrešnica nad ulazom, dubine do 1,5 m izvan gradivog dijela, kao i pergola i slična konstrukcija u funkciji pristupa građevini i zaštite korisnika, potporni zidovi, prometne kolne i pješačke površine, parkirališta, infrastruktura i sl. te konstrukcije kolektora sunčane energije na udaljenosti najmanje 3,0 m od interne prometnice ili granice čestice.

(7) Smještajne jedinice i prateći sadržaji kampa trebaju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte. U pojasu 25 m od obalne crte dozvoljeno je isključivo rekonstruirati postojeće građevine u postojećim gabaritima.

(8) Pojedine građevine i uređene površine kampa smještaju se u prostorne cjeline na površinama prema kriterijima određenim kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje i 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

Članak 14.

(1) Površina za uređenje smještajne jedinice i pratećih sadržaja određuje se udaljenošću od internih kolno-pješačkih prometnica koja iznosi najmanje 1,5 m a i udaljenošću od ostalih površina koja iznosi najmanje 1 m.

(2) Dozvoljeno je zadržati postojeći raspored smještajnih jedinica. Nove jedinice se u pravilu smještaju obostrano, okomito na pristupne putove, a između nizova jedinica se uređuje zeleni prostor okvirne širine 1,0 - 2,5 m.

(3) Prateće građevine i površine pratećih sadržaja: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, vanjski roštilj i dječje igralište su od interne kolno-pješačke prometnice udaljeni najmanje 2,0 m.

(4) Prostor za odlaganje otpada i sl. treba biti udaljen najmanje 3,0 m od kamp jedinice i prostora za kampiranje te od blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta.

Članak 15.

Građevine sanitarnog čvora se rekonstruiraju ili grade kao slobodnostojeće ili kao sklop građevina.

Članak 16.

Centralne građevine se rekonstruiraju ili grade kao slobodnostojeće ili kao sklop građevina.

Članak 17.

Igrališta na površinama sporta i rekreacije smještaju se na udaljenosti od najmanje 2,0 m od granica površine.

veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Članak 18.

Izgrađenost kampa u cjelini, odnosno građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene, ne može biti veća od 10%.

Članak 19.

(1) Izgrađenost građevne čestice kampa ne smije biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8, iznimno od navedenog, rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko - turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća izgrađenosti, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od prethodno navedenih,

(2) Ukupan kapacitet objekta izražen brojem smještajnih jedinica planiran je za smještaj gostiju - kampista na osnovnim smještajnim jedinicama kamp parcelama.

(3) Ne planiraju se smještajne jedinice u građevinama.

(4) Na najviše 40% osnovnih smještajnih jedinica mogu biti postavljeni mobilhomovi ili glamping kućice.

(5) Planiran je ukupan broj do 1.208 smještajnih jedinica organiziranih u dva tipa smještaja: od toga najmanje 60% ili 725 jedinica moraju biti kamp parcele za smještaj šatora, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), automa (kampera), a najviše 40% ili 483 jedinice mogu biti kamp parcele s mobilhomovima ili glamping kućicama.

(6) Proračunski broj osoba iznosi 3 gosta po smještajnoj jedinici, čime je određen maksimalni kapacitet kampa do 3.624 gosta.

(7) Planirana struktura je orijentacijska i može se ostvarivati fazno i korigirati sukladno važećim propisima i kategoriji kampa, ali unutar najvećeg dozvoljenog kapaciteta kampa.

Članak 20.

Pojedinačna građevina pratećeg sadržaja unutar površina sa smještajnim jedinicama može biti najveće tlocrtno površine 50 m² i najveće visine 3,0 m.

Članak 21.

(1) Površina sanitarnoga čvora iznosi 150 do 400 m², a na već izgrađenim lokacijama zadržava se postojeća površina građevine ukoliko ista zadovoljava potrebe pripadajuće površine za kampiranje (SJ).

(2) Planom je dozvoljena rekonstrukcija postojećih građevina sanitarnih čvorova radi podizanja standarda za propisanu kategoriju kampa kao i radi usklađenja s ukupnim sanitarnim kapacitetima svake površine za kampiranje (SJ).

(3) Obzirom na planirano djelomično opremanje pojedinih kamp jedinica priključcima na vodu i odvodnju, kao i autonomnost opremljenijih kamp-prikolica, "kampera", pokretnih kućica i glamping kućica, može se izvršiti korekcija programa umanjem broja sanitarnih jedinica.

(4) Najveći dozvoljeni broj etaža sanitarnog čvora iznosi 1 nadzemnu etažu.

(5) Najveća dozvoljena visina građevine sanitarnog čvora iznosi 4,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 6,5 m.

Članak 22.

(1) Najveći dozvoljeni broj etaža građevine za centralne i prateće sadržaje iznosi dvije nadzemne etaže, od kojih je druga potkrovlje, te jedna podzemna - podrum.

(2) Najveća dozvoljena visina građevine centralnih sadržaja iznosi 5,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 7,5 m.

(3) Kod postojećih građevina vrijednosti koje premašuju planirane mogu se zadržati, uz uvjet da se rekonstrukcijom te vrijednosti ne povećavaju.

Članak 23.

(1) Najveći dopušteni broj etaža građevine za prateće sadržaje sporta i rekreacije iznosi 1 nadzemnu etažu.

(2) Najveća dopuštena visina građevine za prateće sadržaje sporta i rekreacije iznosi 4,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 6,0 m.

(3) Na površinama bazenskog sklopa R2-3 najveća tlocrtna površina i visina pratećih građevina se ne uvjetuje, a dozvoljene su najviše dvije nadzemne etaže i podrum.

(4) Na rekreacijskim površinama R2-2 najveća tlocrtna površina pratećih građevina iznosi 60,0 m², a ukupna visina do 5,0 m.

uvjeti za oblikovanje građevine

Članak 24.

(1) Oblikovanje ukupnog područja kampa treba biti ujednačeno i usklađeno. Građevine centralnih, pomoćnih i pratećih sadržaja oblikuju se primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja, a ista je potrebno primijeniti i na izbor oblika mobilnih kućica budući da se iste zadržavaju u prostoru kroz duže vremensko razdoblje.

(2) Kod oblikovanja pojedinih građevina treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini kampa, te o odnosu kampa prema okruženju. Oblikovanje građevina može biti suvremeno, ali nisu isključeni tradicijski elementi ili oblikovanje koje se jače oslanja na tradicijsku gradnju i autohtoni način građenja.

(3) Sve zahvate treba izvoditi kvalitetnim materijalima pri čemu treba voditi računa o blizini mora i utjecaju solice, te izloženosti vjetru (koristiti postojeće materijale te izbjegavati materijale podložne koroziji).

(4) Ako se izvodi kosi krov, nagib krovnih ploha može biti do 23°. Na krovu je moguće ugraditi krovne prozore a dio krovnih ploha se može koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja.

(5) Dozvoljena je ugradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija na krovove građevina centralnih, pratećih i pomoćnih sadržaja, te mobilnih kućica..

Članak 25.

Površine igrališta se oblikuju na način da prate nagib terena te da se razlike u visini oblikuju kao zidovi ili zeleni međuprostori.

uvjeti za uređenje građevne čestice

Članak 26.

(1) Građevna čestica kampa se ograđuje zaštitnom ogradom, u skladu s propisima, s iznimkom dijela obalnog pojasa koji je u režimu javnog korištenja, gdje se ograđuje dio prostora sa smještajnim jedinicama.

(2) Ograda koja udovoljava uvjetima oblikovanja prostora treba osigurati zaštitu i kontrolu ulaza i korištenja prostora kampa. Može biti prirodna (živica) ili izgrađena odnosno postavljena, poželjno je da i takva bude ozelenjena (penjačice, živica i sl.).

(3) Ograda koja se postavlja uz prometnicu treba biti tipska, kvalitetna, jednostavno oblikovana, metalna zaštitna ograda koju nose metalni ili betonski stupići ugrađeni u temelj. Ukoliko se uz ogradu sadi živica ili penjačice, moguća je postava jednostavne žičane zaštitne ograde.

(4) Ograda koja se postavlja uz obalni put i Šetalište Dražica može biti živica i/ili zidana kamenom visine do 1,0 m.



(5) Na ostalom dijelu je moguća postava jednostavne žičane zaštitne ograde kampa.

(6) Unutar kampa se pojedini sadržaji u pravilu ne ograđuju, a iznimno se postavljaju zidovi sa završnom obradom od kamena ili se podižu živice, sve u visini do 1,0 m.

(7) Dozvoljeno je ograđivanje prostora za odlaganje otpada i sanitarnih čvorova od smještajnih jedinica, blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta i sl. Razdvajanje površina i ograđivanje izvodi sadnjom zelenila, a iznimno izvedbom zidova od kamena ili završnom obradom izvedenom od kamena, u visini do najviše 1,5 m.

(8) Ukoliko sadržaj građevine zahtijeva posebne uvjete zaštite, dozvoljava se izvedba ograde do visine od najviše 2,2m.

Članak 27.

(1) Prostori za kampiranje u površini za smještaj kamp kućice, šatora i vozila, trebaju biti očišćeni od kamenja i korijenja te izravnani i uređeni približno u razini prilaznog puta, tako da je osigurano brzo otjecanje vode nakon kiše, a između nizova jedinica se uređuje zeleni prostor.

(2) Prostori za kampiranje trebaju biti zaštićeni od sunca. Zaštićenost od sunca se u pravilu osigurava visokim zelenilom, te laganim konstrukcijama s penjačicama.

(3) Svaka smještajna jedinica treba biti označena brojem. Oznake trebaju biti jednoobrazne.

(4) Smještajne jedinice se međusobno odjeljuju zelenilom (živicom).

(5) Na osnovnim smještajnim jedinicama nije dozvoljeno postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i sličnog.

(6) Na ozelenjenim površinama se uređuju manja dječja igrališta, platoi za postavu blokova s hladnjacima, vanjski roštilji, grupe za sjedenje, mjesta s česmama i izljevima, prostori za postavu kontejnera za odlaganje otpada i sl.

(7) Prateći sadržaji: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, vanjski roštilj i dječje igralište se od sabirne prometnice odvajaju živicom ili sl.

(8) Prostor za odlaganje otpada i sl. je od kamp jedinice i prostora za kampiranje te od blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta odvojen zidom, zelenilom ili na drugi način.

(9) Površine igrališta se oblikuju na način da prate nagib terena te da se razlike u visini oblikuju kao zidovi ili zeleni međuprostori.

(10) Dio površine prema internim prometnicama, gdje to nije onemogućeno funkcionalnom organizacijom, treba biti hortikulturno uređen autohtonim i parkovnim vrstama.

Članak 28.

(1) Najmanje 40% površine građevne čestice kampa treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(2) Postojeće kvalitetno visoko zelenilo koje dominantno čini borova šuma i kao i prirodni teren treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje površina, a pri novoj sadnji se koriste autohtone biljne vrste.

(3) Zelene površine u kampu se u najvećem dijelu čuvaju u izvornom stanju s postojećim oblicima terena i vegetacijom, te saniraju i dopunjuju novom sadnjom.

(4) Pri planiranim zahvatima uređenja i građenja prometne i komunalne infrastrukture i drugim zahvatima potrebno je sačuvati postojeću konfiguraciju terena i autohtono zelenilo u funkciji oblikovanja i zaštite prostora.

(5) Nova sadnja se osim šumarskih zahvata obnove i dopune šume, uglavnom predviđa uz prateće građevine kampa, između kamp jedinica (živica), te uz ogradu kampa (neobrezana ili djelomice obrezana živica).

(6) Uređenje zelenih površina se planira uglavnom održavanjem postojećeg zelenila i njegovom dopunom novom sadnjom pretežno visokog zelenila autohtonih vrsta koje su prisutne u širem okruženju i vrsta koje su već prisutne na lokaciji, te u određenoj mjeri dekorativnih parkovnih vrsta pogodnih za lokalnu klimu i tlo.

(7) U sklopu zelenih površina se planira uređenje pješačkih staza, manjih dječjih igrališta i rekreacijskih sadržaja i sl. te samo nužna izgradnja i uređenje infrastrukturnih objekata i uređaja.

(8) Dozvoljena je gradnja podzida visine do 1,5 m u jednoj ravnini i prateće i infrastrukturne građevine visine do 2, 5 m i površine do 10 m² te opremanje parkovnom opremom, vanjskom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

Članak 29.

(1) Za planirano korištenje kampa predviđeno je postavljanje tipske opreme, elemenata za označavanje i obavješćivanje i likovnih elemenata. Oprema i elementi vizualnih komunikacija koji će se postavljati trebaju biti unificirani, funkcionalni, kvalitetno oblikovani i oblikom, bojom i materijalom primjereni ovom ambijentu.

(2) Unutar kampa postoje mogućnosti likovnih intervencija koje se mogu realizirati prema autorskoj ideji.

Članak 30.

(1) Unutar građevne čestice kampa uređuje se mreža internih površina za kretanje vozila i pješaka koju čine: kolno-pješačke prometnice, (kolno-pješački) prilazi do smještajnih jedinica i pješački putovi/staze, kako je prikazano na kartogramu 2. „Osnove tehničkog rješenja prometa“ u mjerilu 1:2000.

(2) Kolno-pješačke prometnice glavne su prometne površine za odvijanje prometa unutar kampa, te je prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih na istima dozvoljena primjena fizičkih mjera za ograničavanje brzine i podizanje sigurnosti odvijanja prometa (izbočenja, uleknuća, jastuci, vizualna suženja i sl.).

(3) S kolno-pješačkih prometnica omogućen je izravan pristup centralnim i pratećim građevinama kampa, a preko postojećih i planiranih kolno-pješačkih pješačkih prilaza i pristup do smještajnih jedinica kampa.

(4) Širina kolno-pješačke prometnice iznosi 3,0 – 6,0 m. Niveleta prometnica u pravilu prati teren.

(5) Podna ploha staza i trgova oblikuje se bez lomova, s poprečnim padom od 1,0 – 3,0 % u pravilu prema zelenilu. Uzdužni nagibi rampi se kreću do 7,5 %.

(6) Pristupni putovi unutar površina za kampiranje su u pravilu jednosmjerni, širine 3,0 – 3,5 m, a širina uređenog kolnika iznosi najmanje 2,5 m.

(7) Trasa kolno-pješačkih prilaza polaže se tako da prati teren i obilazi visoko zelenilo, a kao završna obrada koristi se uvaljani tucanički zastor ili samo zaravnati na terenu, uz mogućnost izvedbe završne obrade betonom i uz kombinaciju s prirodnim materijalom (kamen, opeka, oblutak i dr.).

(8) Na svim prometnim površinama slojevi gornjega ustroja izvode se na prethodno pripremljenoj posteljici i mehanički zbijenom nosivom sloju izvedenom s modulom zbijenosti sukladno projektnom rješenju.

(9) Osnovne prometnice u kampu su ujedno i vatrogasni prilazi (trebaju zadovoljiti nagibe i širine propisane za vatrogasne prilaze).

(10) Odvodnja oborinskih voda s kolnika kolno-pješačkih prometnica rješava se poprečnim i uzdužnim nagibima. Oborinska voda se ispušta u slivnike ili se odvodi rigolima/kanalima i kontrolirano ispušta u upojne ili retencijske građevine i po potrebi pročišćava separatorom masti i ulja.

Članak 31.

(1) Pješački putovi se koriste za međusobno povezivanje smještajnih površina kampa, njihovo povezivanje na površine centralnih i pratećih sadržaja te na obalni a uređuju se u sklopu svih površina kampa te u sklopu površina zaštitnog zelenila, primarno koristeći postojeće putove.

(2) Pješački putovi projektiraju se i uređuju u skladu s potrebama uređenja površina smještajnih jedinica i površina centralnih i pratećih sadržaja. Najmanja širina pješačkih putova iznosi 1,2 m i može se primijeniti samo u izrazito nepovoljnim uvjetima trase, dok je poželjna širina 2,0 m.

(3) Obalni pješački put, iako izvan područja obuhvata ovoga Plana, predstavlja dužobalnu pješačku trsu na koju se izravno povezuje dio mreže pješačkih putova unutar Kampa, a time i područje kampa s obalom te susjednim površinama i prostorima.

(4) Pješačke putove i površine opremaju se, ekološkom javnom rasvjetom i urbanom opremom.

(5) Pješačke površine se završno uređuju odgovarajućom obradom partera u osnovi uporabom makadama, kamena, oblutaka, betona te drugog primjerenog materijala te postavom unificirane i kvalitetno oblikovane urbane i likovne opreme.

Članak 32.

(1) Za potrebe gostiju i zaposlenika se parkiranje osobnih i gospodarskih vozila planira u okviru površine građevne čestice kampa.

(2) Uz prometnicu pri glavnom ulazu, prije recepcije se planira parkiralište P1 za organizaciju zone čekanja za goste u dolasku.

(3) Parkiranje vozila gostiju se na površinama za kampiranje u pravilu planira individualno u okviru smještajne jedinice. Iznimno, planira se mogućnost organiziranja zajedničkog parkirališta za više kamp mjesta P2, kad je moguće, smještenog obodno uz prometnice.

(4) Za organizirane dolaske gostiju autobusom, uređeno je posebno parkiralište P3, dimenzionirano za autobuse.

(5) Parkiranje vozila zaposlenika planira se i na parkiralištima uređenim za parkiranje osobnih vozila P2 i na površinama centralnih građevina. Parkiranje za potrebe zaposlenog osoblja, za dostavu i sl. potrebe moguće je u sklopu površina centralnih i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

(6) Gospodarska vozila parkiraju se na površini servisno - uslužnog centra kampa.

(7) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m. U sklopu parkirališta se u skladu s propisima osigurava potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju, a biraju se mjesta koja su najbliža pješačkoj površini ili prilazu kontaktnom sadržaju.

(8) Minimalna veličina parkirališta se određuje prema normativu 35 m² površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m² prometne površine za autobuse.

(9) Površine parkirališta potrebno je ozeleniti sadnjom najmanje 1 stabla/4 parkirna mjesta.

Članak 33.

(1) Na osnovnim smještajnim jedinicama zabranjeno je postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i slično.

(2) Prateći sadržaji: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, vanjski roštilj i dječje igralište se od sabirne prometnice odvajaju živicom ili sl.

(3) Prostor za odlaganje otpada i sl. je od kamp jedinice i prostora za kampiranje te od blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta odvojeni zidom, zelenilom ili na drugi način.

(4) Neizgrađene površine se uređuju u jednoj ili više razina, maksimalno prilagođene postojećem terenu. Ovisno o konfiguraciji terena na lokaciji, nivelacijske kote uređenih površina se određuju prema koti priključka na internu prometnu površinu i prema postojećem terenu.

Članak 34.

(1) Unutar kampa je u pravilu potrebno zadržati kote postojećeg terena ili se pri uređenju površina maksimalno uskladiti s postojećim terenom.

(2) Pri nivelaciji terena najveća visina potpornih zidova, odnosno usjeka i nasipa iznosi do 1,5 m u jednoj razini. Nužni zahvati nivelacije s većom visinskom razlikom će se prevladati izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila na terasama. Najmanja širina terase iznosi 1,5 m, gdje za sadnju zelenila treba osigurati najmanje 1 m širine i najmanje 1 m dubine zemlje.

(3) Potporni zidovi se na vidljivoj strani izvode kamenim klesancima ili strukturiranim betonom.

Članak 35.

(1) Oblikovanjem terena se ne smiju narušiti uvjeti korištenja susjednih i javnih površina.

(2) Pješački površine i terase u okolišu se izvode makadamskim zastorom, zatravljenim betonskim ili kamenim elementima (pravilnim ili nepravilnim), i na drugi ujednačeni način.

Članak 36.

(1) Unutar kampa pojedini sadržaji se u pravilu ne ograđuju, a iznimno se postavljaju zidovi sa završnom obradom od kamena ili živice, sve u visini do 1,0 m. Ukoliko sadržaj građevine zahtjeva posebne uvjete zaštite dozvoljava se ograda visine koja će ih zadovoljiti (oko 2,2 m).

(2) Igrališta se mogu izvesti s nasutom ili čvrstom podlogom, te kao travnate površine. Mogu se ograditi metalnom ili žičanom ogradom. U obalnom pojasu se uređuju u razini terena (+/- 60 cm).

način i uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Članak 37.

(1) Građevna čestica obvezno se priključuje na prometnu površinu, vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu. Građevna čestica može se priključiti na telekomunikacijsku i plinoopskrbnu mrežu.

(2) Prometnim priključkom ostvaruje se povezivanje na mrežu javnih prometnica neposredno ili preko prometne površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti.

(3) Jedna građevna čestica može imati više priključaka.

(4) Kotu priključka je potrebno prilagoditi niveleti prilazne prometnice i koti postojećeg terena. Priključak se mora odrediti tako da na prometnici ne bude ugroženo odvijanje prometa.

(5) Priključci na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje, načelno su određeni za prostornu cjelinu kampa, prema visinskim elementima prometnica i mogu se odrediti na drugoj odgovarajućoj poziciji u pravilu duž regulacijskog pravca, ali i duž drugih granica građevne čestice (najčešće priključak za odvodnju otpadnih voda).

Članak 38.

(1) Ako kanalska mreža nije izvedena uvjetuje se zbrinjavanje otpadnih voda putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na način prihvatljiv s aspekta zaštite okoliša i prema posebnim uvjetima, u kom slučaju se za građevinu veličine do 10 ES planira mogućnost priključenja na propisanu septičku taložnicu.

(2) Čiste i pročišćene oborinske vode se upuštaju u prirodni recipijent.

(3) Kod izgradnje bazena je u sklopu tehničke dokumentacije potrebno riješiti odvodnju bazena s hidrauličkim proračunom količina otpadnih voda i koncepcijom rada i čišćenja bazena, te zbrinjavanja voda od ispijanja filtera. Bazen je dozvoljeno povremeno prazniti putem upojnog bunara u teren, uz uvjet da se ne ugrozi korištenje ukopanih dijelova susjednih građevina.

Članak 39.

(1) Kapacitet priključaka dimenzionira se prema sljedećim parametrima:

- vodoopskrba
 - minimalna količina vode po jednom kamperu iznosi 120 l/dan,
 - stalni priključak na vodovod i kanalizaciju planira se za sve mobilhomove, a najmanje za 20% svih kamp parcela,
- odvodnja
 - stalni priključak na vodovod planira se isključivo uz stalni priključak na kanalizaciju,
 - spremnici za pražnjenje prenosivih kemijskih zahoda (uređaji za pražnjenje ugrađenih kem. zahoda) se planiraju u sklopu servisa.
- elektroopskrba
 - priključak na elektroopskrbu treba osigurati za 55% smještajnih jedinica, odnosno za sve kamp parcele,
- vanjska rasvjeta
 - obvezna na ulazu u kamp, duž glavnih prometnica i na pristupima sanitarnim čvorovima,
 - planira se na parkiralištima i oko pratećih građevina.

(2) Interni vodovi infrastrukture se polažu podzemno u pravilu u zajedničke kanale. Nadzemni dijelovi se lociraju diskretno u zelenilu izvan koridora internih prometnica.

(3) Sva mjesta za kampiranje s priključkom na vodoopskrbu trebaju imati priključak na odvodnju, a najmanji broj zajedničkih izljevniha mjesta priključenih na mrežu odvodnje potrebno je planirati sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Članak 40.

(1) Projektom je potrebno omogućiti pristupačnost prostora i funkcija osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.

(2) Najmanje se za pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću osiguravaju pristupačni: ulazni prostor, komunikacije, WC, kupaonica ili tuš kabina, kuhinja i oglasni pano.

3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 41.

(1) Gradnju prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukture, instalacija, objekata i uređaja, treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u ovom planu, kartografskim prikazima br. 2.1. „Prometna infrastruktura“, 2.2. „Komunalna infrastruktura“, te s uvjetima nadležnih tijela.

(2) Planom su osigurane površine i predviđeni osnovni pravci infrastrukturnih sustava i to za:

- prometne površine;
- elektroničke komunikacije;
- vodoopskrbu;
- odvodnju;
- elektroopskrbu te plinoopskrbu.

(3) Preporuča se vodove infrastrukturnih mreža gdje god je moguće voditi prometnim površinama. Preporuča se da projekt prometnica unutar zone zahvata sadrži i projekte izgradnje komunalne infrastrukture i elektroničke komunikacijske mreže.

(4) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima. U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom. U pravilu se kod križanja s mrežom kanalizacije cjevovodi vodoopskrbe izvode iznad kolektora.

(5) U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukture, dopuštena su određena odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja prometnih površina i građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene.

3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 42.

(1) Prometno rješenje područja obuhvata Plana obuhvaća prometnu mrežu namijenjenu za odvijanje kolno-pješačkoga i pješačkoga prometa te prometne površine namijenjene prometu u mirovanju, a u funkciji temeljne ugostiteljsko-turističke namjene područja obuhvata.

(2) Prometne građevine, situacijski elementi trasa i ostali tehnički elementi prometne mreže se određuju prema kartografskom prikazu br. 2.1. „Prometna infrastruktura“.

(3) Obuhvaćeno područje se priključuje na postojeće javne prometnice koje prolaze obodno oko kampa, na postojećem glavnom ulazu, te na više pomoćnih ulaza. Javne ceste na koju se obuhvaćeno područje priključuje nisu u obuhvatu plana.

(4) Budući da su postojeće prometnice po obodu kampa kategorizirane kao nerazvrstane ceste, priključak na cestu potrebno je izvesti u skladu s Odlukom o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru, broj 6/13 i 11/13) dok se za glavni ulaz u kamp preporučuje da bude projektiran i izveden u skladu sa Zakonom o javnim cestama i Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

(5) Kolno-pješački prilaz izvan površine ugostiteljsko-turističke namjene (T3) trasiran tako da prati teren, planira se koristiti kao prometna površina koja je u funkciji samo povremeno i u iznimnim prilikama i to za dostavu, servis i intervenciju.

(6) Ukoliko se kolno-pješački prilaz rekonstruira, planira se širine 3 m u izvedbi makadamske završne obrade.

(7) Pješački prilaz izvan površine ugostiteljsko-turističke namjene (T3) trasiran tako da prati teren planira se kao pješačka kratica i koju je potrebno akceptirati kroz krajobrazno uređenje pojasa zaštitnog zelenila.

(8) Ukoliko se pješački prilaz rekonstruira, planira se širine 2,5 - 3 m u izvedbi makadamske završne obrade.

(9) Interna prometna mreža unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T3) gradi se i rekonstruira u skladu s kartogramom br. 2 „Osnove tehničkog rješenja prometa“.

(10) Internu prometnu mrežu čine postojeće i planirane kolno-pješačke i pješačke površine te parkirališta. Za osnovne interne prometne površine određena je planska površina te koridor unutar kojeg se planira izgradnja iste.

(11) Prometno rješenje je određeno na način da se u najvećoj mogućoj mjeri valorizira postojeće stanje, te osigura usklađeno vođenje pješačkog i kolnog prometa te da pješački promet ima prednost u odnosu na kolni.

3.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

(1) Planira se izgradnja pretplatničke telekomunikacijske mreže što podrazumijeva u prvom redu izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije odgovarajućeg kapaciteta.

(2) Planiranu TK kanalizaciju treba povezati na postojeću distributivnu kanalizaciju, odnosno na postojeću magistralnu telekomunikacijsku kanalizaciju.

(3) Planira se gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture koja će udovoljiti tehnološkim zahtjevima novih vrsta usluga elektroničkih komunikacija. U skladu s tim, predviđena je izgradnja kabela kanalizacije koja će se koristiti za uvlačenje kabela elektroničke komunikacijske mreže. Trasa kabela kanalizacije planirana je u pravilu u koridoru prometnih površina i zelenila.

(4) Trase vodova se pri daljnjem projektiranju, unutar površine kampa usklađuju sa stanjem na terenu, konkretnim potrebama i tehničkim uvjetima. Pored toga se planirane trase vodova mogu uskladiti s kvalitetnijim rješenjem priključivanja zone na vanjsku mrežu.

(5) Projekti prometnica i ostalih infrastrukturnih objekata trebaju u pravilu obuhvatiti i projekte izgradnje nove kabela kanalizacije. Prilikom paralelnog vođenja i križanja kabela kanalizacije sa ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti definiranih u Pravilniku o tehničkim uvjetima i uvjetima uporabe telekomunikacijske infrastrukture.

(6) Prilikom paralelnog vođenja i križanja kabela kanalizacije sa ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti definiranih u važećem Pravilniku.

(7) Na području u obuhvatu plana se ne planira izgradnja i postavljanje sustava pokretnih komunikacija; baznih postaja i njihovih antenskih prihвата.

3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

3.3.1. Uvjeti gradnje elektroopkrbne mreže

Članak 43.

(1) Elektroopkrbna mreža na području obuhvata plana se gradi prema ovim odredbama i prema kartografskom prikazu br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000.

(2) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV se nalaze na lokacijama označenoj u grafičkom dijelu plana.

(3) Za samostojeću trafostanicu 20/0,4 kV, u vlasništvu HEP-a, osigurana je zasebna čestica, na način da se trafostanica smješta najmanje 1 m od granice susjedne građevne čestice i od prometne površine.

(4) Trafostanica 20/0,4 kV se u pravilu gradi kao jednoetažna, tipska, suvremeno oblikovana građevina, a građevna čestica iste formira se na površini infrastrukturne namjene (IS) / (TS) odnosno unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3).

(5) Vodovi napona 20 kV izvodit će se isključivo podzemnim polaganjem po trasama unutar prometnica i pješačkih koridora, načelno prikazanima u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

(6) Za gradnju i rekonstrukciju postojećih građevina i uređenje površina treba primjenjivati mjere zaštite, širine zaštitnih koridora i posebne uvjete izgradnje određene Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Članak 44.

(1) Vanjska i javna rasvjeta riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

(2) Vanjska rasvjeta kampa planirana je u sklopu internih prometnih površina kampa, uz centralne i prateće građevine, te na sportsko- rekreacijskim površinama.

3.3.2. Uvjeti gradnje mreže plinoopskrbe i alternativni izvori energije

Članak 45.

(1) Plinoopskrbna mreža na području obuhvata plana se gradi prema ovim odredbama i prema kartografskom prikazu br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000.

(2) Na obuhvaćenom području se planira korištenje plina nakon izgradnje mjesne plinoopskrbne mreže. Do tada je moguće korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, te se koristi i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

(3) Najmanji svijetli razmak između cijevi plinske mreže i ostalih vodova komunalne infrastrukture (instalacija) iznosi 1 m. Kod križanja s ostalim instalacijama, međusobni horizontalni razmak iznosi 0,4 m a vertikalni iznosi 0,5 m, uz obaveznu primjenu mjera tehničke zaštite (betonskim) polucijevima na plinovodu. Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede odgovarajuća pješčana posteljica kao i zemljani nadsloj visine najmanje 0,8 m. U slučaju manjeg zemljanog sloja, potrebno je izvesti zaštitu cijevi. Prijelazi plinovoda ispod ceste i sl. obavezno se izvode u zaštitnim cijevima.

(4) Osim fosilnih, predviđa se korištenje energije iz obnovljivih izvora, prvenstveno energije sunca.

3.3.3. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 46.

(1) Izgradnju nove vodoopskrbne mreže kao i rekonstrukciju dijela postojećeg cjevovoda treba izvesti u skladu s kartografskim prikazima br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000 i prema tehničkim uvjetima poštujući princip vođenja trase javnim površinama.

(2) Interni sustav vodoopskrbne mreže unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 3. „Osnove tehničkog rješenja vodoopskrbe i hidrantske mreže“ u mjerilu 1:2000.

(3) Planirane trase vodovodne mreže i vodoopskrbne građevine mogu se prilikom projektne razrade mijenjati sukladno stanju na terenu i ostalim tehničkim uvjetima kao i zahtjevima nadležnoga javnopravnoga tijela glede rješenja priključivanja zone na vodoopskrbnu mrežu Grada.

(4) Trase vodovodne mreže i odvojene protupožarne mreže vode se u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Horizontalni razmak u zajedničkom rovu s ostalom infrastrukturom je minimalno 50 cm. Cjevovode je potrebno položiti u kanal na pješčanu posteljicu, na dubini koja osigurava nadsloj iznad tjemena cijevi najmanje visine 80 cm.

(5) U sklopu protupožarne vodoopskrbne mreže, potrebno je izvesti nadzemne protupožarne hidrante Ø 80 mm na međusobnoj udaljenosti od 80-100 m, sve u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(6) Vodovodnu mrežu u obuhvatu Plana projektirati i izvoditi sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke.



(7) Postojeći sustav za crpljenje podzemne vode koji se nalazi unutar kampa, a sastoji se od zdenca (bušotine S-1), internog voda i vodospreme se zadržava, te se dozvoljava njegova rekonstrukcija po potrebi. Sustav je namijenjen zalijevanju zelenila i na njega se priključuju vodovi i uređaji u tu svrhu. Zahvaćanje vode obavlja se u kapacitetu i ostalim uvjetima u skladu s Vodopravnom dozvolom koju izdaju Hrvatske vode.

3.3.4. Uvjeti gradnje mreže odvodnje sanitarnih otpadnih i oborinskih voda

Članak 47.

(1) Izgradnja sustava za odvodnju otpadnih voda zone se planira prema tehničkim uvjetima i u skladu s kartografskim prikazom br. 2.2. "Komunalna infrastruktura" u mjerilu 1:2000. Prilikom detaljnijeg projektiranja kanalizacijske mreže dopuštaju se djelomična prelaganja i pomicanja trasa planiranih cjevovoda (fekalnog i oborinskog) uz uvjet da se ne naruši funkcionalna cjelina pojedinog sustava.

(2) Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni, tj. s mrežom za odvodnju oborinskih voda odvojenom od mreže za prihvatanje sanitarno-tehničkih otpadnih voda, i u etapama koje prate dinamiku uređenja prostora.

(3) Izgradnja sustava odvodnje provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda, Pravilnika o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama, te zahtjevima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela. Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, sukladno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

(4) Polaganje kolektora sanitarne i oborinske odvodnje se vrši u pripremljenom rovu, s projektiranim padom izvedbom nadsloja visine 80 – 100 cm i odmakom od ostalih infrastrukturnih vodova od najmanje 50 cm. U sklopu obje mreže se predviđaju revizijska i kaskadna okna, a u sklopu oborinske i vodolovke.

(5) Interni sustav mreže odvodne otpadnih voda unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 4. "Osnove tehničkog rješenja odvodnje otpadnih voda" u mjerilu 1:2000.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Članak 48.

(1) Područjem obuhvata Plana prolazi postojeći gravitacijski kolektor odvodnje otpadnih voda (DN 560 mm) kojim se otpadne vode šireg područja transportiraju na središnji uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Biogradske rivijere smješten na lokaciji Kumenat.

(2) Sve građevine u obuhvatu plana priključuju se na navedeni kolektor gravitacijskom ili tlačnom mrežom . lokalnoga značaja.

(3) Prije priključenja pojedinačnih korisnika u mrežu javne kanalizacije, potrebno je tehnološke i druge otpadne vode, internim tretmanom, svesti na dozvoljeni nivo zagađenja ostalih komunalnih voda..

Odvodnja oborinskih voda

Članak 49.

(1) Odvodnja oborinskih voda rješava se na površini građevne čestice.

(2) Za zbrinjavanje oborinskih voda s asfaltiranih prometnica i parkirališta planiran je sustav odvodnje zatvorenim kanalima.

(3) Oborinske otpadne vode s parkirališnih površina s nepropusnim površinama kapaciteta većeg od 25 mjesta potrebno je prije upuštanja u prirodni recipijent ili u sustav oborinske odvodnje pročistiti izdvajanjem ulja i masti u tipskom separatoru.

(4) Čiste oborinske vode s krovova, zelenih, rekreacijskih i pješačkih površina moguće je upušati u tlo bez prethodne obrade, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne odvodnje.

(5) Prikupljene oborinske vode se upuštaju u prirodni recipijent putem upojne građevine ili se prikupljaju u retencijske bazene i koriste za zalijevanje i sl. namjene.

4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 50.

Na površini zaštitnog zelenila (Z1) kojeg čini pojas zelenila između ograde kampa i sjevernog prometnog koridora (Put Kumenta), moguće je primijeniti mjere parkovnog uređenja dopunskom sadnjom postojeće borove šume stablašicama autohtonih vrsta uz hortikulturno uređenje mediteranskim biljem, uređenjem staza za šetnju i bicikljanje, postavom sprava, klupa i sjenica i sl. , sve prema zasebnom projektu krajobraznoga uređenja održavanja.

5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 51.

(1) U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

(2) U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno-povijesnih cjelina.

(3) Kao ambijentalna vrijednost unutar područja obuhvata, ovim Planom utvrđena je antropogena šumska zajednica alepskoga i brucijskoga bora te pinije kao prevladavajuća sastojina u šumskom pokrovu koji nadopunjavaju stabla crnike i drugih autohtonih vrsta.

(4) Ambijentalne vrijednosti prostora u cjelini se štite uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu površina kao i načinom i uvjetima gradnje na području obuhvata plana.

(5) Monokultura bora čuva se radi naglašene estetske uloge u turističkoj ponudi. Radi isteka fiziološkoga vijeka alepskoga bora, potrebno je provođenje opsežnih zahvata zbog zaštite, unaprijeđenja i obnavljanja šume. Na mjestu osušenih, izvaljenih ili na drugi način oštećenih stabala alepskog bora sade se nova stabla – crnika i druge autohtone vrste. Navedenim zahvatima potrebno je ostvariti stabilnu šumsku sastojinu: mješovitu sastojinu alepskog bora s grupama stabala crnike.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 52.

(1) Pri postupanju s otpadom u korištenju ovog prostora obvezno je poštivanje principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom koji su određeni zakonskim i drugim pravnim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti: primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada i višekratnim korištenjem ambalaže i reciklaži odnosno odvojenom skupljanju na mjestu nastanka.

(2) Postupanje s otpadom unutar područja obuhvata Plana potrebno je provoditi u skladu s odgovarajućim propisom Grada Biograda na Moru kojim je reguliran način pružanja javne usluge prikupljanja komunalnog otpada

(3) Upravitelj Kampa dužan je na prikladan način obavijestiti korisnike kampa o načinu odlaganja i prikupljanja otpada.

(4) Mjesto odlaganja otpada unutar područja kampa mora biti jasno označeno u pogledu namjene, opremljeno potrebnim brojem spremnika odgovarajućega volumena i namjene, održavano i s istaknutom informativnom, višejezičnom, pločom čiji će sadržaj olakšati snalaženje korisnicima prilikom odlaganja otpada.

(5) Osim na označenim mjestima odlaganja, prikupljanje otpada potrebno je organizirati i na površinama centralnih i pratećih sadržaja postavom koševa i spremnika odgovarajuće namjene i zapremine.

(6) Osim miješanoga i biorazgradivog komunalnog otpada, uprava kampa dužna je korisnicima kampa omogućiti odvojeno prikupljanje ambalažnog otpada i drugih kategorija otpada koje mogu nastati tijekom boravka i korištenja vozila, plovila i drugih usluga (problematičan otpad, električna i elektronička oprema, baterije i akumulatori i dr.).

(7) Otpad koji nastaje prilikom zahvata održavanja površina i građevina ili zahvata rekonstrukcije i građenja, potrebno je zbrinuti u skladu s odgovarajućim zakonskim i propisima jedinice lokalne samouprave.

(8) Na području obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 53.

(1) Planske mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš koje obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša uključuju ograničenja i uvjete za djelatnosti koje se planiraju u ovoj zoni, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda, zbrinjavanje otpada, izgradnju i dopunu prometne mreže, očuvanje i njegu zelenih površina, određene su na način da se, uz primjenu propisanih mjera očuva postojeća kvaliteta okoliša.

(2) Ovim Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, voda, mora, zaštitu od buke i posebne mjere zaštite., sukladno posebnim zakonima.

(3) Unutar obuhvata plana treba koristiti čiste energente dok djelatnost čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno koja nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša nije dopuštena. Potrebno je dosljedno primjenjivati načela održivog razvoja te implementirati uštedu energije, vode, razdjeljivanje otpada, obnovljive izvore energije, primjenu neškodljivih materijala u gradnji i održavanju i drugo. Kapacitet i ostale uvjete zahvaćanja vode određuje nadležno tijelo odgovarajućom dozvolom u skladu s važećim propisima.

(4) Prilikom projektiranja i odabira pojedinih sadržaja nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja voda i mora i sl.), te isključiti one djelatnosti koje onečišćuju okoliš ili za koje se ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja. Eventualni nepovoljni utjecaj na okoliš je potrebno svesti na najmanju moguću razinu.

7.1. Zaštita tla

Članak 54.

(1) Unutar obuhvata plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.

(2) S ciljem zaštite tla je potrebno tijekom pripreme i izvođenja zahvata na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije.

(3) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama.

(4) Izvan zona građenja tlo se štiti posredno, zaštitom zelenih površina očuvanjem visokog zelenila i dodatnom sadnjom te ograničenjem sječa kako površina ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

(5) Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila i sl. onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

(6) Zabranjeno je nepropisno odlaganje otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

7.2. Zaštita zraka

Članak 55.

(1) Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja najmanje I. kategorije kakvoće zraka. Potrebno je kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje u prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

(2) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari što se postiže:

- održavanjem i uređivanjem zaštitnih zelenih i ostalih površina i to posebno u pojasu uz cestu,
- odabir najpovoljnijih tehnologija za sve djelatnosti,
- poticanjem korištenja čistih energenata, posebno ukapljenog naftnog plina i obnovljivih izvora energije, posebno sunčeve energije.

(3) Za zaštitu zraka se iz plana višeg reda preuzimaju i propisuju se slijedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT) te prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima);
- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je posebnim propisom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka;
- stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

(4) U ovoj zoni se ne dozvoljava djelatnost koja bi mogla uzrokovati zamjetna povećanja emisije onečišćujućih tvari u zrak. Prije izgradnje građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku. U organizaciji djelatnosti i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se mogu pogoršati uvjeti korištenja kampa.

(5) Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik,
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
- održavanje javnih površina redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila,
- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.
- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

7.3. Zaštita voda

Članak 56.

(1) Zaštita voda će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa te sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda za Grad Biograd na Moru kao jedinicu lokalne samouprave.

(2) Ovim planom se zaštita voda predviđa primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda. Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata plana je potrebno provoditi sukladno ovim odredbama točki 5.3.4. „Uvjeti gradnje mreže odvodnje sanitarnih otpadnih i oborinskih voda”.

(3) Vode koje se upuštaju u sustav javne odvodnje, u drugi prijemnik ili u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

(4) Dodatno onečišćene otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za sanitarne vode.

7.4. Zaštita mora

Članak 57.

U cilju zaštite mora i zadržavanja kakvoće mora I. kategorije, unutar područja u obuhvata Plana predviđena su rješenja unaprjeđenja i izgradnje sustava odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, prikupljanja i uklanjanja otpada kao i uređenja krajobraza u cilju očuvanja njegovoga prirodnoga izgleda i florističkoga sastava.

7.5. Zaštita od buke

Članak 58.

(1) Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

(2) Najveća dopuštena razina buke je 55 dBa danju i 40 dBa noću.

(3) Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve.

(4) Za planirane građevine i djelatnosti je potrebno osigurati što manju emisiju zvuka, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih zaštitnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica,
- dislociranjem sadržaja za zabavu i drugih koji su izvor buke i pojačanog prometa izvan zona sa smještajem.

7.6. Posebne mjere zaštite

Članak 59.

(1) Za prostor u obuhvatu plana se planira provedba slijedećih mjera zaštite:

- mjere posebne zaštite od prirodnih opasnosti koje uključuju:
 - mjere zaštite od potresa,
 - mjere zaštite od štetnog djelovanja voda prema točki 9.3. Zaštita voda,
 - mjere zaštite od ostalih prirodnih uzroka, osobito onih koji pripadaju u kategoriju ekstremnih vremenskih uvjeta (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica) i
- mjere posebne zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti koje uključuju:
 - mjere zaštite od požara,
 - mjere zaštite u gospodarskim objektima,
 - mjere od epidemiološke i sanitarne opasnosti.

(2) Pri izradi ovog plana se u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora i u skladu s Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Grad Biograd, odnosno sa Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja za Grad Biograd na Moru planiraju posebno slijedeće elementi:

- lokacije sirena za uzbuđivanje i davanje priopćenja se planira u okviru površina centra kampa C1,
- sve kolnopješačke prometnice kampa su glavni pravci evakuacije u izvanrednim uvjetima i putovi evakuacije ozlijeđenih,
- kartografskim prikazom br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina definirane su zone ugrožene urušavanjem,
- parkirališta, sportsko – rekreacijska igrališta i druga mjesta bez nadzemnih građevina i visokom zelenila se planiraju kao mjesta okupljanja osoba za evakuaciju,
- površine za odlaganje materijala od urušavanja označene su na kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(3) Na području obuhvata ovog plana i u neposrednom kontaktnom području mogući izvori tehničko-tehnoloških nesreća su:

- cesta,
- smještajne zone kampa i
- kuhinje i kotlovnice centralnih građevina kampa.

(4) U zonama ugroza uz takve objekte posebnu pažnju treba obratiti osiguravanju uvjeta za uzbunjivanje, evakuaciju ljudi, te takve zone treba izbjegavati kao moguće zone okupljanja i zbrinjavanja ljudi.

(5) Planiranje mjera zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti su:

- unutar zone zahvata plana provoditi mjere koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Biograda na Moru,
- međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od $h_1/2 + h_2/2 + 5$ m gdje su h_1 i h_2 visine vijenca dvaju susjednih objekata, međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:
- da je konstrukcija građevina otporna na rušenje,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama,
- do svih građevina omogućiti prilaz interventnim i vatrogasnim vozilima,
- na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,
- unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,
- na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.

(6) Na području obuhvata kolno-pješačke i pješačke prometnice predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi, a prikazane su na kartografskim prikazima plana.

(7) Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila se u okviru ovog plana osigurava utvrđivanjem prometnih pravaca, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

(8) Na području u obuhvatu plana nema klizišta niti mjesta jake erozije tla.

7.6.1. Zaštita od potresa

Članak 60.

(1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina. Inženjerske konstrukcije moraju biti tako dimenzionirane da mogu odoljeti ekstremnim opterećenjima nastalim od potresnog gibanja tla, osobito horizontalnog. Sukladno tome, potrebno je pridržavati se pozitivnih tehničkih normi i propisa koji reguliraju bitne zahtjeve građevine, tako da predviđiva djelovanja potresa tijekom gradnje i uporabe ne prouzroče:

- rušenje građevine ili njezina dijela,
- deformacija neopuštenog stupnja,
- oštećenje građevnog sklopa ili opreme zbog deformacije nosive konstrukcije,
- nerazmjerno velika oštećenja u odnosu na uzrok zbog kojih su nastala.

(2) Protupotresno projektiranje građevina se utvrđuje prema stupnju potresne ugroženosti područja, a za značajnije građevine vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

(3) Prema karti Potresnih područja Republike Hrvatske, područje obuhvata nalazi se u području $agR=0,105g$ za povratno razdoblje 95 godina, odnosno u području $agR=0,208g$ za povratno razdoblje 475 godina.

(4) Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

7.6.2. Zaštita od požara

Članak 61.

(1) Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara. Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara Grada Biograda na Moru.

(2) Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu (TRVB ili GREENER ili EUROALAR) za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

(3) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

(4) Obavezno je projektiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

(5) Za složenije građevine (građevine skupine 2) je potrebno izraditi elaborat zaštite od požara.

(6) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara i sukladno planiranoj hidrantskoj mreži prikazanoj na kartografskom prikazu plana br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1: 2000.

(7) Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Biograd na Moru, te mjera zaštite od požara predviđenih u Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Biograd na Moru.

(8) Obveza je investitora u postupku ishoda dozvola za gradnju, ishoditi suglasnost od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane i urbanističkim planom uređenja tražene mjere zaštite od požara.

(9) Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima te propisa donesenih temeljem tog Zakona. Moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

7.6.3. Zaštita od poplava

Članak 62.

(1) Zbog poplavlivanja manjih razmjera koja su moguća zbog oborinskog nevremena ili plimnog vala (visoke vode) u rijetkim slučajevima, unutar kote visoke vode (pretpostavljena je na max. 2,0 m) se građevine moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode.

(2) Max. kota visoke vode (razine mora) pretpostavljena je na apsolutnoj koti 2,0 m n.m te je slijedom toga prostor u obuhvatu plana izvan zone ugroze od poplava mora..

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 63.

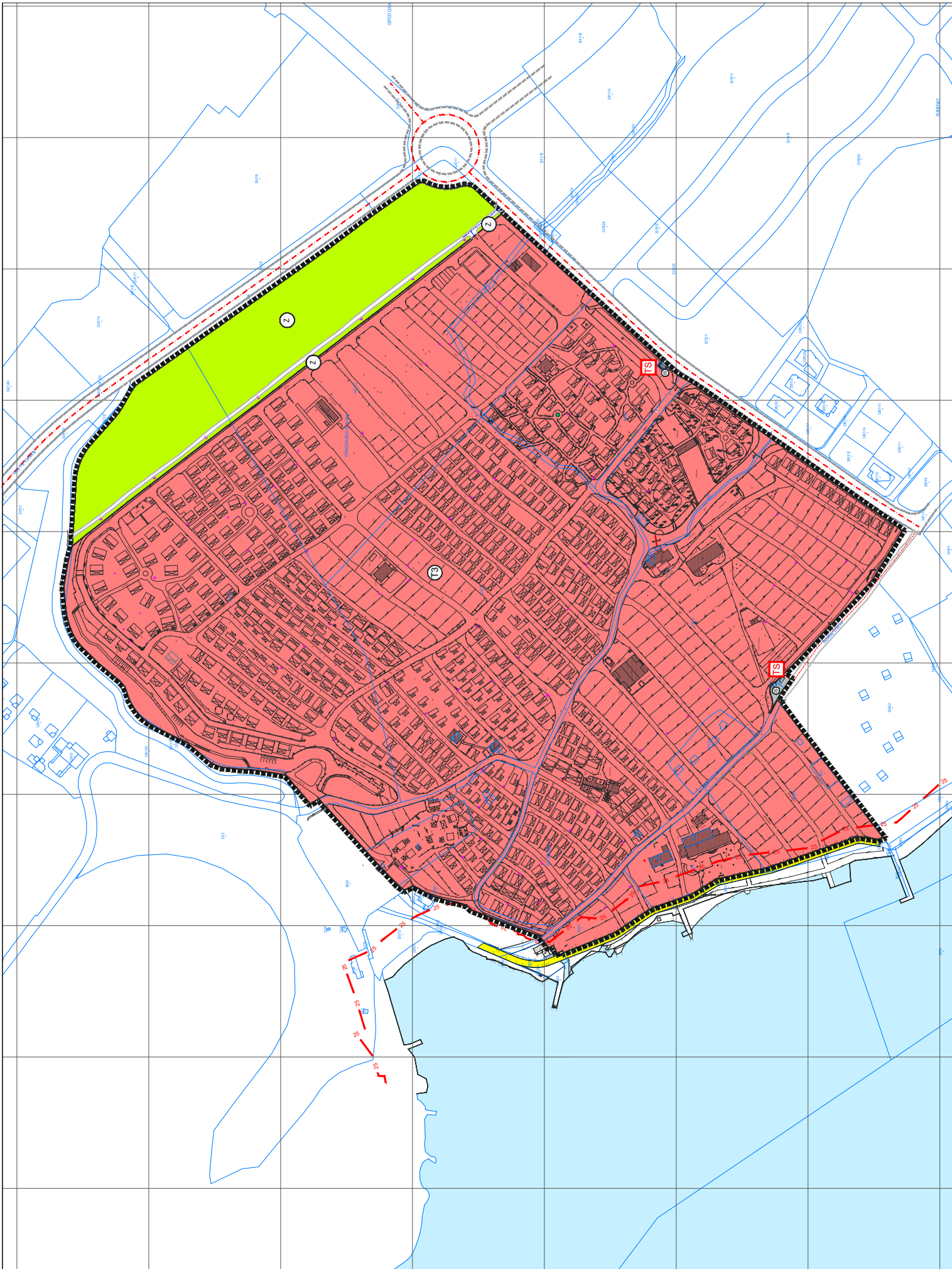
(1) Provedba plana, rekonstrukcija, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, i kartografskom dijelu Plana i zakonskim propisima.

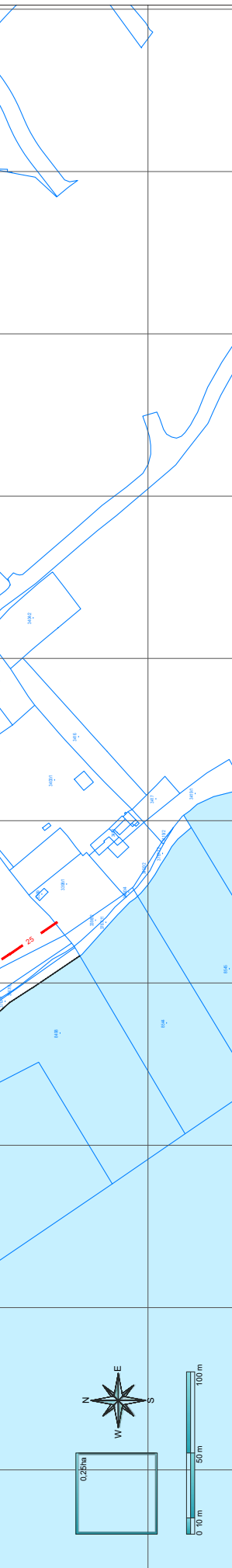
(2) Provedba ovog Plana vrši se neposredno, temeljem Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela) za čitavo područje obuhvata.










(3) U provedbi se planiraju tolerancije +/- 10 % u odnosu na određene granične vrijednosti i veličine.

(4) U provedbi plana se preporuča utvrditi pravila za vođenje mreže komunalne infrastrukture u trupu cesta. Pravilima treba odrediti mjesto i dubinu polaganja vodova, te najmanju udaljenost od vodova druge mreže.

(5) Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležni upravni odjel Zadarske županije, odnosno pravne osobe s posebnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.






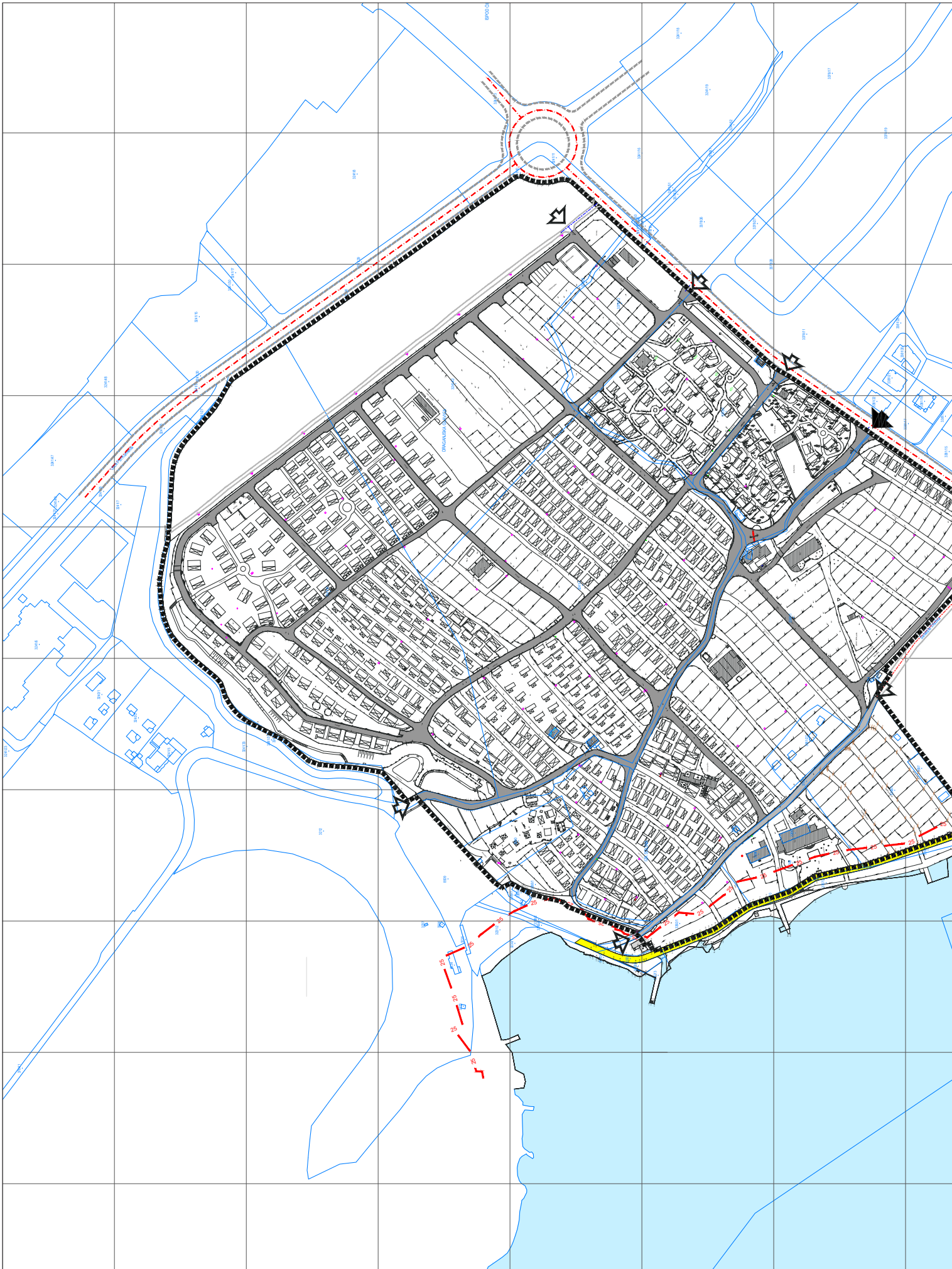
-  GRANICA OBUHVATA
 -  POJAS 25 m OD OBALNE CRTE
 -  UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - KAMP
 -  INFRASTRUKTURNA NAMJENA / TRAFOSTANICA
 -  ZAŠTITNO ZELENILO
 -  KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ
 -  PJEŠAČKI PRILAZ
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA
-  OBALNI PJEŠAČKI PUT
 -  KOLNA PROMETNICA
 -  KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ

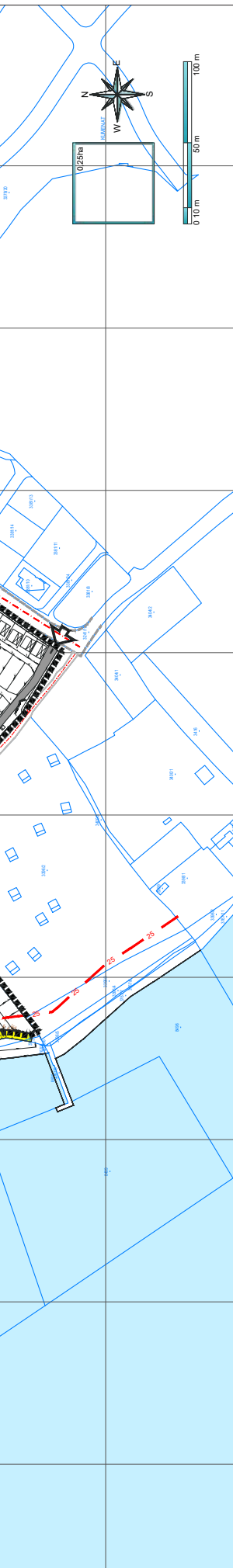
file: h:\2023\230_kamp_soline_2023_2024\5_STRUČNO_RJEŠENJE_KAMP_SOLINE.DWG
 plot: date: 23/7/24 | time: 11:27 | plot: stjevanec.ctb

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) KAMP SOLINE

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA			
Općina/grad: GRAD BIOGRAD NA MORU			
Naručitelj: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru			
Naziv stručnog rješenja: STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE			
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA			
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000		
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)			
Broj suglasnosti klase:	datum: _____ godine		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje: 	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. <small>PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE I ZAŠTITA OKOLISA RIJEKA - Brodarskeva 3/II tel: 051 374607 fax: 327-232 e-mail: urbs@urb-studio.eu</small>		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> 1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh. </td> <td style="width: 50%; border: none;"> 4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh. 5. MARINO URODA, dipl.ing.grad. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb. </td> </tr> </table>		1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh. 5. MARINO URODA, dipl.ing.grad. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh. 5. MARINO URODA, dipl.ing.grad. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis) _____			

051 374607, a.t.t.



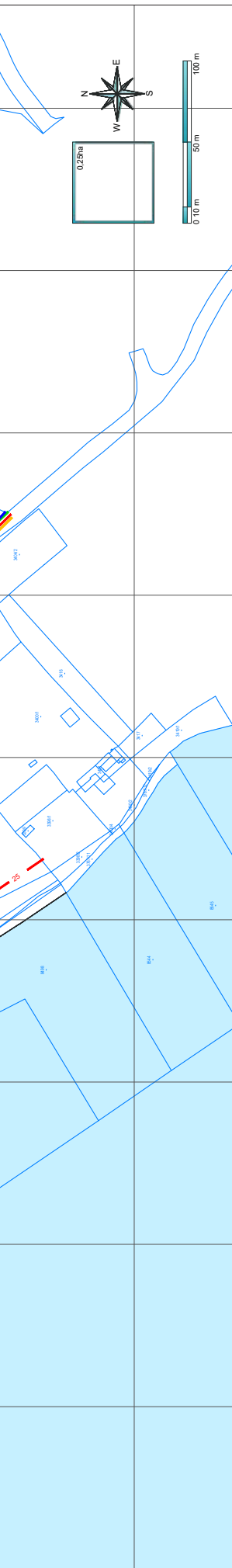


- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25 m OD OBALNE CRTE
- KOLNO - PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA**
- KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP
- POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)
- INTERNA KOLNO - PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA**
- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- KOLNA PROMETNICA
- KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA							
Općina/grad: GRAD BIOGRAD NA MORU							
Naručitelj: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru							
Naziv stručnog rješenja: STRUČNO RJEŠENJE							
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE							
Naziv kartografskog prikaza: PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - promet							
Broj kartografskog prikaza: 2.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000						
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):						
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:						
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:						
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 98/19, 98/19, 67/23)							
Broj suglasnosti klasa:	datum: _____ godine						
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Stružinskevova 3/II tel: 051 374207 fax: 327-232 e-mail: urb@urb-studio.eu						
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.						
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.							
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.</td> <td style="width: 50%; border: none;">4. ANA BRUSIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.</td> <td style="border: none;">5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.</td> <td style="border: none;">6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.</td> </tr> </table>		1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUSIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.	2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.	3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUSIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.						
2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.						
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.						
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:						
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:						
(ime, prezime i potpis)							



GRANICA OBUHVATA

POJAS 25 m OD OBALNE CRTE

KOLNO - PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA

KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP

POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ

PJEŠAČKI PRILAZ

JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

OBALNI PJEŠAČKI PUT

POSTOJEĆA PROMETNICA

KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ

VODOOPSKRBA

POSTOJEĆA JAVNA MREŽA

PRIKLJUČAK NA MREŽU VODOOPSKRBE

ELEKTROOPSKRBA

POSTOJEĆA JAVNA NISKONAPONSKA MREŽA

POSTOJEĆA TRAFOSTANICA

PRIKLJUČAK NA ELEKTROOPSKRBNU MREŽU

PLINOOPSKRBA

PLANIRANA JAVNA PLINOOPSKRBN MREŽA

PRIKLJUČAK NA PLINOOPSKRBN MREŽU

TELEKOMUNIKACIJE

POSTOJEĆA JAVNA TT MREŽA

PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIJSKU MREŽU

ODVODNJA

POSTOJEĆA JAVNA GRAVITACIJSKA MREŽA

POSTOJEĆA JAVNA TLAČNA MREŽA

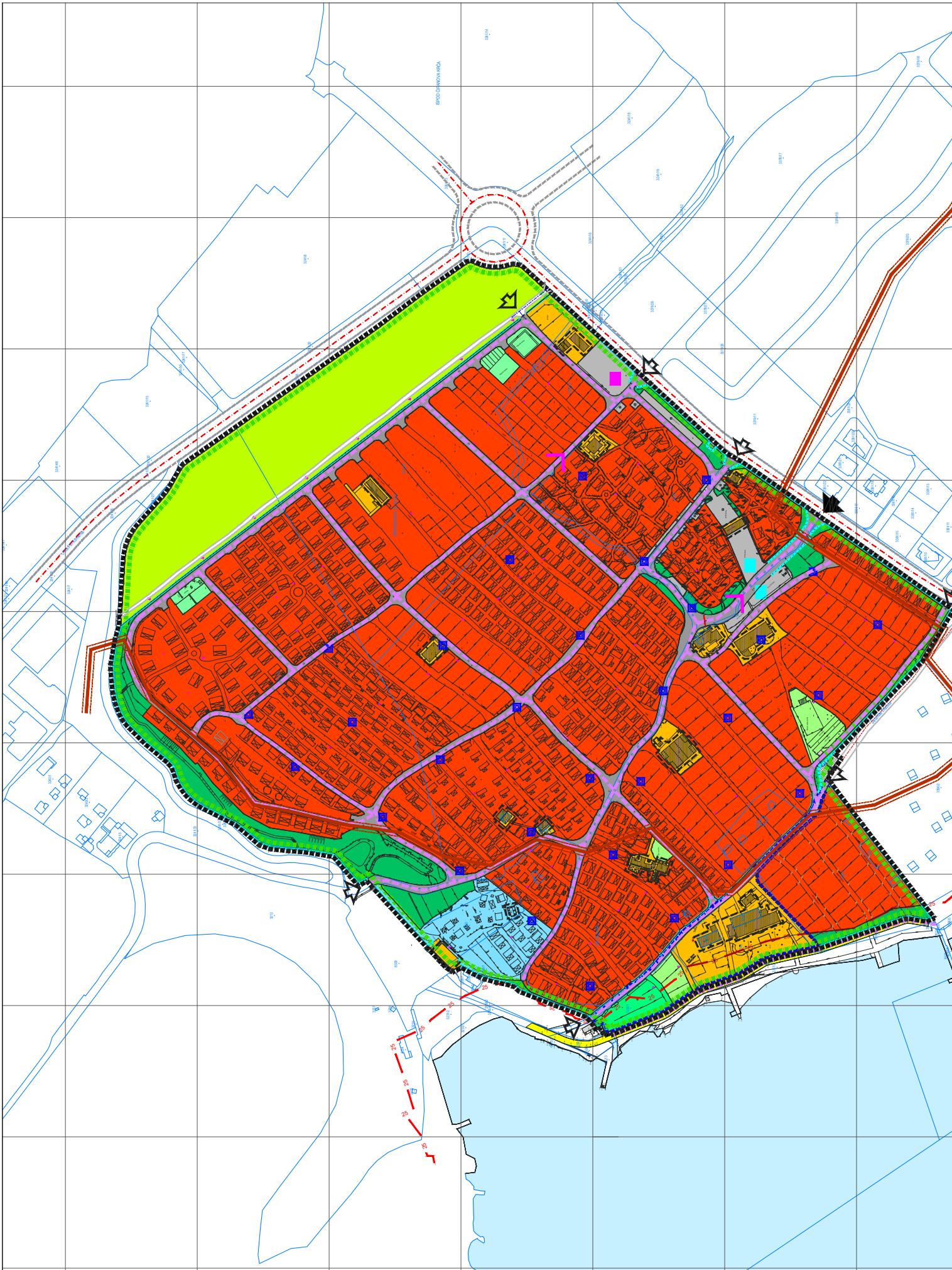
PRIKLJUČCI KAMPA NA JAVNU ODVODNJU

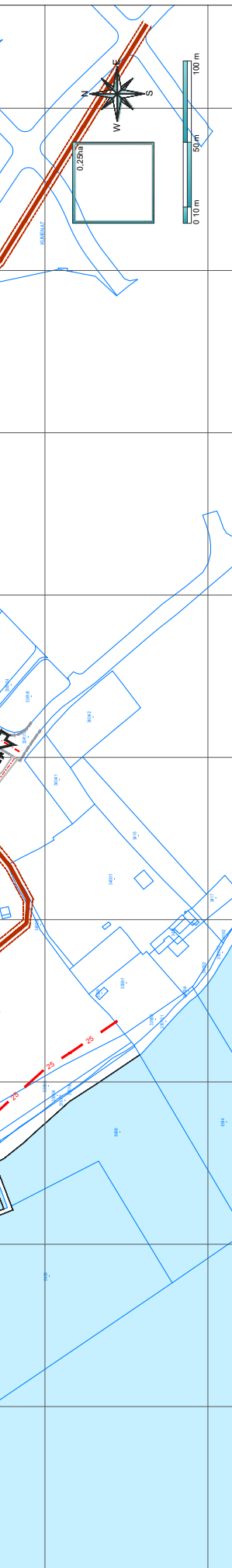
CRPNA STANICA JAVNE ODVODNJE

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA							
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU							
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru							
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE							
	ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA							
	ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE							
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA							
	INFRASTRUKTURNA MREŽA - komunalna infrastruktura							
Broj kartografskog prikaza:	2.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000						
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):							
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:							
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:							
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)								
Broj suglasnosti klasa: _____ datum: _____ godine								
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIŠTVO I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Brijunskegova 311 tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu							
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: _____ TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.							
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.								
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: <table border="0"> <tr> <td>1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.</td> <td>4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.</td> </tr> <tr> <td>2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.</td> <td>5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.</td> </tr> <tr> <td>3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.</td> <td>6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.</td> </tr> </table>			1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.	2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.	3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.							
2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.							
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.							
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____							
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: _____							





- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE
- OGRADA KAMPA

GRADNJA I UREĐENJE POVRŠINA UNUTAR KAMPA

- POVRŠINA ZA KAMPIRANJE - SMJEŠTAJNE JEDINICE
- POVRŠINA CENTRALNIH I PRATEĆIH SADRŽAJA
- POVRŠINA SPORTA I REKREACIJE
- POVRŠINA SPORTA I REKREACIJE - BAZENSKI SKLOP
- POVRŠINA DJEČJEG IGRALIŠTA
- ZELENA POVRŠINA - UREĐENO ZELENILLO
- INTERNE PROMETNICE I PARKIRALIŠTA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP
- POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)
- REŽIM JAVNOG KORIŠTENJA

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- ZELENA POVRŠINA - ZAŠTITNO ZELENILLO
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ

JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- KOLNA PROMETNICA
- KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ

ZAŠTITA OD POŽARA

- INTERVENTNI PROMET
- HIDRANTI

MJERE POSEBNE ZAŠTITE

- ZONA URUŠAVANJA GRAĐEVINA
- NEIZGRADENA POVRŠINA ZA EVAKUACIJU
- POVRŠINE ZA ODLAGANJE MATERIJALA OD URUŠAVANJA
- PRAVAC EVAKUACIJE

ZAŠTITA JAVNE INFRASTRUKTURE

- KORIDOR KOLEKTORA ODVOJNE OTPADNIH VODA

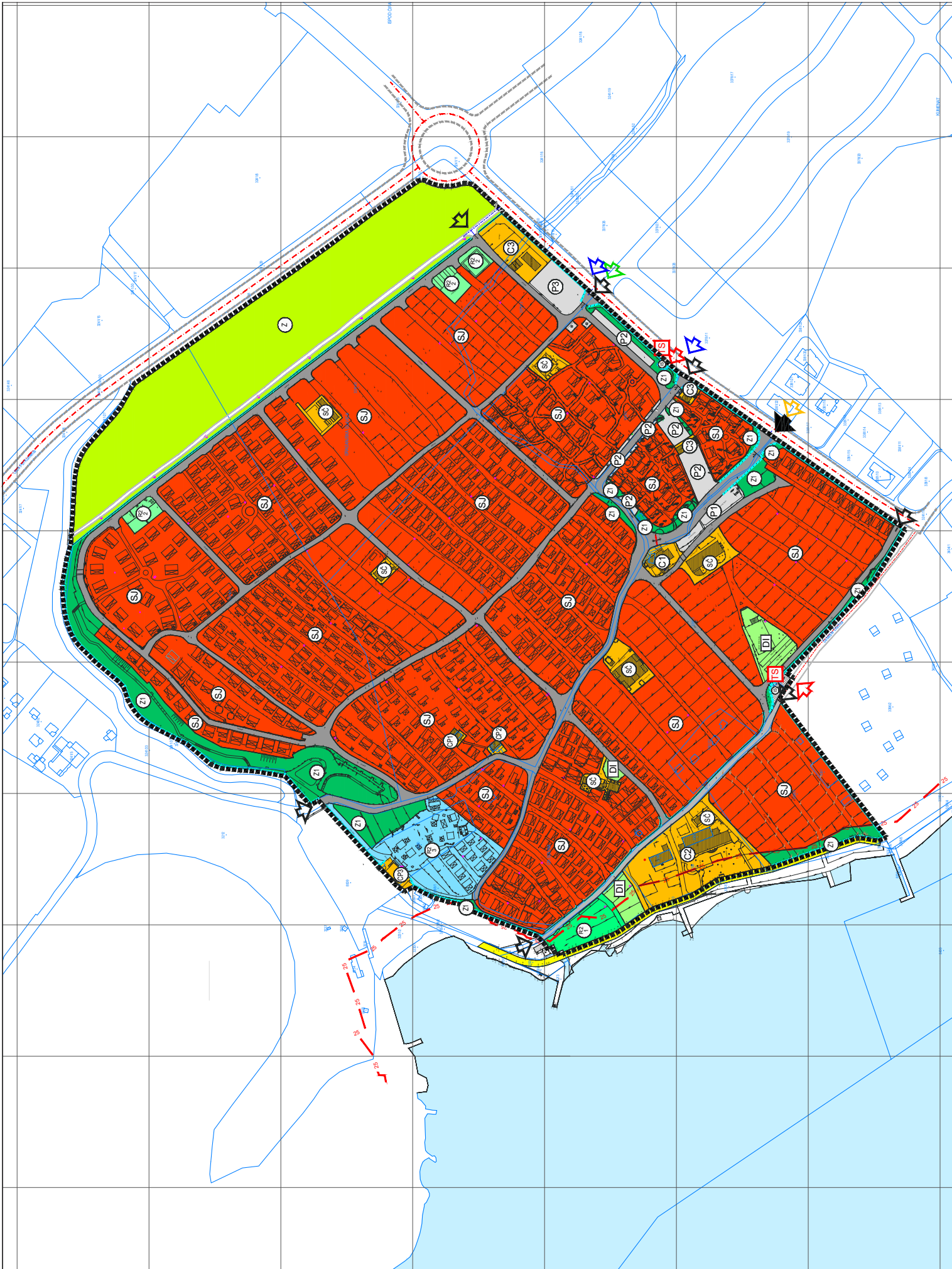
ZAŠTITA AMBIJENTALNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

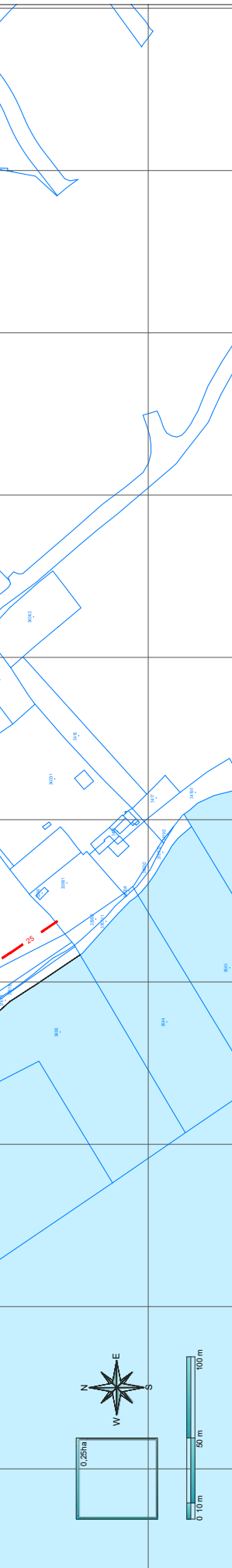
- ZAŠTITA I UNAPRIJEDENJE ŠUME - ZAHVATI RADI USPOSTAVLJANJA STABILNE ŠUMSKE SASTOJINE

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Naziv kartografskog prikaza:	UVJETI KORIŠTENJA, UREDENJA I ZAŠTITE PROSTORA		
Broj kartografskog prikaza:	3.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 99/19, 98/19, 67/23)	Broj suglasnosti klasa: _____ datum: _____ godine		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Brijunskegajeva 3/1 tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja:	TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:	1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh. 4. ANA BRUŠIĆ BATIOVIĆ, mag.inž.arh. 5. MARINO URODA, dipl.ing.grad. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis)			





- GRANICA OBUHVATA**
- POJAS 25 m OD OBALNE CRTE**
- POVRŠINE UNUTAR UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - KAMP**
- OGRADA KAMPA**
- POVRŠINA ZA KAMPIRANJE - SMJEŠTAJNE JEDINICE**
- POVRŠINE CENTRALNIH I PRATEĆIH SADRŽAJA**
- CENTRALNA I PRATEĆA GRADEVINA KAMPA**
- CENTAR KAMPA I RECEPCIJA**
- REKREACIJSKI I ZABAVNI CENTAR**
- SERVISNO USLUŽNI CENTAR**
- POJEDINAČNI PRATEĆI I CENTRALNI SADRŽAJ KAMPA**
- SANITARNI ČVOR**
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE**
- POVRŠINE SPORTA I REKREACIJE**
- SPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR**
- REKREACIJSKA POVRŠINA**
- BAZENSKI SKLOP**
- DJEČJE IGRALIŠTE**
- PROMETNE POVRŠINE KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA**
- PARKIRALIŠTE - ZONA ČEKANJA**
- PARKIRALIŠTE ZA OSOBNA VOZILA**
- PARKIRALIŠTE AUTOBUSA**

PRIKLJUČCI

- KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP**
- POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)**
- PRIKLJUČAK NA MREŽU VODOOPSKRBE**
- PRIKLJUČAK NA MREŽU ODVODNJE**
- PRIKLJUČAK NA ELEKTROOPSKRBNU MREŽU**
- PRIKLJUČAK NA PLINOOPSKRBNU MREŽU**
- PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIJSKU MREŽU**

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- ZAŠTITNO ZELENILO**
- INFRASTRUKTURNA NAMJENA / TRAFOSTANICA**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ**
- PJEŠAČKI PRILAZ**

JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

- OBALNI PJEŠAČKI PUT**
- KOLNA PROMETNICA**
- KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ**

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD BIOGRAD NA MORU	
Naručilac: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru	
Naziv stručnog rješenja: STRUČNO RJEŠENJE	
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE	
Naziv kartografskog prikaza: NAČINI I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 99/19, 98/19, 67/23)	
Broj suglasnosti: _____	datum: _____
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Brossmajerova 3/B tel: 051 374607 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: 1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 5. MARINO URODJA, dipl.ing.grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	



IV. 4.2. STRUČNO RJEŠENJE
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE (T3) KAMP SOLINE 2023.
OBVEZNI PRILOZI



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša
rijeka, strossmayerova 3/2 | tel: 051 374 007 | e-mail: info@urb-studio.eu

ELABORAT: **STRUČNO RJEŠENJE**
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE

BROJ ELABORATA: **12/50-3**

DIO PROSTORNOG PLANA: **PRILOZI**

NARUČITELJ: ILIRIJA d.d. BIOGRAD NA MORU

KOORDINATOR ZA
NARUČITELJA: GORAN RAŽNJEVIĆ, dipl.oecc.


IZRAĐIVAČ: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**

ODGOVORNI VODITELJ: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i građ.
MARA KUČAN, dipl.ing.arh.
ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.
MARINO URODA, dipl.ing.građ.
LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.

DATUM IZRADE: prosinac, 2023.

ODGOVORNA OSOBA
IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

Županija	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Grad	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naziv prostornog plana:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Dio prostornog plana:	PRILOZI		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ (ime, prezime i potpis)		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), broj suglasnosti klasa: _____ datum: _____ godine			
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  urbanistički studio rijeka d.o.o. prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3/II tel 051 374 007 e-mail info@urb-studio.eu			
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh. _____ (ime, prezime i potpis)		
Odgovorni voditelj:	Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi plana: 1. Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. Srđan Škunca, dipl.ing.arh. i građ. 3. Mara Kučan, dipl.ing.arh. 4. Ana Brusić Batistić, mag.inž.arh. 5. Marino Uroda, dipl.ing.građ. 6. Leon Rus, dipl.inž.arh.urb.			
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća: _____ (ime, prezime i potpis)		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:		

PRILOZI**SADRŽAJ**

PRILOG 1.	OBRAZLOŽENJE PLANA	187
PRILOG 2.	POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA	241

PRILOG 1.	OBRAZLOŽENJE PLANA	187
------------------	---------------------------------	------------

SADRŽAJ

Uvod	187
1. POLAZIŠTA	189
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U ŠIREM PROSTORU GRADA	189
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	189
1.1.2. Prostorno- razvojne značajke	190
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	192
1.1.3.1. Promet	192
1.1.3.2. Komunalna infrastruktura	192
1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	193
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika i smještajnih jedinica, gustoća korištenja i izgrađenosti)	193
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	195
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	198
2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA	198
2.1.1. Demografski razvoj	198
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	198
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	198
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja	199
2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA	199
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	199
2.2.2. Unapređenje uređenja područja i komunalne infrastrukture	200
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	201
3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	201
3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	202
3.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3)	202
3.2.2. Površine infrastrukturne namjene (IS) - trafostanica (TS)	203
3.2.3. Zaštitno zelenilo (Z)	203
3.2.4. Kolno - pješački i pješački prilaz	203
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	204
3.4. PROMETNA MREŽA	205
3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	205
3.5.1. Vodoopskrba	205
3.5.2. Odvodnja sanitarnih i oborinskih otpadnih voda	207
3.5.3. Elektroopskrba	208

3.5.4. Elektronička komunikacijska mreža	208
3.5.5. Plinoopskrba i alternativni izvori energije	208
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	209
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	215
3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3)	216
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	222
3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	222
3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina	222
3.6.2.3. Mjere zaštite ambijentalnih i krajobraznih vrijednosti	222
3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	223
3.7.1. Zaštita tla	223
3.7.2. Zaštita zraka	223
3.7.3. Zaštita voda	224
3.7.4. Zaštita mora	224
3.7.5. Zaštita od buke	225
3.7.6. Postupanje s otpadom	225
3.7.7. Posebne mjere zaštite	225
3.7.7.1. Zaštita od požara	226
3.7.7.2. Zaštita od potresa	227
3.7.7.3. Zaštita od poplava	227
4. KARTOGRAMI	
1. POSTOJEĆE STANJE	1:2000
2. OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA PROMETA	1:2000
3. OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA VODOOPSKRBE I HIDRANTSKE MREŽE	1:2000
4. OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA ODVODNJE OTPADNIH VODA	1:2000
5. OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA ELEKTROOPSKRBE	1:2000
6. OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA PLINOOPSKRBE	1:2000



0. UVOD

Prema narudžbi investitora, tvrtke „Ilirija“, d.d., a u skladu s važećim propisima i pravilima struke, izrađeno je Stručno rješenje za nacrt prijedloga Urbanističkog plana Uređenja zone ugostiteljsko – turističke namjene (T3) – Kamp Soline, u daljnjem tekstu: Stručno rješenje.

Prilikom izrade Stručnog rješenja valorizirano je izglađeno stanje i razina uređenosti prostora kampa dok smjernice i uvjeti iz Prostornog plana Zadarske županije i Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru – u daljnjem tekstu PPUG Biograda na Moru, kao planova višeg reda, nisu u cijelosti slijeđene budući da isti nisu uvažili postojeće stanje na terenu.

Posljedično tome, obuhvat razmatranog područja nije sukladan obuhvatu određenom Prostornim planom Zadarske županije ni PPU Grada Biograda na Moru, kao ni obuhvatu Urbanističkoga plana uređenja ugostiteljsko-turističke namjene (T3) Kamp Soline, donesenoga krajem 2013. godine.

Nacrt prijedloga Urbanističkog plana Uređenja zone ugostiteljsko – turističke namjene (T3) – Kamp Soline će biti moguće izraditi i plan donijeti, slijedom ovog stručnog rješenja tek nakon usklađenja prostornih dokumenta šireg prostora prema stvarnom stanju na terenu i nakon donošenja istih.

Budući da je riječ o značajnom odstupanju, držimo potrebnim detaljnije obrazložiti razloge opisanoga pristupa prostornom obuhvatu Stručnoga rješenja, a koji proizlaze iz uvažavanja odredaba zakona koji uređuju postupanje s turističkim zemljištem, u koje spada i zemljište na kojemu je izgrađen i djeluje auto-kamp „Soline“, a koji posluje u sastavu trgovačkoga društva „Ilirija“, d.d. sa sjedištem u Biogradu na Moru.

Početak izgradnje kampa vezan je za Rješenje nekadašnje Skupštine općine Biograd na Moru iz veljače 1985., kojim je tadašnjem društvenom poduzeću „Ilirija“ dano na korištenje 200.800 m² zemljišta za uređenje auto-kampa.

1981. godine donesen je od strane Skupštine općine Biograd na moru Provedbeni urbanistički plan Auto kampa Soline u Biogradu na moru (Odluka o donošenju Provedbenog urbanističkog plana Auto kampa Soline objavljena je u „Službenom vjesniku općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ broj :6/81, a preuzeta je Odlukom o preuzimanju odluka i drugih općih akata dosadašnje općine Biograd na moru i objavljena je u „Službenom glasniku Grada Biograda na moru“, broj 1/93).

Isto tako navedeni Provedbeni urbanistički plan Auto kampa Soline akceptiran je kao sastavni dio Generalnog urbanističkog plana Biograda na moru („Službeni vjesnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ broj: 7/83, 7/88, i 4/90 i „Službeni vjesnik Grada Biograda na moru broj: 1/99). Temeljem citiranih prostorno-planskih dokumenata potpuno je jasno o kakvom se zemljištu radi, odnosno gdje je izgrađen Auto-kamp Soline. Veličina Auto kampa Soline utvrđena je u površini od cca 200.000 m², odnosno približno 20,00 ha.

Tijekom 1985. godine, Skupština općine Biograd na moru, rješenjem broj: UP/I- 03-2-863/1983. od 19. veljače 1985. godine, dodijelila je na trajno korištenje HRO „ILIRIJA“ iz Biograda na Moru, neizgrađeno građevinsko zemljište za izgradnju Auto kampa Soline u Biogradu na Moru i to čest. zemlj. 332/26 stare izmjene što odgovara česticama nove izmjere 3381/2, 3380, 3384, 3383, 3382, 3391, 3243 i 3242 ukupne površine 200.800 m² odnosno 20,08 Ha u K.O. Biogradu n/m a koje se odnosi na građevinsko zemljište obuhvaćeno već citiranim Provedbenim urbanističkim planom Auto kampa Soline u Biogradu na Moru.

Nakon toga je Ugovorom o davanju na trajno korištenje građevinskog zemljišta, broj: 03-2-863/1983 od 22.03.1985. godine, zaključenim između Skupštine općine Biograd na moru i HRO „ILIRIJA“ Biograd na moru, navedeno neizgrađeno građevinsko zemljište dano je na trajno korištenje, određeno detaljnim urbanističkim planom Auto kampa Soline.

Prilikom pretvorbe poduzeća tijekom 1992. godine, procjenom je obuhvaćeno samo 799 m² površine, što je bilo u skladu s mišljenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno-komunalnih djelatnosti od 26. kolovoza 1992. prema kojemu iz procjene treba izuzeti zemljište na područjima auto-kampova, osim onoga zemljišta na kojemu se nalaze legalno izgrađene građevine unutar iste namjene, a ukoliko su im dokumentom prostornoga uređenja definirane pripadajuće građevinske čestice.

Međutim, neprocijenjeno zemljište ugostiteljsko-turističke namjene, za koje se potom uvriježio naziv *turističko zemljište*, trgovačka društva nastavila su koristiti u istoj namjeni te je njegov status djelomično reguliran 2010. donošenjem *Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pre-*

tvorbe i privatizacije („Narodne novine“ broj 92/2010). Prema ovom zakonu, suvlasnicima zemljišta u jednakim omjerima postaju Republika Hrvatska i trgovačko društvo koje je pravni slijednik društvenoga poduzeća koje je koristilo turističko zemljište do pretvorbe, te ono zadržava pravo koncesioniranja površine na kojoj se u trenutku privatizacije obavljala istovrsna ugostiteljsko-turistička djelatnost. Do utvrđivanja veličine suvlasničkih udjela, temeljem odredbi *Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske* (Narodne novine, broj 12/11 145/12, 55/19), trgovačko društvo obveznik je plaćanja koncesijske naknade Ministarstvu turizma RH za 50% površine turističkoga zemljišta. Po ovoj osnovi i tvrtka „Ilirija“, d.d. nastavila je s radom kampa i bila dužna plaćati naknadu za polovicu njegove površine, tj. za 10 hektara kampa.

Stupanjem na snagu *Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu* („Narodne novine“, broj 50/2020) u svibnju 2020., dokinut je Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu donesen 2010., ali je zadržan suvlasnički odnos nad turističkim zemljištem. Štoviše, po sili Zakona, tvrtka „Ilirija“, d.d. postaje najmoprimac i dijela nekretnina u suvlasništvu Republike Hrvatske i obveznik plaćanja najamnine za njihovo korištenje. Ovakav imovinsko-pravni režim na snazi je u 80 kampova u Republici Hrvatskoj koji su u djelomičnom ili potpunom vlasništvu Republike Hrvatske i trgovačkih društava koja su (po osnovi pretvorbe) postala njihovi suvlasnici i najmoprimci.

Međutim, stupanjem na snagu već spomenutoga *Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu*, odredbama članaka 15. do 23. utvrđena je i osnova za formalno-pravno uređenje turističkoga zemljišta kao građevinskoga zemljišta, jer se odredbama istih bitno utječe na prostorno planiranje i sadržaj dokumenata prostornoga uređenja u dijelu određivanja namjene površina.

Naime, u pogledu *turističkoga zemljišta kampa*, odredbom čl. 15., stavka 1. izrijekom je navedeno kako se za „kampove koji su izgrađeni do dana stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.)... smatra ... da su izgrađeni temeljem pravomoćnog akta za provedbu prostornih planova te da je izdana uporabna dozvola“, a stavka 2. da stupanje na snagu Zakona ujedno predstavlja i čin podnošenja zahtjevau svrhu provedbe postupka izrade i donošenja tog plana radi zadržavanja i planiranja njihove osnovne namjene (tj. zemljišta i građevina kampa – naša opaska).“ Nadalje, u stavku 3. precizno je utvrđeno kako je površina čiju izvornu namjenu treba regulirati dokumentima prostornoga uređenja „sve zemljište koje se na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.) nalazilo u granicama kampa.“

Citirane odredbe upućuju na zaključak kako će u Prostornom planu Zadarske županije, ali još više i detaljnije u *PPUG Biograda na Moru* kao i u *UPU ugostiteljsko-turističke namjene (T3) Kamp Soline* biti potrebno uskladiti namjenu zemljišta u dijelu ugostiteljsko-turističkih područja u kojima je zastupljeno turističko zemljište kao i detaljnija rješenja istih s prvobitnim granicama i površinom koju je kamp posjedovao u trenutku pokretanja pretvorbe.

Stručno rješenje je u ostalim elementima izraženo sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) - u daljnjem tekstu: Zakon i sukladno važećem Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (N.N.106/98, 39/04, 45/04-isp., 163/04) - u daljnjem tekstu: Pravilnik. Sukladno odredbama Zakona Planom se određuje detaljnije prostorni razvoj obuhvaćenog područja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina, osobito:

- podjelu područja na posebne prostorne cjeline te područja i koncept urbane obnove,
- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje rekreacijskih površina,
- zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i
- zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Urbanističkim planom uređenja potrebno je propisati uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar njegovog obuhvata. U svrhu propisivanja tih uvjeta urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži:

- detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
- prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i
- druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

Odlukom o izradi plana bit će potrebno definirati slijedeće ciljeve i programska polazišta:

- izjednačiti obuhvat plana s postojećim prostornim obuhvatom Kampa,
- u cijelosti uvažiti postojeće uređenje područja izgrađenog kampa Soline,
- smještajni kapacitet i sadržaje autokampa planirati u skladu s važećim propisima koji reguliraju ovu vrstu ugostiteljsko-turističke djelatnosti (okvirno 1.200 smještajnih jedinica, odnosno 3.600 ležajeva), predvidjeti sve sadržaje predviđene Pravilnikom o kategorizaciji kampova, za kamp kategorije najmanje četiri zvjezdice, akceptirajući pritom Zakon o prostornom uređenju, odredbe o ZOP-u i dr.),
- predvidjeti smještaj „pokretnih kućica”,
- predvidjeti izgradnju komunalne infrastrukture.

Za potrebe izrade Plana će se koristiti raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima te Idejna rješenja prometnica i komunalne infrastrukture kampa.

U skladu s odredbama Pravilnika, kartografski prikazi plana izrađivat će se na topografsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:2000, koju će sukladno propisima osigurati Naručitelj. Za potrebe izrade Plana koristit će se i digitalna ortofoto karta.

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U ŠIREM PROSTORU GRADA

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Stručnim rješenjem plana, kao stručnom podlogom za izradu Nacrta prijedloga urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko – turističke namjene (T3) – Kamp Soline, iz razloga pojašnjenih u Uvodu, obuhvaćeno je nekoliko građevinskih područja planiranih PPUG Biograda na Moru i to: građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, planskoga naziva „Iznad Solina” i površine 5 ha, namjene (T1) – hotel, građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, planskoga naziva Kumenat i površine 4,5 ha, namjene (T3) – kamp, građevinsko područje sportsko rekreacijske namjene (R2) – rekreacija na kopnenom dijelu, smješteno na površini između Put Kumenta i prethodno navedenih područja ugostiteljsko-turističke namjene, te građevinska područja sportsko rekreacijske namjene (R2)–rekreacija u obalnom dijelu i (R3) – kupalište i obalno more jugoistočno od uvale Soline , koja u dijelu površine kojom zadire na izgrađeno i uređeno područje kampa Soline.

Obuhvaćeno područje ugostiteljsko-turističke namjene se nalazi na području Grada Biograda na Moru koji prema popisu iz 2021. g. broji 5.598 stanovnika i treći je po veličini u Zadarskoj županiji.

Predmetno područje nalazi se u neposrednom jugozapadnom nastavku naselja Biograd na Moru, koje je smješteno 28 km jugoistočno od županijskog središta Zadra.

Prirodni uvjeti na lokaciji su izrazito povoljni za turističku djelatnost.

Konfiguraciju terena ovog područja karakterizira jednolična blaga padina u nagibu od 5% prema moru, između ceste Put Kumenta, izražene uvale Soline i blaže uvale na granici prema Kumentu.

Visina nad morem ovog područja na Draganskoj glavici i iznosi 22m.

Geološki sastav čine kvartarne naslage koje su raspoređene u obalnom pojasu od Filip Jakova i Biograda do Crvene luke. Djelomično se uz obalu prostiru diluvijalni pijesci prekriveni crvenicom.

Klima ovog područja je pod utjecajem jadranskog tipa mediteranske klime. Karakteriziraju je vruća i suha ljeta te blage i vlažne zime. Srednja srpanjska temperatura iznosi 23,5°C, a srednja godišnja 19,5°C. Apsolutna maksimalna temperatura ljeti iznosi 36°C.

Toplih je dana u prosjeku godišnje 102, a vrućih 29. Prosječan broj vedrih dana u srpnju iznosi 19,2, a godišnje 136,7. Srednje godišnje količine padalina iznose 899 mm, ljeti su padaline oskudne.

Na ovom području najčešći su vjetrovi bura i jugo, a ljeti maestral.

Obala mora je niska, pješčana i šljunčana ili kamenita, te slabo razvedena. Na ovom je dijelu obale zastupljen proces akumulacije materijala, more je plitko, a morsko je dno uz obalu prekriveno pijeskom i šljunkom.

Obala je, uz potrebne intervencije, pogodna za kupanje, a dodatnu vrijednost donosi korištenje šireg obalnog pojasa kao rekreacijske i sportske površine. Obala u dodiru s kampom Soline je djelomično već uređena kao kupalište s betonskim i opločnim površinama, a u uvali Soline formirana je velika javna pješčana plaža.

U biljno-geografskom pogledu ovo područje pripada vazdazelenoj zajednici česmine (*Orneto-Quercetum ilicis*). Veći dio površine u granicama zahvata nalazi se pod visokom borovom šumom, a manji se dio nalazi pod makijom (crnike, zelenike, grupe crnogorice i bjelogorice).

U dugogodišnjem poslovanju i uređenju postojećeg kampa Soline uvažavane su prirodne osobitosti područja, temeljeći razvoj na principima održivosti i zaštite okoliša. Osobita pažnja posvećena je očuvanju i hortikulturnom uređenju zelenih površina. Na području kampa nalazi se bušotina s vodozahvatom, koji se sukladno ishodenoj vodopravnoj dozvoli koristi za zalijevanje raslinja. Izvorska voda temperature 7°C skladišti se i zagrijava do 15°C u spremniku volumena 220 m³.

1.1.2. Prostorno- razvojne značajke

Područje obuhvata Stručnog rješenja, kao stručne podloge za izradu Nacrta prijedloga urbanističkog plana uređenja izdvojenoga građevinskoga područja ugostiteljsko – turističke namjene (T3) – Kamp Soline, smješteno je jugoistočno, na udaljenosti od oko 1 km od središta grada.

Na istočnom rubu naselja Biograd na Moru, u blizini park šume izgrađeni su hoteli „Ilirija“, „Kornati“ i „Adriatic“ koji čine osnovu turističkoga kapaciteta grada. U obalnom pojasu između grada i kampa, dužine oko 700 metara, uređene su plaže, otvoreni bazen, obalna šetnica (Šetalište Dražica) i teniski centar koji su, uz uvalu i plažu Soline, temeljna turistička atrakcija grada.

Iz postojeće dokumentacije o prostoru i iz službenih dokumenata moguće je za kamp Soline utvrditi sljedeće:

- kamp je u funkciji na ovoj lokaciji od 1963. godine s kontinuiranim planskim zahvatima održavanja, sanacije i uređenja radi postizanja kategorije 4*,
- kamp posluje u sastavu tvrtke „Ilirija“ d.d. od 1991. godine, a prije toga je bio u sastavu tvrtke „Turistički biro“ Biograd na Moru, koji je pripojen Iliriji d.d.,
- izgrađena i visoko uređena površina kampa iznosi približno 21 ha, a ukupno obuhvaćena površina uključujući pojas zaštitnog zelenila prema prometnici Put Kumenta i površine trafostanica, iznosi oko 23 ha,
- prema Privremenom rješenju o kategorizaciji, od 27. travnja 2021. godine, kamp ima 1.208 smještajnih jedinica, od toga su na 483 smještene pokretne kućice (mobil home), a ukupni smještajni kapacitet kampa iznosi 3.624 gosta,
- kamp ima izgrađenu mrežu pristupnih putova do svih mjesta za kampiranje,
- u trupu prometnica je izvedena mreža komunalne infrastrukture: vodoopskrbe, elektroopskrbe, tt-mreže, odvodnje sanitarnih otpadnih voda, navodnjavanja i plinoopskrbe,
- izgrađene su prateće građevine kampa; recepcija, market, servisni objekt, prodavaonica i dr., a u obalnom dijelu je prije 1968. godine izgrađen restoran,
- za potrebe kampera je izgrađeno 8 sanitarnih čvorova s pratećim sadržajima, jedan u obalnom prostoru,
- u sklopu kampa su uređeni sportsko-rekreacijski sadržaji i igrališta,
- kamp ima kategoriju 4* i spada u vodeće kampove na Jadranu,
- u kamp „Park Soline“ se tijekom cjelokupnog razdoblja poslovanja kontinuirano, sustavno i planski ulagalo u razvoj i kvalitetu proizvoda, od 2000. godine do kraja poslovne godine 2023. vrijednost investi-

cijskih ulaganja bez vlastitih radova iznosila je cca 31,7 milijuna EUR i zahvaljujući tim ulaganjima broj noćenja je s 4.556 u 1996. godini porastao na 329.010 noćenja u 2023. godini. Vrijednost vlastitih radova za navedeno razdoblje iznosi preko 30% ulaganja, čime sveukupna vrijednost ulaganja u kamp „Park Soline“ za navedeno razdoblje iznosi cca 41,21 milijuna EUR.

Stručna procjena vrijednosti obavljenih ulaganja u kamp „Park Soline“ koju je u prosincu 2023. godine izvršio stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina Mirko Čačić dipl.ing.građ., ukupno iznosi 45,77 milijuna EUR.,

- kamp uspješno posluje i ostvaruje preko 329.010 noćenja godišnje (2023. godine) i zapošljava 83 zaposlenika, od toga 53 stalno zaposlena, 30 sezonskih i 10 na povremenom, odnosno djelomičnom radnom vremenu (uprava i zajedničke službe „Ilirije“ d.d., kao što su stručnjaci za hortikulturu, HACCP i slično),
- zemljište na kojem je kamp izgrađen, prema trenutnim podacima iz katastra odnosno zemljišnih knjiga, u vlasništvu je ili suvlasništvu više pravnih osoba i to: Republike Hrvatske, Grada Biograda na moru, „Ilirije“ d.d., ali i fizičkih osoba. Po osnovi zakonskoga statusa turističkoga zemljišta, više upisa je opterećeno sporovima odnosno prigovorima u ispravnom postupku po osnovi provedbe nove izmjere,
- „Ilirija“ d.d. je kao korisnik područja kampa do nedavno zemljište koristila na osnovu Ugovora o zakupu šumskog zemljišta površine 13,6 ha, zaključenog 20. kolovoza 2004. na 20 godina s Hrvatskim šumama i Ugovora o zakupu poslovnog prostora - zemljišta autokampa „Soline“ površine 4,6 ha, zaključenog 16. prosinca 1999. na 25 godina s Gradom Biogradom na Moru,
- „Ilirija“ d.d. pravo raspolaganja poslovnim prostorom u kampu dokazuje Rješenjem hrvatskog fonda za privatizaciju, KLASA: 943-01/96-01/1486, URBROJ: 563-04-403/96-2 od 12. srpnja 1996. kojim su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „Ilirija“ nekretnine procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala i Zaključkom Hrvatskog fonda za privatizaciju, KLASA: 943-01/96-01/1486, URBROJ: 563-04-403/97-5 od 26. ožujka 1997., a Ugovorom o zakupu poslovnog prostora - zemljišta autokampa „Soline“ zaključenim 16. prosinca 1999. s Gradom Biogradom na Moru na 25 godina, izvorna površina kampa (20 ha), povećana je za dodatnih 4,6 ha,
- Ministarstvo turizma RH je u lipnju 2016. godine kamp Soline zbog visokog stupnja uređenosti i opremljenosti kategoriziralo s 4*, kapaciteta 1130 smještajnih jedinica (7 kamp mjesta i 1123 kamp parcele s 339 mobilnih kućica i 3390 gostiju, te u upravnom postupku ponovne kategorizacije po službenoj dužnosti u kampu PARK SOLINE u Biogradu na moru, Put Soline bb, kojim posluje „LIRIJA“ d.d., sa sjedištem u Biogradu na moru, Tina Ujevića 7, donijelo Rješenje o privremenom obavljanju ugostiteljske djelatnosti, KLASA: UP/I-335-05/15-02/06, URBROJ: 529-03-16-6, od 20. lipnja 2016. godine. Sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, Rješenje o ponovnoj kategorizaciji kampa PARK SOLINE upisuje se u Upisnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata koji vodi Ministarstvo turizma RH.
- Istim rješenjem se utvrđuje da je kamp postojeći i da u kampu ugostiteljsku djelatnost obavlja ugostitelj „Ilirija“ d.d., kojemu se odobrava obavljanje djelatnosti u kampu PARK SOLINE do konačnog rješenja koje će se donijeti sukladno sklopljenom ugovoru o koncesiji na turističkom zemljištu na kojem se kamp nalazi. Rješenjem su iskorištena prava stečena rješenjima o prethodnim kategorizacijama iz srpnja 2008. (KLASA: UP/I-335-05/08-01/58, URBROJ: 529-03-08-7), te lipnja 2012. godine (KLASA: UP/I-335-05/11-02/119, URBROJ: 529-03-12-8).
- Ministarstvo turizma sporta RH je u 27. travnja 2021. godine, po službenoj dužnosti provelo ponovnu kategorizaciju kampa Park Soline u kojem gospodarsku djelatnost obavlja „Ilirija“ d.d. kojom prilikom je u dva navrata očevidom 23. rujna 2020. i ponovnim očevidom 21. travnja 2021. utvrđeno da je ugostiteljski objekt postojeći, da posluje ljeti te da se sastoji od recepcije, smještajnih jedinica, sanitarnog čvora i drugih sanitarnih elemenata za goste, ugostiteljskih sadržaja i objekata za pružanje usluga jela, pića i napitaka i drugih sadržaja. U postupku ponovne kategorizacije utvrđeno je da se kamp Park Soline kategorizira kategorijom 4*, da ima ukupno 1.208. smještajnih jedinica - kamp parcela, od toga su na 483 smještene mobilne kućice, a smještajni kapacitet kampa iznosi 3.624 gosta. Rješenje o ponovnoj kategorizaciji kampa Park Soline upisuje se u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, po upisnim brojem 7/21 K- XVI i u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, u rubrici „Naknadni upisi“, pod upisnim brojem 32/19 K- XIV, koje vodi Ministarstvo turizma RH.
- Ministarstvo poljoprivrede je u ožujku 2017. godine donijelo Rješenje, KLASA: UP/I-321-03/16-01/75, URBROJ: 525-11/1070-17-7, od 29. ožujka 2017. godine, kojim se: 1. odobrava redovna revizija Programa

gospodarenja za gospodarsku jedinicu „Biograd“ za razdoblje od 1. siječnja 2016. godine do 31. prosinca 2025. godine; i 2. u gospodarskoj jedinici „Biograd“ svi odsjeci (izuzev u parku prirode Vransko jezero i odsjeka 46e) u površini od 1113,73 ha proglašavaju zaštitnom šumom. Prema obrazloženju rješenja, iz programa su isključene površine koje obuhvaćaju kamp Soline.

Postojeći kamp Park Soline ima položaj u prostoru izuzetnih prirodnih vrijednosti, znatan prostorni potencijal, dugogodišnju tradiciju, stvorene izgrađene vrijednosti i stručni kadar, što sve zajedno čini respektabilan razvojni potencijal.

Postojeće korištenje površina prikazano je na kartogramu 1. „Postojeće stanje“ u mjerilu 1:2000.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Područje u obuhvatu ovog plana je većim dijelom izgrađeno i odgovarajuće infrastrukturno opremljeno. Postojeća infrastrukturna uređenost područja, uključujući interne vodove u kampu, prikazana je na kartogramima 2. do 6. ovog Obrazloženja.

1.1.3.1. Promet

Kamp „Soline“ je priključen na obodnu cestu, tj. odvojak ceste Put Kumenta duž istočnoga ruba kampa, koja predstavlja jednu od najvažnijih gradskih prometnica koja sa središtem gradskog naselja Biograda na Moru povezuje turistička i rekreacijska područja smještena istočno od njega.

Glavni priključak je izveden na mjestu glavnog ulaza u kamp, gdje se interna prometnica kampa okomito spaja na cestu položenu jugoistočno od ograde kampa.

Na istu prometnicu izvedena su još dva priključka pomoćnih – interventnih ulaza u kamp.

Dva kolno-pješačka priključka izvedena su sa sjeverozapadne strane kampa preko Šetališta Dražica, a dodatni prilaz kampu ostvaren je i s postojeće prometnice sa južne strane. Sve tri pozicije mjesta su pomoćnih ulaza u kamp, namijenjena pomoćnom i interventnom kolnom, te pješačkom pristupu.

Prometna mreža u kampu zadovoljava trenutne potrebe, prometnice su jednosmjerne i dvosmjerne, u većoj mjeri izvedene s odgovarajućim prometnim elementima. Većina prometnica koristi se kao kolno-pješačka komunikacija, dok su obalni put i tri manja puta koji ga povezuju s grupama kamp mjesta pješački.

Putovi u kampu su djelomično asfaltnog kolničkog zastora, a djelomično makadamski uređeni, popločeni ili samo zaravnati na terenu.

1.1.3.2. Komunalna infrastrukturalna

vodoopskrba

Kamp „Soline“ je priključen na vodoopskrbnu mrežu Grada Biograda na Moru, iz smjera sjevera, vodovodom koji je položen u trasi ceste. Napajanje je izvedeno na dva mjesta, odnosno vodomjerna okna.

Na vodoopskrbnu mrežu u kampu su priključene postojeće građevine (recepција, ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvorovi), sve pokretne kućice i većina kamp parcela.

Postojeći sustav za crpljenje podzemne vode koji se nalazi u okviru površine kampa sastoji se od zdenca (bušotine), internog voda i vodospreme i sukladno ishodenoj vodopravnoj dozvoli, namijenjen je korištenju za zalijevanje raslinja. Izvorska voda temperature 7°C skladišti se i zagrijava do 15°C u spremniku volumena 220 m³.

Također, u kampu Soline izgrađena je i funkcionalna hidrantska mreža s 34 nadzemna hidranata.

odvodnja otpadnih voda

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda je u kampu Park Soline riješena kanalizacijskom mrežom odvodnje otpadnih voda priključenom na postojeći gravitacijski kanal, na koju su priključene postojeće građevine (ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvorovi i dr.), sve pokretne kućice i dio kamp jedinica.

Područjem obuhvata plana izveden je gravitacijski kanal odvodnje otpadnih voda (DN 560 mm) kojim se otpadne vode šireg područja transportiraju na središnji uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Biogradske rivijere koji je smješten na lokaciji Kumemat, na istočnom rubu gradskog područja grada Biograda.

elektroopskrba

Napajanje kampa izvedeno je kabelskim (podzemnim) visokonaponskim vodom koji vodi do postojeće trafostanice 20/0.4 kV „Soline“, u pojasu ulice Put Kumenta (lokalne ceste L63161 Biograd (D503) - T. N. Soline).

Na elektroopkrbnu mrežu u kampu su priključene postojeće građevine (recepција, ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvorovi) i kamp jedinice. Za opskrbu mjesta za kampiranje postavljeno je 586 razvodnih ormarića.

Javna i vanjska rasvjeta izvedene su uz postojeće kolno-pješačke prometnice te obalni i druge pješačke putove kampa.

elektronička komunikacijska mreža

Na području zahvata postoji izgrađena pristupna telekomunikacijska mreža. Ovaj priključak spojen je na postojeću telefonsku centralu Biograd na Moru.

plinoopskrba

Na dijelu područja je izvedena mreža plinoopskrbe međutim ona nije u funkciji jer područje Grada Biograda nije još plinificirano u cijelosti.

Plinskom mrežom je opremljeno područje s cca 70% pokretnih kućica, međutim ova plinska mreža nije u funkciji, jer nije osiguran izvor plina, bilo priključkom na gradski ili zemni plin, odnosno na spremnike ukapljenog naftnog plina.

Na području kampa postoje dva spremnika ukapljenog naftnog plina i to za restoran, kapaciteta 3 m³ i za novi sanitarni čvor, kapaciteta 5 m³.

1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području u obuhvatu plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Značajna ambijentalna vrijednost je postojeća borova šuma s crnikom. Planom je potrebno utvrditi mjere zaštite šume, te gradnju građevina i uređivanje površina usmjeriti na način koji će u najmanjoj mogućoj mjeri ugrožavati postojeću šumu.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika i smještajnih jedinica, gustoća korištenja i izgrađenosti)

Područje obuhvaćeno UPU-om kampa Soline obrađuju dva dokumenta prostornog uređenja; Prostorni plan Zadarske županije i Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru, koji međusobno nisu usklađeni.

Odlukom o donošenju Prostornoga plana Zadarske županije (Službeni list Zadarske županije broj 2/01, 06/04, 02/05, 17/06 03/10 i 15/14, 14/15, 05/23 i 06/23-pročišćeni tekst) kamp Soline planiran je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene, smješteno u zaštićenom obalnom pojasu, sa sljedećim odrednicama; vrsta: T3 (kamp-autokamp), površina: 15 ha, kapacitet: 2000 osoba (, članak 14. poglavlje-3. Uvjeti smještaja gospodarskih sadržaja).

Iz Kartografskoga prikaza 1.1. Korištenje i namjena prostora-Prostori za razvoj i uređenje vidljivo je kako planirani oblik područja T3 u značajnoj mjeri odgovara postojećem s izuzetkom sjeveroistočne granice kampa koja je, u odnosu na postojeću, dodatno udaljena od ceste Put Kumenta (pa otuda i smanjenje površine na 15 ha), te je u dijelu opisane površine također planirano područje ugostiteljsko-turističke namjene, planskoga naziva „Iznad Solina“, površine 5 ha i u svrhu izgradnje hotela kapaciteta do 500 ležaja.

Istovremeno je Odlukom o Prostornom planu uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni Glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11 - ispr., 03/16, 07/16-ispr., 08/16, 12/19, 9/22-pročišćeni tekst) kamp Soline utvrđen čl. 62. kao postojeća zona ugostiteljsko-turističke namjene izvan građevinskoga područja (naselja) sa sljedećim prostornim pokazateljima: površina: 15,00 ha, najveći kapacitet: 2000 osoba. Istovremeno, kao ugostiteljsko-turistička cjelina površine veće od 5 ha, kamp Soline utvrđen je i kao građevina od državne važnosti (čl. 8).

Odredbama članka 63. utvrđeno je kako „zona kampa-autokampa Soline“ ostaje u navedenoj namjeni, ali se „mora preurediti u kamp s 4 zvjezdice“, dok se planirana zona planskoga naziva „iznad Solina“ i planske površine 5 ha namjenjuje „izgradnji hotela s najmanje 4 zvjezdice“ te se za isti utvrđuju detaljni prostorni pokazatelji u svrhu daljnjega planiranja, budući da je za svako od navedenih područja čl. 192. predviđena izrada urbanističkoga plana uređenja.

Iako površina područja ugostiteljsko-turističke namjene T3-kamp Soline i T1-iznad Solina, utvrđena PPUG Biograda na Moru odgovara površinama predviđenim PPU Zadarske županije, iz grafičkoga prikaza 4.A. Građevinska područja PPUG Biograda na Moru vidljiva je značajna promjena oblika svakoga od navedenih područja. Tako je područje T1 formirano na način da južnom polovicom zadire u već formiranu cjelinu kampa T3, dok je ova površina „nadomještena“ proširenjem kampa u zoni obalne šetnice, na već izgrađeno područje kućica za odmor, ali ne u vlasništvu Ilirije, d.d. već različitih pravnih i fizičkih osoba.

Također, iako slijedi namjenu površina utvrđenu PPUG Biograda na Moru, u Urbanističkom planu uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene (T3) kamp Soline (Odluka o donošenju, Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 9/13), nisu jednoznačno utvrđene površine istoga. Naime, u t. 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru Obrazloženja Plana navodi popis čestica koje su obuhvaćene Planom i njihov zbroj koji iznosi 150.038 m², dok je analizom vlasničke strukture iskazana nešto manja površina od 146.758 m², što može biti razumljivo s obzirom na ažurnost katastarskih podloga. Međutim, u razradi područja obuhvata, kako je vidljivo iz t. 3.3. *Iskaz površina i prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina* Obrazloženja Plana, površina kampa, iskazana kao „turistička namjena T3“ svedena je na površinu od 115.447 m², tj. 11,5 ha, dok je 2,9 ha izdvojeno u zasebnu „rekreacijsku namjenu R2“. Iako je ovakvo „rješenje“ suprotno namjeni površina iskazanoj u već spomenutom kartografskom prikazu 4.A. *Građevinska područja PPUG Biograda na Moru*, za isto se u t. 3.2.2. *Čestica rekreacijske namjene Obrazloženja Plana tvrdi kako je „sukladno namjeni površina utvrđenoj Prostornim planom uređenja Grada Biograda na moru.“*

Slijedom navedenog, neprijeporno je kako ni doneseni UPU kampa Soline nije usklađen s dokumentom prostornog uređenja šireg područja; najprije s Prostornim planom uređenja grada Biograda na Moru, a potom niti s Prostornim planom Zadarske županije.

Prema načelu vertikalne integracije u sustavu prostornog uređenja, utvrđenom člankom 13. Zakona o prostornom uređenju, pri utvrđivanju polazišta i donošenju prostornih planova potrebno je uvažavati ciljeve i interese izražene u dokumentima više razine, odnosno šireg područja. Člankom 61. određuje se obveza usklađenosti prostornog plana niže razine s prostornim planom više razine, te prostornog plana užeg područja s prostornim planom šireg područja iste razine. Iz toga slijedi da UPU, kao plan užeg područja lokalne razine mora biti usklađen s prostornim planom grada kao plana šireg područja lokalne razine, a sve usklađeno s prostornim planom županije kao prostornim planom područne (regionalne) razine. Pritom, osim zakona koji uređuju područje prostornoga odnosno urbanističkoga planiranja, kako je uvodno obrazloženo, potrebno je uvažiti i odredbe zakona koji uređuju područje turističko-ugostiteljske djelatnosti, budući da isti imaju bitnoga utjecaja na prostor kao zajednički predmet interesa.

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju te slijedom planiranja od razine Prostornog plana županije pa na niže, za budući razvoj kampa bi bilo potrebno planirati područje površine oko 23 ha s kapacitetom oko 3.660 osoba, što je potrebno utvrditi ciljevima prostornog uređenja u okviru Prijedloga UPU-a kampa Soline.

Područje kampa treba planirati u skladu člankom 49. Zakona o prostornom uređenju: Planiranje ugostiteljsko-turističke i sportske namjene, koji određuje uvjete planiranja za ugostiteljsko-turističku namjenu u zaštićenom obalnom području mora.

Isto tako, kamp je potrebno uređivati u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16, 68/19, 120/19), za objekte vrste kamp (T3), kategorije 4 zvjezdice.

Pritom je svakako potrebno voditi računa kako morsko pročelje kampa graniči s obalnim područjem tj. područjem morske plaže i privezišta, u obuhvatu *Urbanističkog plana uređenja za cjelovito građevinsko područje Grada Biograda na Moru – središnji dio južno od Jadranske ceste (Poluotok, Jaz, Vruljine, Bošana, dio Primorja, Kožina, Centar, Tuče, Glavica, Rust, Meterize, Granda)* (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 2/08, 3/10, 4/17, 9/22-pročišćeni tekst).

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Usporedbom podataka o broju stanovnika grada Biograda na Moru tijekom posljednja dva popisa (5.601. st. 2021., 5.569 st. 2011.) vidljiv je porast u međupopisnom razdoblju za 32 osobe. Iako neznatan, porast je pokazatelj trenda demografske stabilnosti (2001. godine popisano je 5.259 građana), po čemu Biograd na Moru prednjači u odnosu na ostale gradove Županije (Benkovac, Nin, Obrovac, Pag). U istom razdoblju Grad Zadar, kao središte Zadarske županije, zabilježio je pad stanovnika za oko 6% (70.779 st. 2021., 75.062 st. 2011.), a jednaka stopa depopulacije obilježila je i ukupno područje Županije budući da je 2021. popisano 159.766 stanovnika, tj. 10.251 manje nego li 2011. kada je bilo popisano 170.017. stanovnika.

Iako na ovom mjestu ne možemo ulaziti u sve razloge pada broja stanovnika, jedan od nedvojbenih razloga svakako je vezan za ulazak Republike Hrvatske u Europsku Uniju 2013. godine i ubrzo potom otvorenih mogućnosti zapošljavanja građana RH u zemljama-članicama Unije. Stoga je održavanje stabilne razine broja stanovnika pokazatelj i održavanja kontigenta radno sposobnoga stanovništva na koje se mogu osloniti projekti gospodarskoga razvoja.

Gospodarstvo grada Biograda na Moru bazirano je na poljoprivredi i ribarstvu kao tradicionalnim djelatnostima uz koje se krajem pedesetih godina 20. st. značajnije počeo razvijati i turizam, koji je ubrzo postao vodećom djelatnošću. Tijekom protekla dva desetljeća posebno se potiče razvoj maloga i srednjega poduzetništva, te su u tom cilju planirane i od strane gradske uprave djelomično izgrađene Industrijska zona i Komunalno-servisna zona „Bučina“. Biograd predstavlja i pomorsko prometno središte zahvaljujući trajektnoj luci za otok Pašman (veza za Tkon), ali i nautičkim kapacitetima od gotovo 1000 vezova raspoređenih u više marina na području Grada.

Najveći gospodarski subjekt u turističkoj privredi Grada svakako je tvrtka „Ilirija“, osnovana u Biogradu na Moru daleke 1957. godine. Riječ je o trgovačkom društvu koje danas zapošljava do 400 djelatnika u više prihodovnih segmenata i to: hotelski smještaj u četiri hotela s 435 smještajnih jedinica, nautičke usluge kroz ponudu 805 vezova raspoređenih u 2 marine, kampiranje na 1.130 smještajnih jedinica u kampu „Soline“, ugostiteljsku ponudu u više restorana, sportsko-rekreacijske sadržaje u Tenis i Aquatic centru), a razvojem segmenta zabave i trgovine u Zadru, iskoračio je iz okvira Biograda kao svojega sjedišta. Od 1999. godine „Ilirija“ pokreće nautički sajam, Biograd Boat Show, koji se u međuvremenu razvio u jednu od najvažnijih sajmova nautike i charter djelatnosti.

U pogledu odnosa strukture djelatnosti i strukture prihoda, recentna financijska izvješća pokazuju kako prihodi hotelijerstva i kampiranja čine do 60% ukupnih prihoda društva, pri čemu su ove djelatnosti poravnate i po udjelu u prihodima (svaka oko 30%) i po apsolutnim iznosima. Tendencija rasta prihoda zabilježena je unatoč povećanju operativnih troškova, a povezana je s kapitalnim ulaganjima u cilju unaprjeđenje kvalitete usluga i konkurentnosti. Drugim riječima, u segmentu kampiranja prostor u obuhvatu plana je u cijelosti uređen i priveden namjeni i predstavlja opremljeni prostor na kojem funkcionira kamp Park Soline kapaciteta oko 3600 gostiju, a koji se nadovezuje na more i obalu kao prirodne vrijednosti te borovu šumu unutar kampa kao ambijentalnu vrijednost.

Prirodne i ambijentalne vrijednosti ovog prostora čine primarno biljni pokrov borove šume, postojeća konfiguracija terena s blagim padinama nagnutim prema moru i jugozapadu te smještaj uz samu obalu mora.

Pozitivni aspekti navedeni su u točki 1.1.2. Prostorno razvojne značajke i 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost.

Osnovno ograničenje razvoja ovog prostora je njegov neadekvatni tretman u dokumentima prostornog uređenja koji su doneseni za područje za područje Zadarske županije i Grada Biograda na Moru, tj. smanjenje površine i promjena oblika kampa Soline, iako je zemljište tijekom višedesetljetnog korištenja privedeno namjeni, te bi reduciranje ove vrste ugostiteljske ponude prouzročilo izravne negativne gospodarske učinke.

Iz tog razloga, obuhvat ovog Stručnog rješenja nije sukladan obuhvatu određenom Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru, kao ni obuhvatu određenom Prostornim planom Zadarske županije. već slijedi postojeći oblik i površinu kampa kao i postojeće stanje u pogledu namjene i načina korištenja prostora, budući da je ono podržano stalnim i pozitivnim gospodarskim učincima kako za zaposlenike tako i za širu društvenu zajednicu.



- Naime, od 1981. kamp Park Soline planski je građen, a na osnovu sljedećih dokumenata prostornoga uređenja: Provedbeni urbanistički plan kampa Soline - 1981.
površina kampa: 21 ha kapacitet kampa: 3.000 gostiju
- Generalni urbanistički plan naselja Biograd na Moru - 1983.-98.
površina kampa: 21 ha
- Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru - 2002.
površina kampa: 21 ha.

Od 2005. godine do danas, pri izradi dokumenata prostornog uređenja nisu uzeta u obzir polazišta koja osiguravaju zadržavanje cjeline već izgrađenog i funkcionalnog prostora kampa niti uvažavaju prostorne potrebe za daljnji njegov razvoj. Štoviše, planirana površina kampa je u prostorno- planskoj dokumentaciji mijenjana, u pravilu na vrijednosti manje od postojeće (u Prostornom planu Grada Biograda na Moru iz 2005. na svega 5 ha, a prilikom izmjena i dopuna istog 2009. i 2011. na 12,3 ha u tekstu, odnosno 11,3 ha u grafici), kako je i pokazano u prethodnim poglavljima.

Međutim, kamp Soline je i nadalje potrebno planirati na način kako je planiran u kontinuitetu od 1981. do 2005. godine, kako bi se osigurao njegov daljnji razvoj i unaprjeđenje. Kako je pokazano, ne postoje racionalni razlozi da se planski građen kamp Soline i nadalje ne planira na afirmativan način.

Minimalno je potrebno planiranje kampa na njegovom izgrađenom i visoko uređenom dijelu, uz uvažavanje i uklapanje svih izgrađenih građevina i infrastrukture. Svako drugo rješenje za sobom povlači niz negativnih posljedica, razgradnju i devastaciju visoko uređenog prostora, gubitak radnih mjesta, anuliranje uloženog kapitala, umanjene turističke ponude visokokategoriziranih turističkih objekata i drugo.

Na području kampa bi u narednom periodu bilo potrebno otkloniti sljedeće nedostatke, odnosno, poduzeti sljedeće zahvate:

- smještajne jedinice izmjestiti iz obalnog pojasa širine do 25 m, tj. s dijela površine zapadno od Šetališta Dražica, a površinu urediti za rekreaciju i druge potrebe korisnika poput sunčališta, dozvoliti isključivo rekonstrukciju postojećih pratećih sadržaja, isključujući bilo kakve dogradnje i nadogradnje u tom prostoru ograničenja,
- unaprijediti opremljenost centralnim sadržajima,
- planirati i izgraditi bazenski sklop kao dodatni sportsko - rekreacijski sadržaj na kontaktu s uređenom javnom plažom,
- uz stalni priključak na vodoopskrbu kamp jedinicama treba osigurati priključak na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- temeljem podnesenih zahtjeva ozakoniti neregulirane zahvate kampa.

Neuređeni prostor između kampa i prilazne prometnice (Put Kumenta) potrebno je planirati kao pojas zaštitnog zelenila.

Treba imati u vidu otvaranje obalnog dijela kampa režimu javnog korištenja, dostupnog svima i pri tome osigurati neometano funkcioniranje kampa. Obzirom na prometnu dostupnost i raspoloživ atraktivan prostor postoje uvjeti uređenja sportsko-rekreacijskih i zabavnih djelatnosti u funkciji kampa, ali i za vanjske posjetitelje.

Stvoreni preduvjeti uređenog dijela kampa, prometne i komunalne opremljenosti, osnova su opravdanosti daljnjeg uređenja kampa. Da bi se ostvario optimalan nivo priključenja postojećih i budućih kamp mjesta i građevina potrebno je u manjoj mjeri rekonstruirati i dopuniti prometnu mrežu kampa i odgovarajuću komunalnu infrastrukturu.

Posebno se ističu postojeće površine zelenila i borove šume, s ambijentalnog i ekološkog gledišta vrlo vrijedne značajke koje višeznačno doprinose podizanju kvalitete kampa.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Cilj prostornog uređenja koji u prostoru obuhvata posjeduje gradski značaj, vezan je prije svega na očuvanje i daljnje unaprjeđenje izgrađenog, integralnog prostora kampa Soline i omogućavanje daljnjeg uspješnog poslovanja kampa na mjestu gdje postoji posljednjih šezdeset godina.

Cilj je i donošenje prostorno planske dokumentacije za prostor kampa, ali sukladno postojećem izgrađenom stanju i sukladno Programu Ilirije d.d. kojim planira daljnji razvoj i uređenje kampa Park Soline.

2.1.1. Demografski razvoj

Kako je pokazano u t. 1.1.6., u međupopisnom razdoblju 2011.-21. područje Grada Biograda na Moru zadržalo je demografsku stabilnost, za razliku od drugih gradova i Zadarske županije u kojoj je prilikom popisa 2021. zabilježen pad broja stanovnika od 6% u odnosu na broj stanovnika zabilježen popisom iz 2011.

Iako vrlo malo, povećanje broja stanovnika od 0,6% ukazuje na održavanje pozitivne tendencije demografskog razvoja i pretpostavku njezine povezanosti s razvojem gospodarskih djelatnosti, radi čega je potrebno stvarati programe daljnjeg razvoja koji će aktivirati raspoloživ kontigent radno aktivnoga stanovništva.

Stanovništvo je najvažniji faktor gospodarskog razvoja jer je ono ujedno i potrošač proizvedenih roba i usluga. S obzirom na uspostavljenu atraktivnost prostora područja Grada, s novim projektima razvoja može se očekivati i povećanje stanovništva (prirodni i naročito mehanički prirast).

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabir gospodarske strukture i njezine prostorne manifestacije jasno je vidljiv iz kartografskoga prikaza 1. Korištenje i namjena površina Prostornoga plana uređenja Grada Biograda na Moru. Naime, obalno područje od (približno) Uvale Soline do upravne granice Grada namijenjeno je ugostiteljsko-turističkim sadržajima za koje su predviđena izdvojena građevinska područja pretežito za izgradnju hotelskoga smještaja (T1), ali i turističkoga naselja (T2) te kampova (T3) dok su u njihovom neposrednom zaleđu planirana područja za rekreaciju, kako unutar tako i izvan građevinskoga područja naselja. Građevinska područja gospodarske namjene (proizvodne i poslovne, uključujući i novi autobusni kolodvor), planirana su u kopnenom dijelu Grada i to uz Jadransku turističku cestu (tzv. Jadransku magistralu), te još sjevernije, na predjelu Jankolovice, preko kojega je planiran i koridor nove cestovne transverzale, usporedne trasi Jadranske magistrale.

Dio planiranih područja gospodarske namjene već je izgrađen i aktiviran. U okviru Industrijske zone, od planiranih 20 ha, za izgradnju pogona predviđeno je preko 11 ha, a aktivirano je oko 60% površine zone, dok je Komunalno-servisna zona „Bučina“, površine oko 13,4 ha, pripremljen za izgradnju manjih obrtničkih i proizvodnih pogona s čistom tehnologijom.

Smještena na međusobnoj udaljenosti od preko 2 km te odijeljena površinama vrijednoga poljoprivrednoga zemljišta, šuma i područja za rekreaciju, turistička i gospodarska područja mogu se neometano razvijati, a obilje poljoprivrednoga zemljišta unutar upravnoga područja Grada Biograda na Moru trebalo bi promatrati i kao stalni izvor opskrbe turističke privrede zdravom hranom kontroliranoga porijekla.

Međutim, u svijetlu analiza iz Uvoda i Poglavlja 1., osim promjene oblika i površine područja kampa Park Soline po osnovi uređenja odnosa na turističkom zemljištu, Izmjenama i dopunama Prostornoga plana grada Biograda na moru, neophodno je revidirati planiranje područja turističko-ugostiteljske namjene po obodu Kampa „Soline“ i to područja hotelske izgradnje „Iznad Solina“, područja obalnoga kampa „Kumenat“, ali i područja rekreacije R2, planiranoga na dijelu postojeće površine Kampa Soline.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Uređenje i razvoj prometne i komunalne infrastrukture potrebno je promatrati kao pretpostavku za podizanje kvalitete turističke usluge postojećih područja ugostiteljsko-turističke namjene, kao i za izgradnju novih, ali isto tako i u svijetlu podizanja komunalnoga standarda zahvaljujući kojemu se unaprjeđuje zaštita

čovjekova okoliša s posebnim naglaskom na kvalitetu eko-sustava obalnoga područja, omogućuje kvalitetno prometovanje i dostupnost svih sadržaja unutar područja Grada za goste, zaposlenike, korisnike i građane uopće.

Za održavanje dosegnute razine usluge Kampa Soline, ali i njezin daljnji razvoj, posebno je važno nastaviti s uređenjem ulice Put Kumenta i to ne samo trase položene obodom Kampa već i dionice do spoja s gradskom mrežom ulica na kojoj dionici je moguće urediti i pješačko-biciklističku stazu čime bi se potaknulo pješaćenje i korištenje alternativnih oblika prijevoza.

Cjelovita rekonstrukcija ove ulice s istovremenom izgradnjom pripadajuće komunalne infrastrukture jedan je od prioritarnih ciljeva razvoja prometne i komunalne infrastrukture na području Grada.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Zaštita prostora i okoliša mora se prožimati s razvojnim određenjima, kako bi prostor Grada i nadalje zadržao osobine visokog stupnja očuvanosti prirodnog i kultiviranog krajobraza. Značajne površine poljoprivrednoga zemljišta te šumskih površina koje se pružaju gotovo do obalnoga ruba, uočljiva su posebnost krajolika i Grada i njegovoga ukupnoga područja. Iako nije uključeno u upravno područje Grada, obližnje Vransko jezero zaštićeno kao park prirode, ujedno kao rezervat pitke vode, ali i regulator podzemnih voda, posebno je važan u održavanju ukupnoga eko-sustava ovoga dijela Sjeverne Dalmacije. Stoga u okolnostima koje izazivaju klimatske promjene ove posebnosti treba pod svaku cijenu očuvati jer svaka od navedenih komponenata (plodne površine, šume, voda) imaju posebnu ulogu u ublažavanju učinaka klimatskih promjena, a time i zadržavanju privlačnosti turističkih sadržaja kao jednoga od oslonaca gospodarskoga razvoja.

Kompleksnim pristupom, baziranim na postojećoj izgradnji i osjetljivosti cjelokupnog prostora i svih njegovih dijelova, moguće je ostvariti kvalitetno korištenje, unapređivanje i zaštitu prostora sa ciljem povećanja kvalitete života stanovništva.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Uređenjem ove zone je potrebno osigurati prostorne i druge preduvjete za daljnji razvoj planiranih ugostiteljsko-turističkih i drugih gospodarskih djelatnosti te pratećih i komplementarnih sadržaja i time osigurati povećanje zaposlenosti i prihoda.

Pored toga cilj je osigurati bolji nivo usluga za goste organizacijom ugostiteljskih, sportskih, rekreacijskih, zabavnih, uslužnih, trgovačkih i drugih pratećih djelatnosti u sklopu zone, kao i za posjetitelje prije svega organizacijom sportskih, rekreacijskih i zabavnih djelatnosti. Ciljani nivo usluga je kategorija kampa 4*, što uključuje ponudu glamping smještaja i mobilnih kućica (mobilhomova), kao i odgovarajućih pratećih sadržaja.

Planiranje građenih struktura treba provesti na način da se organizacijom i namjenom površina racionalno koristi prostor, ali i da se oblikuje nova izgrađena struktura koja će, u kombinaciji sa zelenim površinama, biti perceptivno prihvatljiva i neagresivna u prostoru. Tu se prije svega naglašava potreba da se kroz uvjete gradnje, korištena i uređenja prostora osigura prihvatljiv odnos zone prema krajoliku.

Prostorna organizacija zone treba omogućiti etapnu realizaciju manjih zaokruženih cjelina, a prema mogućnostima realizacije uređenja zone. Pri tome treba planirati potreban standard komunalne opremljenosti.

Potrebno je sačuvati postojeće uređene površine i uklopiti ih u razvoj područja.

Zadržavaju se, na postojećim lokacijama, glavni i pomoćni ulazi u kamp s recepcijom i zonom čekanja.

Racionalno je da postojeći prostor oko restorana, zbog lokacije uz kupališne i rekreacijske površine ostanu u funkciji ugostiteljske ponude, rekreacije i zabave.

Cilj je ostvariti viši i raznovrsniji nivo usluge i opremljenosti kampa, čemu može pridonijeti i izgradnja sklopa bazena prilagođenih potrebama različitih uzrasta odnosno korisničkih skupina.

Smještajni prostor kampa, uključujući postojeće kapacitete, treba se organizirati u više prostornih cjelina s različitim mogućnostima smještaja (glamping kućice, pokretne kućice, kamp mjesta).

U zonama kampiranja se planiraju sanitarni čvorovi – zajedničke prostorije za osobnu higijenu gostiju, pranje rublja i suđa, postava hladnjaka s pretincima, uređeno mjesto za pripremanje jela, dječje igralište, odlaganje otpada i sl. Na taj se način osigurava potrebni radijus dostupnosti od max. 100 m do svakog kamp – mjesta.

Kamp jedinice uvjetno definirati i planirati usklađene prema terenskim uvjetima uz najmanju površinu kamp mjesta od 60 m² i kamp parcele od 70 m². Određeni broj kamp jedinica treba biti spojen na infrastrukturu: vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Obalni pojas duž kampa namijenjen kupanju i rekreaciji u režimu je javnoga korištenja. Obalna šetnica (Šetalište Dražica), koja prolazi južnim dijelom kampa, povezana je na nastavak obalnog puta izvan područja kampa, kojim se za svega desetak minuta ugodne šetnje stiže do gradskoga središta. Osim lake dostupnosti obalnih sadržaja izvan područja kampa te gradskoga središta, obalna šetnica važna je komunikacija i za ukupni prostor kampa jer su na obalnu šetnicu povezani pješački putovi kojima su smještajni sadržaji kampa povezani na obalni pojas i na prateće sadržaje. Pored toga u funkciji je dostave i interventnog kolnog prometa kampa i obalnog pojasa.

Posebno važan dio obalnoga pojasa, na koji se oslanja i funkcioniranje kampa, predstavlja površina uređene plaže. Postojeću, dijelom nasipanu plažu, potrebno je čuvati, a u skladu s Prostornim planom uređenja Grada, realizirati i mogućnost njenog proširenja izgradnjom pera – ujedno mulića koji će spriječiti odnošenje nasipanog šljunka i na kojima se jednostavno može organizirati punkt za iznajmljivanje plovila: sandolina, pedalina i sl., kao i ljetni vez za potrebe kratkoga pristajanja radi iskrcaja odnosno ukrcaja korisnika svih obalnih sadržaja.

Ponudu rekreacijskih sadržaja potrebno je obogatiti sklopom bazena koji će, dimenzijama i dubinom te dodatnom opremom (mlaznice, slapovi i sl.) i površinama, privući korisnike različitih uzrasta i potreba. Za bazenski sklop potrebno je osigurati 4-5.000 m² površine, te je isti poželjno smjestiti u rubnom dijelu kampa slabije kvalitete prostora za boravak, budući da će iste biti nadomještene privlačnošću samih bazena.

Postojeće zelenilo u zoni kampa treba sačuvati i održavati te dopuniti dodatnom, etapnom sadnjom visokog zelenila. Pri tome treba zbog specifičnih mikroklimatskih karakteristika lokacije za sadnju u užem obalnom pojasu odabrati halofitne vrste otporne na posolicu.

2.2.2. Unapređenje uređenja područja i komunalne infrastrukture

Daljnijim uređenjem područja je potrebno osigurati prostorne, prometne, infrastrukturne, ekološke i druge uvjete za usklađeni razvoj i organizaciju svih planiranih funkcija i djelatnosti. Obzirom da je područje danas dobro opremljeno i uređeno, biti će potrebno pristupiti manjem uređenju i opremanju zemljišta, te usklađenju prometne i komunalne infrastrukture.

Prije izgradnje i privedenja namjeni pojedinih površina – građevnih čestica u kampu, pored djelomične reorganizacije i rekonstrukcije prometne mreže, potrebno je predvidjeti rekonstrukciju i/ili izgradnju potrebnih objekata i uređaja komunalne infrastrukture za što je potrebno koristiti prvenstveno koridore prometnih površina.

Za unapređenje uređenja područja i komunalne infrastrukture je planskim postavkama predviđeno:

- predvidjeti nužnu rekonstrukciju i dopunu postojeće prometne i infrastrukturne mreže
- predvidjeti dopunu sustava za odvodnju otpadnih voda, te dopunu vodoopskrbnog i elektroopskrbnog sustava kao i mreže elektroničkih komunikacija,
- planirati uređenje javnih pješačkih površina,
- planirati uređenje parkirnih površina koje će biti dostatne za novoplanirane i postojeće sadržaje.

Navedenim zahvatima osigurati će se uvjeti za daljnji razvoj i kvalitativni napredak turističke djelatnosti na području Grada. Uređenjem ulice Put Kumenta, s istovremenom izgradnjom cjelovite komunalne infrastrukture značajno će se unaprijediti razina uređenja i komunalne opremljenosti istočnog dijela gradskog područja Grada Biograda na Moru.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Programski element	Stanje prema kategorizaciji 2021.	Program korisnika
lokacija	Biograd na Moru, Put Kumenta 16	postojeća
površina	približno 21 ha	približno 21 ha
kategorija	4*	4*
kapacitet	3.624 osoba	3.624 osoba
smještajne jedinice	1.208 smještajnih jedinica - kamp parcela od čega:	1.208 smještajnih jedinica - kamp parcela od čega:
	483 mobilnih kućica	483 mobilnih kućica
centralne, prateće i pomoćne građevine	<ul style="list-style-type: none"> - recepcija - sanitarije (8 objekata) - restoran - manja trgovina - prodavaonica pekarskih proizvoda - pomoćne prostorije / spremište - servis kampa - praonica rublja 	<ul style="list-style-type: none"> - recepcija - rekonstrukcija - sanitarije - rekonstrukcija (7 objekata) - restoran - rekonstrukcija - manja trgovina - rekonstrukcija - prodavaonica pekarskih proizvoda - rekonstrukcija/prenamjena - pomoćne prostorije / spremište - rekonstrukcija - servis kampa - praonica rublja
prometnice	<ul style="list-style-type: none"> - u velikoj mjeri uređene 	<ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcija radi smještaja potrebne infrastrukture u trup prometnica i proširenja profila gdje je to potrebno - parkirališta
sportski tereni	<ul style="list-style-type: none"> - odbojkaško igralište - košarkaško igralište - vježbalište - dječja igrališta (3) 	<ul style="list-style-type: none"> - odbojkaško igralište - košarkaško igralište - vježbalište - dječja igrališta (3) - novi bazenski sklop / rekreacijski i zabavni centar i dr.
ograda	<ul style="list-style-type: none"> - postojeća 	<ul style="list-style-type: none"> - postojeća
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> - sustav elektroopskrbe - javna / vanjska rasvjeta - sustav vodoopskrbe - hidrantska mreža za gašenje požara - dio sustava odvodnje - dio sustava elektroničke komunikacijske mreže - dio sustava plinoopskrbe 	<ul style="list-style-type: none"> - sustav elektroopskrbe - javna / vanjska rasvjeta - dopuna na površinama koje se namjeravaju urediti - sustav vodoopskrbe - hidrantska mreža za gašenje požara - sustav odvodnje - dopuna - sustav elektroničke komunikacijske mreže - dopuna - sustav plinoopskrbe - priključivanje na javnu mrežu i dopuna
alternativni izvori energije		<ul style="list-style-type: none"> - fotonaponski moduli /fotonaponska elektrana (FNE)
vegetacija	<ul style="list-style-type: none"> - postojeća autohtona uz dopunu parkovnim uređenjem 	<ul style="list-style-type: none"> - očuvanje prirodne vegetacije, sanacija i obnova; pošumljavanje i dopuna visokog zelenila te uređenje partera i živica

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Definirana namjena prostora proizlazi iz elemenata postojećeg stanja, dijelom iz planskih postavki planova višeg reda te ciljeva i programskih elemenata definiranih ovim planom. Proizlazi dijelom iz namjene određene Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru, ali prvenstveno je osnovana na postojećem načinu korištenja i uređenja prostora.

Kod planiranja obuhvaćenog prostora polazi se od pretpostavke da će prostor u obuhvatu plana biti utvrđen kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene (T3), u okviru kojeg se ovim Planom utvrđuju površine ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3), zaštitne zelene površine (Z), površine infrastrukturne namjene (IS) te kolno-pješački i pješački prilaz.

Stručnim rješenjem plana, kao podlogom za izradu nacrt prijedloga urbanističkog plana uređenja Kamp Soline (T3) obuhvaćen je prostor ukupne površine 23,16 ha. Od toga pretežan dio 20,88 ha čini površina ugostiteljsko - turističke namjene - kamp (T3), oko 2,15 ha čini pojas zaštitnog zelenila, kolno-pješački put površine 0,01 ha, pješački put površine 0,1 ha, te površine dviju trafostanica površine oko 0,02 ha.

Određuje se detaljnija podjela prostora unutar obuhvaćenog prostora prema namjeni, a uvažavajući karakteristike mikrolokacije i veličine površina, postojeće i potencijalne djelatnosti i uvjete korištenja.

Osnovnom podjelom prostora:

- valorizira se dosadašnje uređenje kampa te omogućuje njegovo unaprjeđenje,
- planira se pojas zaštitnog zelenila između kampa i koridora glavne gradske prometnice Put Kumenta,
- površina kampa uz obalu, od Šetališta Dražica do obalnog puta, dijelom se namjenjuje sadržajima javnoga korištenja: ugostiteljskim, sportsko-rekreacijskim i zabavnim i drugim pratećim sadržajima koji se povezuju obalnom šetnicom i u sklopu kojih se očekuje veća frekvencija korisnika zone i posjetitelja.

Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana planiraju se sljedećih namjena:

- površine ugostiteljsko-turističke namjena - kamp (T3) i
- površine javne namjene:
 - infrastrukturna namjena / trafostanica (IS) / (TS),
 - zaštitno zelenilo (Z),
 - kolno pješački prilaz i
 - pješački prilaz.

Određivanje i razgraničavanje površina javnih i drugih namjena se provodi sukladno kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

Planom obuhvaćeno područje izravno se nadovezuje na površine obalnog pojasa s kupalištem i obalnim putom, gdje se na površini obalnog mora planira uređenje privezišta i sidrišta u funkciji prihvata plovila na ovom dijelu obale te su naznačene reference prema istom, prilikom obrade pojedinih tema u kojima je je funkcionaliranje kampa neodvojivo od obalnoga područja.

U grafičkom dijelu plana naznačene su shematski javne prometne površine koje graniče s obuhvatom plana, na koje kamp ostvaruje kolne i pješačke priključke:

- obalni pješački put,
- kolna prometnica i
- kolno-pješački prilaz.

3.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3)

Površina ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) uključuje smještajne i prateće sadržaje ugostiteljske, sportske, rekreativne, zabavne, uslužne, trgovačke te druge sl. prateće i pomoćne namjene.

Namijenjena je prihvatu kampista i pružanju svih ugostiteljsko-turističkih usluga potrebnih u navedenom segmentu turističke ponude, radi čega je unutar kampa planirano uređenje sljedećih funkcionalnih jedinica;

- **površine za kampiranje** - u svrhu uređenja smještajnih jedinica: kamp mjesta i kamp parcela, izgradnje i uređenja pristupnih putova, zelenih površina te površina za smještaj pomoćnih sadržaja i uređaja za potrebe kampiranja i kampista,
- **površine centralnih, pratećih i pomoćnih sadržaja kampa** koje uključuju namjenski uređene površine i građevine: centar kampa i recepcija, rekreacijski i zabavni centar, servisno - uslužni centar, sanitarni čvorovi sa servisnim sadržajem, pojedinačni centralni sadržaji kampa i drugo te pripadajuće prometne, pješačke i zelene površine,
- **uređene zelene površine** koje se najvećim dijelom čuvaju s postojećim terenom i vegetacijom, te dopunjuju novom sadnjom pretežno autohtonih vrsta, a uključuju i neizgrađene i zelenilom prekrivene površine unutar svih drugih sadržaja,
- **površine sporta i rekreacije** koje uključuju: sportsko-rekreacijski centar, bazenski sklop, pojedinačne rekreacijske površine i dječja igrališta,
- **prometne površine kampa** namijenjene su održavanju i izgradnji prometne mreže i uključuju: interne kolno - pješačke prometnice koje su osnovni pristupi do zona kampiranja i zona pratećih sadržaja, internu kolno- pješačku prometnicu koja je ujedno pješački put javnog korištenja (Šetalište Dražica), parkiralište - zonu čekanja, parkirališta za osobne automobile i parkiralište autobusa.

Površine za smještaj kao i građevine za pružanje svih vrsta usluga, moraju biti uređene odnosno izgrađene i opremljene u skladu s uvjetima koji omogućuju udobnost, funkcionalnost i sigurnost boravka u kampu kategorije 4*.

Gradnja infrastrukture se planira, u pravilu podzemno, unutar prometnih površina, ali i unutar drugih površina, izbjegavajući uređene zelene površine.

3.2.2. Površine infrastrukturne namjene (IS) - trafostanica (TS)

Površine infrastrukturne namjene planiraju se za smještaj postojećih trafostanica koje su izgrađene u funkciji elektroopskrbe kampa Park Soline i kontaktnog prostora.

Objekti i uređaji komunalne infrastrukture potrebni za komunalno opremanje područja obuhvata plana: sustav elektroopskrbe, sustav vodoopskrbe, sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, sustav plinoopskrbe i elektronička komunikacijska infrastruktura, mogu se graditi unutar drugih namjena u obuhvatu plana.

3.2.3. Zaštitno zelenilo (Z)

Površine zaštitnog zelenila se planiraju urediti u funkciji oblikovanja prostora, međuprostora između različitih namjena i u funkciji zaštite okoliša.

U okviru površine zaštitnog zelenila moguće je planirati primjeren sadržaj komunalne, prometne i infrastrukturne namjene.

3.2.4. Kolno - pješački i pješački prilaz

Kolno-pješački prilaz je namijenjen prometovanju pješaka i iznimno prometovanju servisnih, interventnih i dostavnih vozila kao i prometovanju biciklima prema posebnoj regulaciji i odluci Grada.

Pješački prilaz je namijenjen prometovanju pješaka, a iznimno i prometovanju biciklima prema posebnoj regulaciji i odluci Grada.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćen je prostor ukupne površine 23,16 ha. Unutar obuhvaćenog prostora utvrđuje se sljedeća osnovna namjena površina:

tablica 2. Osnovna struktura namjene površina

oznaka namjene	namjena	površina (ha)
T3	POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - KAMP	20,88
	POVRŠINE JAVNE NAMJENE:	
IS / TS	INFRASTRUKTURNA NAMJENA - TRAFOSTANICA	0,02
Z	ZAŠTITNO ZELENILLO	2,15
	KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ	0,01
	PJEŠAČKI PRILAZ	0,10
	UKUPNO U OBUHVATU PLANA	23,16

tablica 3. Način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

oznaka namjene	namjena oznaka / način korištenja i uređenja	površina (ha)
T3	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - KAMP	20,88
	SJ POVRŠINE ZA KAMPIRANJE – SMJEŠTAJNE JEDINICE	15,42
	POVRŠINE CENTRALNIH I PRATEĆIH GRAĐEVINA KAMPA	3,10
	C1 CENTAR KAMPA I RECEPCIJA	0,05
	C2 REKREACIJSKI I ZABAVNI CENTAR	0,47
	C3 SERVISNO USLUŽNI CENTAR	0,16
	CP POJEDINAČNI CENTRALNI I PRATEĆI SADRŽAJI KAMPA	0,05
	SČ SANITARNI ČVOROVI	0,33
	Z1 UREĐENE ZELENE POVRŠINE	1,11
	R2-1 SPORTSKO REKREACIJSKI CENTAR	0,13
	R2-2 REKREACIJSKE POVRŠINE	0,13
	R2-3 BAZENSKI SKLOP	0,46
	DI DJEČJA IGRALIŠTA	0,21
	PROMETNE POVRŠINE KAMPA	2,36
	INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA	1,91
	INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA	0,12
	P1 PARKIRALIŠTE - ZONA ČEKANJA	0,06
	P2 PARKIRALIŠTE ZA OSOBNA VOZILA	0,18
	P3 PARKIRALIŠTE ZA AUTOBUSE	0,09
	POVRŠINE JAVNE NAMJENE	2,28

oznaka namjene	namjena oznaka / način korištenja i uređenja	površina (ha)
Z	ZAŠTITNO ZELENILO	2,15
IS / TS	INFRASTRUKTURNA NAMJENA - TRAFOSTANICA	0,02
	KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ	0,01
	PJEŠAČKI PRILAZ	0,10
	UKUPNO U OBUHVATU PLANA	23,16

3.4. PROMETNA MREŽA

Planirana prometna mreža i prometno rješenje je prikazano na kartografskom prikazu plana 2.1. „Prometna infrastruktura“.

Javne ceste na koje se obuhvaćeno područje priključuje nisu uključene u obuhvat Plana.

Kamp se priključuje na postojeće ceste položene po obodu kampa, na mjestu postojećeg glavnog ulaza, te na osam pomoćnih ulaza u kamp.

Budući da su postojeće prometnice po obodu kampa kategorizirane kao nerazvrstane ceste, priključak na cestu potrebno je izvesti u skladu s Odlukom o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru, broj 6/13 i 11/13) dok se za glavni ulaz u kamp preporučuje da bude projektiran i izveden u skladu sa Zakonom o javnim cestama i Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Prometni sustav područja obuhvata čine mreža internih prometnica i prometnih površina kampa i prometni priključci kampa na javnu prometnu mrežu grada Biograda na Moru.

Mrežu internih prometnica kampa sačinjavaju postojeće i planirane kolno-pješačke i pješačke površine te parkirališta. Prometno rješenje je određeno na način da se u najvećoj mogućoj mjeri valorizira postojeće stanje, te osigura usklađeno vođenje pješačkog i kolnog prometa te da pješački promet ima prednost u odnosu na kolni. Za osnovne prometnice unutar mreže Planom su određene površine dok se izgradnja i rekonstrukcija prometnica dozvoljava unutar neizgrađenih površina kampa.

Interna mreža prometnica unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 2. „Osnove tehničkog rješenja prometa“ u mjerilu 1:2000.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. Vodoopskrba

Izgradnju nove vodoopskrbne mreže kao i rekonstrukciju dijela postojećeg vodovoda potrebno je izvesti prema odredbama ovoga Plana i u skladu s kartografskim prikazom br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000.

Interni sustav vodoopskrbne mreže unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 3. „Osnove tehničkog rješenja vodoopskrbe i hidrantske mreže“ u mjerilu 1:2000.

Planirane trase vodovodne mreže i vodoopskrbne građevine mogu se prilikom projektne razrade mijenjati sukladno stanju na terenu i ostalim tehničkim uvjetima kao i zahtjevima nadležnoga javnopravnoga tijela glede rješenja priključivanja zone na vodoopskrbnu mrežu Grada.

Trase vodovodne mreže i odvojene protupožarne mreže vode se u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Horizontalni razmak u zajedničkom rovu s ostalom infrastrukturom je minimalno 50 cm. Cjevovode je potrebno položiti u kanal na pješčanu posteljicu, na dubini koja osigurava nadslaj iznad tjemena cijevi najmanje visine 80 cm.

U sklopu protupožarne vodoopskrbne mreže, potrebno je izvesti nadzemne protupožarne hidrante Ø 80 mm na međusobnoj udaljenosti od 80-100 m, sve u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.



Vodovodnu mrežu u obuhvatu Plana projektirati i izvoditi sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke.

Postojeći sustav za crpljenje podzemne vode koji se nalazi unutar e kampa, a sastoji se od zdenca (bušotine S-1), internog voda i vodospreme se zadržava, te se dozvoljava njegova rekonstrukcija po potrebi. Sustav je namijenjen zalijevanju zelenila i na njega se priključuju vodovi i uređaji u tu svrhu. Zahvaćanje vode obavlja se u kapacitetu i ostalim uvjetima u skladu s Vodopravnom dozvolom koju izdaju Hrvatske vode.

3.5.2. Odvodnja sanitarnih i oborinskih otpadnih voda

Izgradnja sustava za odvodnju otpadnih voda područja u obuhvatu Plana provodi se prema odredbama ovoga Plana i u skladu s kartografskim prikazom br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000. Prilikom projektne razrade mreže odvodnje sanitarnih i oborinskih voda, dopuštaju se djelomična prelaganja i pomicanja planiranih trasa uz uvjet da se ne naruši funkcionalna cjelina pojedinog sustava.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni, tj. s mrežom za odvodnju oborinskih voda odvojenom od mreže za prihvatanje sanitarno-tehničkih otpadnih voda, i u etapama koje prate dinamiku uređenja prostora.

Izgradnja sustava odvodnje provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda, Pravilnika o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama, te zahtjevima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela. Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, sukladno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

Polaganje kolektora sanitarne i oborinske odvodnje se vrši u pripremljenom rovu, s projektiranim padom izvedbom nadsloja visine 80 - 100 cm i odmakom od ostalih infrastrukturnih vodova od najmanje 50 cm. U sklopu obje mreže se predviđaju revizijska i kaskadna okna, a u sklopu oborinske i vodolovke.

Interni sustav mreže odvodne otpadnih voda unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 4. „Osnove tehničkog rješenja odvodnje otpadnih voda“ u mjerilu 1:2000.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Područjem obuhvata Plana prolazi postojeći gravitacijski kolektor odvodnje otpadnih voda (DN 560 mm) kojim se otpadne vode šireg područja transportiraju na središnji uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Bio-gradske rivijere smješten na lokaciji Kumenat.

Sve građevine u obuhvatu plana priključuju se na navedeni kolektor gravitacijskom ili tlačnom mrežom . lokalnoga značaja.

Prije priključenja pojedinačnih korisnika u mrežu javne kanalizacije, potrebno je tehnološke i druge otpadne vode, internim tretmanom, svesti na dozvoljeni nivo zagađenja ostalih komunalnih voda.

Odvodnja oborinskih voda

Odvodnja oborinskih voda rješava se na površini građevne čestice.

Za zbrinjavanje oborinskih voda s asfaltiranih prometnica i parkirališta planiran je sustav odvodnje zatvorenim kanalima.

Oborinske otpadne vode s parkirališnih površina s nepropusnim površinama kapaciteta većeg od 25 mjesta potrebno je prije upuštanja u prirodni recipijent ili u sustav oborinske odvodnje pročititi izdvajanjem ulja i masti u tipskom separatoru.

Čiste oborinske vode s krovova, zelenih, rekreacijskih i pješačkih površina moguće je upuštati u tlo bez prethodne obrade, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne odvodnje.

Prikupljene oborinske vode se upuštaju u prirodni recipijent putem upojne građevine ili se prikupljaju u retencijske bazene i koriste za zalijevanje i sl. namjene.

3.5.3. Elektroopskrba

Elektroopskrbna mreža na području obuhvata plana se gradi prema odredbama ovoga Plana i u skladu s kartografskim prikazom br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000.

Interni sustav mreže elektroopskrbe unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 5. „Osnove tehničkog rješenja elektroopskrbe“ u mjerilu 1:2000.

Postojeće trafostanice 20/0,4 kV su izgrađene na lokacijama označenim u grafičkom dijelu plana.

Za samostojeću trafostanicu 20/0,4 kV, u vlasništvu HEP-a, osigurana je zasebna čestica, na način da se trafostanica smješta najmanje 1 m od granice susjedne građevne čestice i od prometne površine.

Trafostanica 20/0,4 kV se u pravilu gradi kao tipska građevina, a građevna čestica iste formira se na površini infrastrukturne namjene (IS)/ (TS) odnosno unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3).

Vodovi napona 20 kV izvodit će se isključivo podzemnim polaganjem po trasama unutar prometnica i pješačkih koridora, načelno prikazanima u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

Za gradnju i rekonstrukciju postojećih građevina i uređenje površina treba primjenjivati mjere zaštite, širine zaštitnih koridora i posebne uvjete izgradnje određene Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Vanjska i javna rasvjeta riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

Vanjska rasvjeta kampa planirana je u sklopu internih prometnih površina kampa, uz centralne i prateće građevine, te na sportsko- rekreacijskim površinama.

3.5.4. Elektronička komunikacijska mreža

Elektronička komunikacijska mreža na području obuhvata plana se gradi prema odredbama ovoga Plana i u skladu s kartografskim prikazom br. 2.2. „Komunalna infrastruktura“ u mjerilu 1:2000.

Interni sustav internetske mreže unutar kampa gradi se i rekonstruira sukladno kartogramu br. 4. „Osnove tehničkog rješenja elektroopskrbe“ u mjerilu 1:2000.

Planira se izgradnja pretplatničke telekomunikacijske mreže što podrazumijeva u prvom redu izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) odgovarajućeg kapaciteta.

Planiranu kanalizaciju treba povezati na postojeću distributivnu kanalizaciju, odnosno na postojeću magistralnu telekomunikacijsku kanalizaciju.

Planira se gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture koja će udovoljiti tehnološkim zahtjevima novih vrsta usluga elektroničkih komunikacija. U skladu s tim, predviđena je izgradnja kabela kanalizacije koja će se koristiti za uvlačenje kabela elektroničke komunikacijske mreže. Trasa kabela kanalizacije planirana je u pravilu u koridoru prometnih površina.

Trase vodova se pri daljnjem projektiranju unutar površine kampa usklađuju sa stanjem na terenu, konkretnim potrebama i tehničkim uvjetima. Pored toga se planirane trase vodova mogu uskladiti s kvalitetnijim rješenjem priključivanja zone na vanjsku mrežu.

Projekti prometnica i ostalih infrastrukturnih objekata trebaju u pravilu obuhvatiti i projekte izgradnje nove kabela kanalizacije. Prilikom paralelnog vođenja i križanja kabela kanalizacije s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih najmanjih udaljenosti definiranih u Pravilniku o tehničkim uvjetima i uvjetima uporabe telekomunikacijske infrastrukture.

Na području u obuhvatu plana ne planira se izgradnja i postavljanje sustava pokretnih komunikacija: baznih postaja i njihovih antenskih prihvata.

3.5.5. Plinoopskrba i alternativni izvori energije

Na području obuhvata predviđeno je korištenje plina nakon izgradnje mjesne plinoopskrbne mreže. Do tada je moguće korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, te se koristi i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

Najmanji svijetli razmak između cijevi plinske mreže i ostalih vodova komunalne infrastrukture (instalacija) iznosi 1 m. Kod križanja s ostalim instalacijama, međusobni horizontalni razmak iznosi 0,4 m a vertikalni iznosi 0,5 m, uz obaveznu primjenu mjera tehničke zaštite (betonskim) polucijevima na plinovodu.

Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede odgovarajuća pješčana posteljica kao i zemljani nadsloj visine najmanje 0,8 m. U slučaju manjeg zemljanog sloja, potrebno je izvesti zaštitu cijevi. Prijelazi plinovoda ispod ceste i sl. obavezno se izvode u zaštitnim cijevima.

Osim fosilnih, predviđa se korištenje energije iz obnovljivih izvora, prvenstveno energije sunca.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Korištenje, uređenje i zaštitu površina na prostoru turističke zone treba biti u skladu s ovim Planom kao i sa zakonskim odredbama. Određuje se sukladno odredbama za provođenje plana i prema kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1: 2000.

Prostor u obuhvatu ovog Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a), za koje se kroz postupak planiranja mora postići ostvarenje ciljeva održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja. Sukladno tome se provođenjem ovog Plana obvezuje:

- očuvati i sanirati ugrožena područja prirodnih vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika te poticati prirodnu i artificijelnu obnovu autohtone vegetacije,
- odrediti mjere zaštite okoliša na kopnu i u moru,
- uvjetovati razvitak infrastrukture zaštitom i očuvanjem vrijednosti krajolika.

S obzirom na položaj, pri planiranju izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je uvažavanjem zahtjeve vrsnoće izgrađenog prostora, tako da:

- smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) trebaju biti, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem i veličinom, osobito visinom, u skladu s obilježjem prirodnog krajolika,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina trebaju biti određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih kapaciteta,
- izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne smije biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8, iznimno od navedenog, rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko - turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća izgrađenosti, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od prethodno navedenih,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja kamp se planira unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene, uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije i krajobraznih vrijednosti, tako da:

- izgrađenost tog građevinskog područja ne bude veća od 10%,
- najmanje 40% površine toga građevinskog područja bude uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo,
- smještajne jedinice i prateći sadržaji budu udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte,
- smještajne jedinice ne budu povezane s tlom na čvrsti način.

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - KAMP (T3)

Daljnje uređenje prostora se planira obzirom na razinu postojećeg uređenja, te se u osnovi određuju dva oblika korištenja prostora: uređenje prostora u okviru dovršenog i djelomično izgrađenog dijela kampa i uređenje prostora na površinama planiranim za novu gradnju.

Pretežan dio kampa je potpuno uređen i na osnovu postojeće razine uređenja, kamp je kategoriziran kategorije 4*.

Novo uređenje se planira na prostoru koji je manje od 25 m udaljen od obalne crte, u okviru kojeg se planira uređenje zelenih i rekreacijskih površina i dječjih igrališta.

Najveći zahvat nove izgradnje i uređenja se planira na površini novog rekreacijskog centra s bazenskim sklopom i vodenim atrakcijama.

Uvjeti korištenja i uređenja definirani su za kamp 4* i kapaciteta oko 3.624 kampista - gostiju na približno 1.208 smještajnih jedinica.

Građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti - kamp (T3) gradi se kao složena građevina (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina) na površini planiranoj za uređenje kampa (T3), a njeni se dijelovi smještaju prema uvjetima iz točke 3.6.1. Uvjeti i način gradnje i prema kartografskom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Pojedine građevine od kojih se sastoji složena građevina se grade na način da površinom, veličinom, smještajem i osiguranjem neometanog kolnog pristupa i priključaka na komunalnu infrastrukturu, omogućuju racionalnu organizaciju i obavljanje planiranih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete boravka i rada u zoni.

Površine za smještajne jedinice kao i građevine za pružanje svih vrsta usluga, moraju biti uređene odnosno izgrađene i opremljene u skladu s uvjetima koji omogućuju udobnost, funkcionalnost i sigurnost boravka u kampu kategorije najmanje 4*.

površine smještajnih jedinica

Površine za kampiranje - smještajne jedinice se određuju prema kartografskom prikazu br. 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Površina kampa funkcionalno je organizirana podjelom na više manjih površina za kampiranje unutar kojih se uređuju prostori sa smještajnim jedinicama, prilazni putovi do prostora za kampiranje i zelenilo.

Smještajne jedinice se uređuju za postavljanje pokretne opreme za kampiranje: pokretna kućica (mobil-home), glamping kućica te vlastita i druga oprema (šator, kamp prikolica, autodom, glamping oprema i slično).

Uređenje se planira kako je određeno točkom 3.6.1. Uvjeti i način gradnje.

centralni sadržaji - prateće građevine kampa

Unutar površina centralnih sadržaja planira se izgradnja centralnih, donosno pratećih građevina kampa na kojima se gradnja i uređenje planira kako je određeno točkom 3.6.1. Uvjeti i način gradnje.

Z1 - uređene zelene površine, kao najvažnija sastavnica ovog prostora planiraju se u okviru integralnih površina uređenog zelenila i na neizgrađenim dijelovima u okviru svih drugih površina kampa. Osnovu zelenila treba činiti postojeće visoko raslinje koje je potrebno sačuvati. Kod izbora sadnog materijala potrebno je pretežno koristiti autohtone biljne vrste dubljeg korijena i otporno na vjetar, osim vrsta koje u pojedinim godišnjim dobima mogu štetno djelovati na zdravlje ljudi. Uređenjem zelenila na području obuhvata plana potrebno je postići vertikalnu i horizontalnu cjelovitost nasada i niza krošanja, nije potrebna raznolikost vrsta i oblika već urednost nekoliko vrsta zelenila koja će dostojno slijediti prometne i pješačke koridore. Stablašice je potrebno saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture i instalacija, te od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično). Na pogodnim lokacijama se postavlja parkovna oprema a brada pješačkih staza se planira zastorom od drobljenog kamena (rizle) s vodopropusnom strukturom za stabilizaciju (kao „nidagravel“).

R2 - površine sporta i rekreacije

Unutar površina sporta i rekreacije planira se izgradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih i pratećih sadržaja. Raspored i struktura pojedinih sportsko-rekreacijskih i pratećih objekata određen je načelno, a točno se određuje projektnom dokumentacijom. Gradnja i uređenje građevina sporta i rekreacije planira se kako je određeno točkom 3.6.1. Uvjeti i način gradnje.

DI - dječja igrališta, uređuju se postavom sprava za igru djece, primjereno dobnim skupinama, prema slijedećim uvjetima:

- preporuča se postava sprava od drva i drugih prirodnih materijala,
- dječje igralište za uzraste do 6 godina treba ograditi ogradom visine najmanje 1,0 m ili živicom,

- površinu dječjeg igrališta za igru loptom treba ograditi transparentnom ogradom visine 3,0 m,
- podne površine ispod dječjih sprava moraju biti od elastičnih materijala,
- dio treba biti zelena površina, nije dozvoljena sadnje bilja koje sadrži otrovne supstance (lišće, plodove) niti vrsta koje imaju trnje.

prometne površine kampa

Unutar kampa planira se mreža internih prometnih površina koju uglavnom čine već izgrađene prometne površine kampa namijenjene za promet u kretanju i promet u mirovanju, a strukturiraju se kako slijedi:

- interne kolno-pješačke prometnice kampa,
- interne kolno-pješačka prometnica kampa i pješački put javnog korištenja,
- kolno-pješački prilazi smještajnim jedinicama,
- pješačke staze,
- P1 parkiralište - zona čekanja,
- P2 parkiralište za osobna vozila,
- P3 parkiralište za autobuse.

Prometno rješenje, uključujući interne prometnice prikazano je na kartogramu 2. „Osnove tehničkog rješenja prometa“ u mjerilu 1:2000.

Na svim prometnim površinama se slojevi poda izvode na uređenu, poravnanu i uvaljanu podlogu na kojoj treba postići potreban modul zbijenosti.

Podna ploha staza i trgova definirana se u jednom nivou, s poprečnim padom od 1,0 – 3,0 % u pravilu prema zelenilu. Uzdužni nagibi rampi se kreću do 7,5 %.

Kolno-pješačke prometnice se planiraju u širini 3,0 – 6,0 m. Prilikom održavanja odnosno rekonstrukcije istih, moguće primijeniti fizičke mjere za ograničavanje brzine izvedbom izbočenja, uleknuća, jastuka, vizualnih suženja i sličnih zahvata.

Niveleta prometnica u pravilu prati teren, a prilikom izgradnje ili rekonstrukcije prometnica ili komunalne infrastrukture osnovne nivelacijske kote se usklađuju s visinom i trasom kolektora kanalizacije.

Odvodnja oborinskih voda s kolnika kolno-pješačkih prometnica se rješava poprečnim i uzdužnim nagibima. Oborinska voda se ispušta u slivnike ili se odvodi rigolima/kanalima i kontrolirano ispušta u upojne ili retencijske građevine i po potrebi pročišćava u separatoru masti i ulja.

- interne kolno-pješačke prometnice

Glavni promet unutar kampa se odvija postojećim kolno-pješačkim prometnicama. S istih je omogućen i pristup centralnim i pratećim građevinama kampa, a preko mreže pristupnih i pješačkih putova i površinama za kampiranje odnosno smještajnim jedinicama.

Kolno-pješačke prometnice glavne su prometne površine za odvijanje prometa unutar kampa. Prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih dozvoljena primjena fizičkih mjera za ograničavanje brzine i podizanje sigurnosti odvijanja prometa (izbočenja, uleknuća, jastuci, vizualna suženja i sl.).

Kolno-pješačke prometnice se planiraju u širini 3,0 – 6,0 m. Niveleta prometnica u pravilu prati teren, osnovne nivelacijske kote se, kod izgradnje ili rekonstrukcije prometnica ili komunalne infrastrukture, usklađuju s visinom infrastrukture položene u trupu prometne površine.

Osnovne prometnice u kampu su ujedno i vatrogasni prilazi te stoga svojim dimenzijama i nagibom trebaju udovoljiti uvjetima propisanim za vatrogasne prilaze.

S kolno-pješačkih prometnica omogućen je izravan pristup centralnim i pratećim građevinama kampa, a s njih, preko postojećih i planiranih kolno-pješačkih prilaza pristup do smještajnih jedinica kampa.

Na svim površinama slojevi gornjega ustroja izvode se na prethodno pripremljenoj posteljici i mehanički zbijenom nosivom sloju izvedenom s modulom stišljivosti sukladno projektnom rješenju.

Odvodnja oborinskih voda s kolnika kolno-pješačkih prometnica se rješava poprečnim i uzdužnim nagibima. Oborinska voda se ispušta u slivnike ili odvodi rigolima/kanalima i kontrolirano ispušta u upojne ili retencijske građevine i po potrebi pročišćava separatorom masti i ulja.

- promet u mirovanju

Parkiranje vozila planira se u okviru površine građevne čestice kampa na namjenski planiranim površinama parkirališta, odnosno na površinama centralnih građevina.

Parkirališta osobnih vozila planirana su u pravilu na površinama koje se uređuju uz interne kolno-pješačke prometnice.

Za goste u dolasku je pri glavnom ulazu, prije recepcije uređeno parkiralište planske oznake P1 organizirano kao zona čekanja.

Za vrijeme boravka u kampu, gosti osobna vozila, parkiraju u okviru površine smještajne jedinice, odnosno na parkiralištima planske oznake P2, uređenim za parkiranje osobnih vozila smješteni obodno duž prometnica.

Za organizirane dolaske gostiju autobusom, uređeno je posebno parkiralište planske oznake P3, dimenzionirano za autobuse.

Parkiranje vozila zaposlenika planira se i na parkiralištima uređenim za parkiranje osobnih vozila i na površinama centralnih građevina.

Parkiranje za potrebe zaposlenog osoblja, za dostavu i sl. potrebe moguće je u sklopu površina centralnih i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Gospodarska vozila parkiraju se na površini servisno - uslužnog centra kampa.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m. Na parkiralištima za osobna vozila se u skladu s propisima osigurava potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju, a biraju se mjesta koja su najbliža pješačkoj površini ili prilazu kontaktnom sadržaju.

Minimalna veličina parkirališta se određuje prema normativu 35 m² površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m² prometne površine za autobuse.

- kolno-pješački prilazi u okviru površina smještajnih jedinica i pješački putovi i površine

Jednako važan segment internog prometa u kampu predstavljaju prometne površine koje se planiraju u okviru površina smještajnih jedinica i drugih površina kampa i to:

- kolno -pješački prilazi koji vode do smještajnih jedinica,
- pješački putovi i površine, koji povezuju prostore smještajnih jedinica sa centralnim i pratećim sadržajima te s obalnim pojasom.

Postojeći kolno-pješački prilazi do smještajnih jedinica, kao i novi koji se izvode unutar smještajnih zona kampa priključeni su na glavne kolno-pješačke prometnice. Izvode se i rekonstruiraju tako da prate teren i zaobilaze visoko zelenilo.

Završna izvedba je dozvoljena od različitih materijala: zastorom od drobljenog kamena (makadam), betonom ili betonskim elementima te uz kombinaciju s prirodnim materijalom (kamen, opeka, oblutak i dr.) Preporuča se ujednačavanje završne obrade, odabirom nekoliko načina izvedbe za cjelinu kampa.

Slojevi poda se izvode na uređenu, poravnanu i uvaljanu podlogu na kojoj treba postići potreban modul zbijenosti. Podna ploha definirana se u jednom nivou, s poprečnim padom od 1,0 - 3,0 %, u pravilu prema zelenilu. Uzdužni nagibi rampi se kreću do 7,5 %.

Kolno-pješački prilazi do smještajnih jedinica uređeni unutar površina za kampiranje su u pravilu jednosmjerni širine 3,0 - 3,5 m, a širina uređenog kolnika iznosi najmanje 2,5 m.

Pješački putovi u sklopu kampa se koriste za povezivanje smještajnih zona kampa na obalni put i na druge zone javnog korištenja te za međusobno povezivanje određenih zona kampa.

Pješački putovi i staze se uređuju u sklopu površina smještajnih jedinica i drugih površina kampa, primarno koristeći postojeće putove. Projektiraju se i uređuju u skladu s potrebama uređenja površina smještajnih jedinica i površina centralnih i pratećih sadržaja.

Najmanja širina pješačkih putova iznosi 1,2 m i može se primijeniti samo u izrazito nepovoljnim uvjetima trase, dok je poželjna širina 2,0 m.

Pješačke površine i terase u okolišu se izvode makadamskim zastorom, zatravljenim betonskim ili kamenim elementima (pravilnim ili nepravilnim), i na drugi ujednačeni način.

Pješačke putove i površine se planira opremiti ekološkom javnom rasvjetom i urbanom opremom.

- infrastrukturna mreža

Infrastrukturna mreža vodoopskrbe i hidrantske mreže, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe i elektroničke komunikacijske mreže je unutar kampa uglavnom već izgrađena. Plinoopskrba je izgrađena samo dijelom i dograditi će se nakon izgradnje gradske opskrbe mreže i mogućnosti priključka na istu.

Rješenja infrastrukturne opskrbe, uključujući provedene interne vodove, prikazana su na kartogramima 3. „Osnove tehničkog rješenja vodoopskrbe i hidrantske mreže“, 4. „Osnove tehničkog rješenja odvodnje otpadnih voda“, 5. „Osnove tehničkog rješenja elektroopskrbe“ i 6. „Osnove tehničkog rješenja plinoopskrbe“, u mjerilu 1:2000.

- zelene površine

Zelene površine u kampu se u najvećem dijelu čuvaju u izvornom stanju s postojećim oblicima terena i vegetacijom, te saniraju i dopunjuju novom sadnjom.

Kao i na kontaktnim prostorima izvan kampa, postojeće raslinje dominantno čini borova šuma.

Pri planiranim zahvatima uređenja i građenja prometne i komunalne infrastrukture i drugim zahvatima potrebno je sačuvati postojeću konfiguraciju terena i autohtono zelenilo u funkciji oblikovanja i zaštite prostora.

Nova sadnja se osim šumarskih zahvata obnove i dopune šume, uglavnom predviđa uz prateće građevine kampa, između kamp jedinica (živica), te uz ogradu kampa (neobrezana ili djelomice obrezana živica).

Uređenje zelenih površina se planira uglavnom održavanjem postojećeg zelenila i njegovom dopunom novom sadnjom pretežno visokog zelenila autohtonih vrsta koje su prisutne u širem okruženju i vrsta koje su već prisutne na lokaciji, te u određenoj mjeri dekorativnih parkovnih vrsta pogodnih za lokalnu klimu i tlo.

U sklopu zelenih površina se planira uređenje pješačkih staza, manjih dječjih igrališta i rekreacijskih sadržaja i sl. te samo nužna izgradnja i uređenje infrastrukturnih objekata i uređaja. Dozvoljena je gradnja podzida visine do 1,5 m u jednoj ravnini i prateće i infrastrukturne građevine visine do 2, 5 m i površine do 10 m² te opremanje parkovnom opremom, vanjskom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

- oprema kampa

Za planirano korištenje kampa predviđeno je postavljanje tipske opreme, elemenata za označavanje i obavješćivanje i likovnih elemenata. Oprema i elementi vizualnih komunikacija koji će se postavljati trebaju biti unificirani, funkcionalni, kvalitetno oblikovani i oblikom, bojom i materijalom primjereni ovom ambijentu.

Predviđa se postavljanje sljedeće opreme i elemenata:

- naziv kampa i naziv tvrtke koja posluje kampom na ulazu,
- oznaka vrste i kategorije kampa sukladno važećem propisu,
- plan kampa s ucrtanim prometnicama, objektima i numeriranim kamp jedinicama – obvezan na ulazu u kamp, osvjetljen,
- oznaka kamp zona,
- oznaka s brojem na svakom kamp-mjestu i kamp parceli,
- putokazi za građevine i sadržaje unutar kampa,
- stupovi za vanjsku rasvjetu, obvezni pri ulazu, uz sanitarne čvorove i glavne prometnice
- aparati za gašenje požara,
- grupe kontejnera za odlaganje otpada, najmanja zapremina 4 dm³/kamp mjestu
- košarice za otpatke,
- poštanski sandučić,
- telefonska kabina/školjka – najmanje 2 telefonske kabine
- klupe za odmor,
- stolovi i klupe za blagovanje, igru i sl.,
- česme s pitkom vodom,
- vanjska ložišta-roštilji,



- boxovi-hladnjaci,
- dječje sprave za igru i sl.,
- sportske sprave i oprema i sl.,
- pokretna oprema za povremene manifestacije.

Unutar kampa postoje mogućnosti likovnih intervencija koje se mogu realizirati prema autorskoj ideji.

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA JAVNE NAMJENE

Z - ZAŠTITNO ZELENILA - planira se u pojasu zelenila između ograde kampa i sjevernog prometnog koridora (Put Kumenta), uvažavajući njegovu planiranu ulogu u prometnom sustavu Grada. Zadržava se u funkciji zaštitnoga zelenila, ali s obzirom na njegove dimenzije (širina gotovo 65 metara i dužina od preko 350 metara) i površinu, moguće je primijeniti mjere parkovnoga uređenja postojeće borove šume (staze za šetnju i bicikliranje, postava sprava, klupa i sjenica na pogodnim mjestima i sl.). Degradirane površine nadopunjuju se sadnjom stablašica autohtone vrste, a na pogodnim lokacijama prihvatljiva je i sadnja mediteranskoga bilja. Uopće, u svrhu cjelovite valorizacije pojasa zaštitnoga zelenila potrebno je izraditi zaseban projekt krajobraznoga uređenja održavanja i uređenja istog.

IS / TS - INFRASTRUKTURNA NAMJENA - TRAFOSTANICA - planira se mogućnost rekonstrukcije postojećih trafostanica kao slobodnostojećih građevina, prema programima i uvjetima javnopravnog tijela koje njima upravlja. Građevina može imati najviše jednu etažu i treba biti udaljena najmanje 1,0 m od javne prometnice. Oblikovanje građevina može biti suvremeno.

KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ - je već trasiran put koji prati teren a planira se koristiti kao prometna površina koja je u funkciji samo povremeno i u iznimnim prilikama i to za dostavu, servis i intervenciju. Ukoliko se rekonstruirati planira se širine 3 m i izvedba makadamske završne obrade.

PJEŠAČKI PRILAZ - je već trasiran na terenu a planira se kao pješačka kratica između Kumenta i uvale Dražica koju je potrebno prihvatiti kroz krajobrazno uređenje pojasa zaštitnog zelenila. Ukoliko se rekonstruirati planira se širine 2,5 do 3 m i izvedba makadamske završne obrade.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Planiranje uvjeta i načina gradnje na području kampa treba rezultirati kvalitetnim oblikovanjem cjeline uz otvaranje mogućnosti racionalnog korištenja ukupnog obuhvaćenog prostora.

Način i uvjeti gradnje se planiraju prije svega prema postojećoj morfologiji, prema tipologiji postojeće izgradnje, prema planiranom načinu korištenja i namjeni prostora sukladno postojećim vrijednostima prostora te prema vrijednosti i karakteristikama krajobraza i drugim prostornim odrednicama područja.

Planiranje posebnih kategorija i načina gradnje usklađenih sa specifičnostima pojedinih prostornih cjelina na području zone, uz planiranje uvjeta za oblikovanje, korištenje i uređenje svih površina, rezultirati će kvalitetom oblikovanja cjeline kampa kao i njenih specifičnih dijelova.

Građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti se grade na površini planiranoj za uređenje kampa (T3) sukladno ovom Planu i smještaju prema uvjetima određenim točkom 2. ovih odredbi i prema kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Građevine se grade na način da površinom građevne čestice, veličinom građevine, smještajem u zoni i osiguranjem neometanog kolnog pristupa i priključaka na komunalnu infrastrukturu omogućuju racionalnu organizaciju i obavljanje planiranih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete boravka i rada u zoni.

Najniža dozvoljena kategorija smještaja u sklopu planiranih građevina ugostiteljsko-turističke namjene je 4* (zvjezdice).

Postojeći kamp je izgrađen na više katastarskih odnosno građevnih čestica. Isto je tako planiranje zahvata rekonstrukcije postojećih građevina i daljnjeg uređenja i gradnje novih građevina moguće na više pojedinačnih građevnih čestica. Ukoliko se kamp kao cjelina bude smatrao složenom građevinom, svakako je racionalnije za cjelinu kampa utvrditi jedinstvenu građevnu česticu.

3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3)

oblik i veličina građevne čestice

Građevna čestica građevine ugostiteljsko-turističke namjene - kampa formira se u skladu s oblikom i veličinom površine planske oznake T3, a na istoj se može se formirati samo jedan kamp kao jedinstvena prostorna, funkcionalna i gospodarska jedinica.

Građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica koja se formira parcelacijskim postupcima cijepanja i spajanja postojećih katastarskih čestica.

Do formiranja jedinstvene čestice, u okviru površine kampa građevine se mogu graditi i rekonstruirati na površinama postojećih katastarskih čestica, koje se mogu zadržati, a parcelacijskim postupcima cijepanja i spajanja mogu se mijenjati granice čestica, ali isključivo unutar površine kampa.

Do konačnog rješenja imovinsko-pravnog statusa turističkoga zemljišta u obuhvatu kampa, kao preduvjeta formiranja jedinstvene čestice, dozvoljeno je održavanje postojećega katastarskoga odnosno zemljišno-knjižnoga stanja, usklađenje kulture zemljišta kao i usklađenje oblika i površine katastarskih odnosno zemljišno-knjižnih čestica s namjenom površina određenim ovim Planom.

Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu planske oznake T3. Najmanje dopuštene površine građevne čestice odgovaraju postojećim površinama čestica. Moguća je fazna izgradnja i uređenje površina kampa, u skladu s planiranom dinamikom ulaganja, ali na način da pojedinačna faza predstavlja zaokruženu prostorno-funkcionalnu cjelinu.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguraju organiziranje svih potrebnih sadržaja: kamp jedinica i kamp mjesta za planirani kapacitet, kolnog i pješačkog prilaza, pratećih sadržaja, građevine komunalne infrastrukture, zelenih površina, ograđivanje i drugo potrebno.

namjena građevina

Građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3), namijenjena je uređenju i izgradnji građevina u funkciji osnovne namjene, kako slijedi:

- površine za kampiranje - smještajne jedinice, planske oznake SJ,
- površine centralnih i pratećih građevina:
 - centralna građevina planske oznake C1 - centar kampa i recepcija,
 - centralna građevina planske oznake C2 - rekreacijski i zabavni centar,
 - centralna građevina planske oznake C3 - servisno uslužni centar,
 - pojedinačni centralni i prateći sadržaji kampa planskih oznaka od CP1 do CP3,
- sanitarni čvorovi planske oznake SČ,
- površine sportsko - rekreacijskih sadržaja:
 - sportsko-rekreacijski centar planske oznake R2-1,
 - rekreacijske površine planske oznake R2-2,
 - bazenski sklop planske oznake R2-3.

U sklopu površina centralnih, pratećih i sportsko - rekreacijskih građevina dozvoljena je i izgradnja sanitarnoga čvora (SČ) kao samostalne građevine ili pratećega sadržaja.

Razmještaj pojedinih cjelina odnosno površina unutar kampa prikazan je na kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje. Razgraničenje navedenih površina prikazano je načelno, dok se mikrolociranje pojedinih sadržaja određuje projektom.

- površine za kampiranje - smještajne jedinice, planske oznake SJ,

U sklopu površine za kampiranje se planiraju smještajni sadržaji kampa, osnovne smještajne jedinice: kamp mjesta i kamp parcele.

Na osnovnim smještajnim jedinicama dozvoljen je smještaj pokretne oprema za kampiranje: šator, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodom (kamper), pokretna kućica (mobilhome), glamping kućica, glamping oprema i slično.

Osim za uređenje smještajnih jedinica za boravak kampista, površina za kampiranje namijenjena je i za postavljanje i uređenje pratećih sadržaja, uređenje pristupnih putova do kamp mjesta i parcela, zelenih površina između njih i internih prometnica, vanjskih roštilja, dječjih igrališta, prostora za odlaganje otpada i drugo potrebno, te uređenje površina uz prateće sadržaje.

Prateći sadržaji površina za kampiranje SJ uključuju blokove s hladnjacima, prostor za pripremanje jela i druge prateće i pomoćne sadržaje prema zahtjevima obavljanja ugostiteljsko-turističkih djelatnosti, infrastrukturne, servisno-tehničke i druge sl. građevine i uređaje.

Lokacije blokova s hladnjacima i broj boksova određuju se sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

Lokacije prostora za odlaganje otpada i kapacitet spremnika određuju se sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

- površine centralnih i pratećih građevina:

Površine centralnih i pratećih sadržaja kampa namijenjene su za izgradnju centralnih građevina kampa i uređenje površina za smještaj centralnih, rekreacijskih, zabavnih i uslužnih sadržaja namijenjenih kampistima tijekom njihovoga boravka u kampu.

Unutar područja kampa centralni i prateći sadržaji razmješteni su u sklopu površina planskih oznaka C1, C2 i C3, a izvan njih kao pojedinačni sadržaji na površinama planskih oznaka CP.

Prostorni razmještaj površina za centralne i prateće sadržaje unutar kampa, kao i vrsta centralnih i pratećih sadržaja za koju je pojedina površina namijenjena, određeni su kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje. Ukoliko ovim Planom nije drugačije određeno, najmanja površina za smještaj centralnih i pratećih sadržaja iznosi 400 m².

Na površinama centralnih i pratećih sadržaja dozvoljena je izgradnja građevina s pripadajućim površinama sljedećih namjena:

C 1 - centar kampa i recepcija - planira se za organizaciju glavnog ulaza u kamp s kontrolom ulaza i recepcijom za prijem gostiju, uz mogućnost ugostiteljskog, trgovačkog i uslužnog sadržaja, zajedničkim prostorom za boravak i sl. Parkiralište P1 uz centar kampa (oko 20 mjesta) u funkciji je vozila gostiju u odlasku i parkiranja vozila gostiju kampa tijekom noći, kada nije dozvoljena vožnja kampom.

C 2 - rekreacijski i zabavni centar - planira se za smještaj ugostiteljskih sadržaja s natkrivenim i otvorenim terasama (restoran i dr.), rekreacijskih i zabavnih sadržaja. Po potrebi dozvoljen je smještaj manjih prostora za trgovinu, usluge, prateće sadržaje rekreacije i sl.

C 3 - servisno- uslužni centar - planira se za smještaj uslužnih servisa za goste kampa (pranje automobila, pražnjenje kemijskih WC-a, pohrana i čuvanje plovila izvan sezone, a prikolica u sezoni i sl.), sadržaja servisne službe za održavanje kampa (skladište opreme, rezervnih dijelova, građevinskog materijala, radiona za popravak i održavanje i sl.), pomoćnih, servisno-tehničkih prostora, prostora za odvojeno prikupljanje otpada i sl.

CP - pojedinačni centralni i prateći sadržaji kampa - namjenjuju se za obavljanje tihe i čiste djelatnosti: ugostiteljske, trgovačke, uslužne i različite prateće sadržaje potrebne u kampu, sve prema propisanim uvjetima i važećim propisima. Planiraju se u pravilu na lokacijama postojećih pratećih i pomoćnih građevina,

SČ - sanitarni čvorovi - namjenjuju se u za izgradnju i korištenje građevina za osobnu higijenu gostiju, pranje i peglanje rublja i pranje posuđa. Svaka građevina sanitarnoga čvora sadrži muški blok, ženski blok i prostor za pranje, s tipom i brojem sanitarnih jedinica sukladno važećim pravilima i kategoriji kampa. Osim za održavanje osobne higijene, površine SČ dozvoljeno je koristiti za smještaj blokova s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, odlaganje otpada, te kao servisno-tehnički prostor.

U funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke djelatnosti u potkrovlju centralnih građevina smještenih u okviru površina centara kampa C1 i C3 dozvoljava se mogućnost uređenja stana i/ili stambenog prostora za smještaj zaposlenika kapaciteta do 30 ležajeva. Na smještaj za zaposlenike ne odnosi se kategorizacija propisana za turistički smještaj.

R2 - površine sporta i rekreacije

Površina sporta i rekreacije namijenjena je izgradnji i uređenju sportsko-rekreacijskih i pratećih sadržaja. Prostorni razmještaj površina sporta i rekreacije te veličina istih određeni su kartografskim prikazom br. 4.

Način i uvjeti gradnje, a vrsta sportsko-rekreacijskih i pratećih objekata i njihov točan smještaj u svakoj navedenoj površini bit će utvrđen projektnom dokumentacijom.

Sportsko-rekreacijski sadržaji određeni su kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000. Dopusšteno je povećanje površina na kojima se razvijaju sportsko-rekreacijski sadržaji korištenjem površina smještajnih jedinica koje su izvan funkcije.

Na površinama sporta i rekreacije dozvoljena je izgradnja i uređenje sportskih građevina i površina s pratećim sadržajima kako slijedi:

R2-1 – sportsko-rekreacijski centar namjenjuje se izgradnji i uređenje rekreacijskih i sportskih sadržaja u obalnom pojasu, mogu se izvesti s nasutom ili čvrstom podlogom te ograditi metalnom ili žičanom ogradom.

R2-2 – rekreacijske površine namjenjuju se izgradnji i uređenju pojedinačnih rekreacijskih sadržaja koji se pažljivo lociraju između postojećeg visokog zelenila koje se u cijelosti čuva. Zahvati uređenja i opremanja prilagođavaju se u što većoj mjeri postojećem nagibu terena, ograđivanje se ne dozvoljava, a struktura sadržaja se ne određuje.

R2-3 – sportsko rekreacijski centar – sklop bazena, namjenjuje se izgradnji i uređenju sklopa bazena s vodenim atrakcijama (aquaparka), bazena za plivanje i kupanje sa sunčalištima te ugostiteljskog objekta s terasama kao i drugih pratećih i tehničkih sadržaja. Uređene površine izvode se u pravilu s čvrstom podlogom, odnosno popločenjem. Ne planira se ograđivanje prema površinama kampa.

smještaj građevine

Građevine se smještaju unutar gradivog dijela građevne čestice.

Regulacijski pravac se određuje rubom prometne površine koja graniči s građevnom česticom.

Udaljenost građevina od javne prometne površine, te od prometne površine u javnom korištenju iznosi najmanje polovicu visine građevine ($V/2$ ili $h/2$ ovisno o orijentaciji građevine).

Udaljenost građevina od internih prometnica koje su interventni i evakuacijski putovi iznosi najmanje polovicu visine građevine ($V/2$ ili $h/2$ ovisno o orijentaciji građevine).

U slučaju rekonstrukcije postojećih građevina i interpolacije novih građevina u izgrađenim dijelovima kampa moguće su i manje udaljenosti ako to dozvoljavaju lokalni uvjeti i posebni uvjeti nadležnih tijela, uz uvjet da se pri rekonstrukciji ne može povećavati visinu.

Izvan gradivog dijela građevne čestice se može graditi nadstrešnica nad ulazom, dubine do 1,5 m izvan gradivog dijela, pergole i konstrukcije kolektora sunčane energije na udaljenosti najmanje 3,0 m od interne prometnice ili granice čestice, potporni zidovi, prometne kolne i pješačke površine, parkirišta, infrastruktura i sl.

Smještajne jedinice i prateći sadržaji kampa trebaju biti udaljeni najmanje 25 m od obalne crte. U pojasu 25 m od obalne crte dozvoljeno je isključivo rekonstruirati postojeće građevine u postojećim gabaritima.

Pored tog uvjeta, gradivi dio površina za uređenje kamp jedinica određuje se udaljenošću od internih kolno-pješačkih prometnica koja iznosi najmanje 1,5 m a i udaljenošću od ostalih površina koja iznosi najmanje 1,0 m.

Dozvoljeno je zadržati postojeći raspored smještajnih jedinica. Nove jedinice se u pravilu smještaju obostrano, okomito na pristupne putove, a između nizova jedinica se uređuje zeleni prostor okvirne širine 1,0 - 2,5 m.

Prateće građevine i površine pratećih sadržaja: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, vanjski roštilj i dječje igralište postavljaju se na udaljenosti od najmanje 2,0 m od interne prometnice.

Prostor za odlaganje otpada i sl. postavlja se na udaljenosti od najmanje 3,0 m od smještajnih jedinica te od blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta.

Sanitarni čvorovi raspoređuju se ravnomjerno u prostoru, na način da su dovoljno pristupačni sa svih kamp mjesta i kamp parcela na kojima oprema ne uključuje sanitarije. Građevine sanitarnog čvora rekonstruiraju se ili grade kao slobodnostojeće ili kao sklop građevina.

Postojeće građevine sanitarnog čvora moguće je rekonstruirati ili dograditi.

Centralne građevine se grade kao slobodnostojeće ili kao sklop građevina.

Igrališta na površinama sporta i rekreacije smještaju se na udaljenosti od najmanje 2,0 m od granica površine.

Pojedine građevine i uređene površine kampa smještaju se u prostorne cjeline na površinama prema kriterijima određenim kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje i 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Izgrađenost građevne čestice kampa ne smije biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8, iznimno od navedenog, rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko - turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća izgrađenosti, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od prethodno navedenih,

Ukupan kapacitet objekta izražen brojem smještajnih jedinica planiran je za smještaj gostiju - kampista na osnovnim smještajnim jedinicama kamp parcelama.

Ne planiraju se smještajne jedinice u građevinama.

Na najviše 40% osnovnih smještajnih jedinica mogu biti postavljeni mobilhomovi ili glamping kućice.

Planiran je ukupan broj do 1.208 smještajnih jedinica organiziranih u dva tipa smještaja: od toga najmanje 60% ili 725 jedinica moraju biti kamp parcele za smještaj šatora, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodoma (kampera), a najviše 40% ili 483 jedinice mogu biti kamp parcele s mobilhomovima ili glamping kućicama.

Proračunski broj osoba iznosi 3 gosta po smještajnoj jedinici, čime je određen maksimalni kapacitet kampa do 3.624 gosta.

Planirana struktura je orijentacijska i može se ostvarivati fazno i korigirati sukladno važećim propisima i kategoriji kampa, ali unutar najvećeg dozvoljenog kapaciteta kampa.

Pojedinačna građevina pratećeg sadržaja unutar površina sa smještajnim jedinicama može biti najveće tlocrtne površine 50 m² i najveće visine 3,0 m.

Veličina pojedinačne površine sanitarnoga čvora iznosi 150 do 400 m², a na već izgrađenim lokacijama zadržava se postojeća površina građevine ukoliko ista zadovoljava potrebe pripadajuće površine za kampiranje (SJ).

Planom je dozvoljena rekonstrukcija postojećih površina odnosno građevina sanitarnih čvorova radi podizanja standarda za propisanu kategoriju kampa kao i radi usklađenja s ukupnim sanitarnim kapacitetima svake površine za kampiranje (SJ).

Obzirom na planirano djelomično opremanje pojedinih kamp jedinica priključcima na vodu i odvodnju, kao i autonomnost opremljenijih kamp-prikolica, „kampera“, pokretnih kućica i glamping kućica, može se izvršiti korekcija programa umanjem broja sanitarnih jedinica.

Najveći dozvoljeni broj etaža sanitarnog čvora iznosi 1 nadzemnu etažu.

Najveća dozvoljena visina građevine sanitarnog čvora iznosi 4,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 6,5 m.

Najveći dozvoljeni broj etaža građevine za centralne sadržaje iznosi dvije nadzemne etaže, od kojih je druga potkrovlje, te jedna podzemna - podrum.

Najveća dozvoljena visina građevine centralnih sadržaja iznosi 5,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 7,5 m.

Kod postojećih građevina vrijednosti koje premašuju planirane mogu se zadržati, uz uvjet da se rekonstrukcijom te vrijednosti ne povećavaju.

Najveći dopušteni broj etaža građevine za prateće sadržaje sporta i rekreacije iznosi 1 nadzemnu etažu.

Najveća dopuštena visina građevine za prateće sadržaje sporta i rekreacije iznosi 4,0 m a najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 6,0 m.

Na površinama bazenskog sklopa R2-3 najveća tlocrtna površina i visina pratećih građevina se ne uvjetuje, a dozvoljene su najviše dvije nadzemne etaže i podrum.

uvjeti za oblikovanje građevine

Oblikovanje ukupnog područja kampa treba biti ujednačeno i usklađeno. Građevine centralnih, pomoćnih i pratećih sadržaja oblikuju se primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja, a ista je potrebno primijeniti i na izbor oblika mobilnih kućica budući da se iste zadržavaju u prostoru kroz duže vremensko razdoblje.

Kod oblikovanja pojedinih građevina treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini kampa, te o odnosu kampa prema okruženju. Oblikovanje građevina može biti suvremeno, ali nisu isključeni tradicijski elementi ili oblikovanje koje se jače oslanja na tradicijsku gradnju i autohtoni način građenja.

Sve zahvate treba izvoditi kvalitetnim materijalima pri čemu treba voditi računa o blizini mora i utjecaju posolice, te izloženosti vjetru (koristiti postojeane materijale te izbjegavati materijale podložne koroziji).

Ako se izvodi kosi krov, nagib krovnih ploha može biti do 23° . Na krovšte je moguće ugraditi krovne prozore a dio krovnih ploha se može koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja.

Dozvoljena je ugradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija na krovove građevina centralnih, pratećih i pomoćnih sadržaja, te mobilnih kućica.

uvjeti za uređenje građevne čestice

ograda

Građevna čestica kampa se ograđuje zaštitnom ogradom, u skladu s propisima, s iznimkom dijela obalnog pojasa koji je u režimu javnog korištenja, gdje se ograđuje dio prostora sa smještajnim jedinicama, kako je prikazano na karti 4. Načini i uvjeti gradnje.

Ograda koja udovoljava uvjetima oblikovanja prostora treba osigurati zaštitu i kontrolu ulaza i korištenja prostora kampa.

Ograda kampa može biti prirodna (živica) ili izgrađena odnosno postavljena, poželjno je da i takva bude ozelenjena (penjačice, živica i sl.).

Ograda koja se postavlja uz prometnicu treba biti tipska, kvalitetna, jednostavno oblikovana, metalna zaštitna ograda koju nose metalni ili betonski stupići ugrađeni u temelj. Ukoliko se uz ogradu sadi živica ili penjačice, moguća je postava jednostavne žičane zaštitne ograde.

Ograda koja se postavlja uz obalni put i Šetalište Dražica može biti živica i/ili zidana kamenom visine do 1,0 m.

Na ostalom dijelu je moguća postava jednostavne žičane zaštitne ograde kampa.

Unutar kampa se pojedini sadržaji u pravilu ne ograđuju, a iznimno se postavljaju zidovi sa završnom obradom od kamena ili se podižu živice, sve u visini do 1,0 m.

Dozvoljeno je ograđivanje prostora za odlaganje otpada i sanitarnih čvorova od smještajnih jedinica, blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta i sl. Razdvajanje površina i ograđivanje izvodi sadnjom zelenila, a iznimno izvedbom zidova od kamena ili završnom obradom izvedenom od kamena, u visini do najviše 1,5 m.

Ukoliko sadržaj građevine zahtijeva posebne uvjete zaštite, dozvoljava se izvedba ograde do visine od najviše 2,2 m.

nivelacija terena

Unutar kampa se u pravilu zadržavaju kote postojećeg terena ili se pri uređenju površina maksimalno usklađuju s postojećim terenom.

Neizgrađene površine se uređuju u jednoj ili više razina, maksimalno prilagođene postojećem terenu. Ovisno o konfiguraciji terena na lokaciji, nivelacijske kote uređenih površina se određuju prema koti priključka na internu prometnu površinu i prema postojećem terenu.

Pri nivelaciji terena najveća visina potpornih zidova, odnosno usjeka i nasipa iznosi do 1,5 m u jednoj razini. Nužni zahvati nivelacije s većom visinskom razlikom će se prevladati izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila na terasama. Najmanja širina terase iznosi 1,5 m, gdje za sadnju zelenila treba osigurati najmanje 1 m širine i najmanje 1 m dubine zemlje.

Potporni zidovi se na vidljivoj strani izvode kamenim klesancima ili strukturiranim betonom.

Oblikovanjem terena se ne smiju narušiti uvjeti korištenja susjednih i javnih površina.

zelenilo

Najmanje 40% površine građevne čestice kampa treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo i prirodni teren treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje površina, a pri novoj sadnji se koriste autohtone biljne vrste.

površine za kampiranje

Osnovne smještajne jedinice su kamp mjesta i kamp parcele. Uređuju se dvostrano uz prilazne puteve.

Prostori za kampiranje u površini za smještaj kamp kućice, šatora i vozila, trebaju biti očišćeni od kame-nja i korijenja te izravnani i uređeni približno u razini prilaznog puta, tako da je osigurano brzo otjecanje vode nakon kiše, a između nizova jedinica se uređuje zeleni prostor.

Prostori za kampiranje trebaju biti zaštićeni od sunca. Zaštićenost od sunca se u pravilu osigurava visokim zelenilom, te laganim konstrukcijama s penjačicama.

Svaka smještajna jedinica treba biti označena brojem. Oznake trebaju biti jednoobrazne. Kamp jedinice se međusobno mogu odjeliti zelenilom (živicom).

Na osnovnim smještajnim jedinicama nije dozvoljeno postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i sličnog.

Prilazni putovi do mjesta za kampiranje širine su 2,5 -3,0 m, a uređuju se u približno pravilnom rasteru i tako da prate nagib prirodnog terena i zaobilaze stabla.

Na ozelenjenim površinama se uređuju manja dječja igrališta, platoi za postavu blokova s hladnjacima, vanjski roštilji, grupe za sjedenje, mjesta s česmama i izljevima, prostori za postavu kontejnera za odlaganje otpada i sl.

Prateći sadržaji: blokovi s hladnjacima, prostor za pripremanje jela, vanjski roštilj i dječje igralište se od sabirne prometnice odvajaju živicom ili sl.

Prostor za odlaganje otpada i sl. je od kamp jedinice i prostora za kampiranje te od blokova s hladnjacima, prostora za pripremanje jela, vanjskog roštilja i dječjeg igrališta odvojen zidom, zelenilom ili na drugi način.

Površine igrališta se oblikuju na način da prate nagib terena te da se razlike u visini oblikuju kao zidovi ili zeleni međuprostori.

Dio površine prema internim prometnicama, gdje to nije onemogućeno funkcionalnom organizacijom, treba biti hortikulturno uređen autohtonim i parkovnim vrstama.

prometne površine u kampu

Uređenje prometnih površina kampa planira se kako je određeno točkom 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

način i uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Priključci na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje, te kartogramima 2 - 6, načelno su određeni za prostornu cjelinu kampa, prema visinskim elementima prometnica i mogu se odrediti na drugoj odgovarajućoj poziciji u pravilu duž regulacijskog pravca, ali i duž drugih granica građevne čestice (najčešće priključak za odvodnju otpadnih voda).

Građevna čestica obvezno se priključuje na javnu prometnu površinu, vodoopskrbu, odvodnju i elektroop-skrbu a može se priključiti na elektroničku komunikacijsku mrežu i plinoopskrbnu mrežu.

Prometni priključak kampa ostvaruje se povezivanjem na nerazvrstanu cestu Put Kumenta u funkciji glavnoga kolnoga i pješačkoga priključka na mrežu javnih prometnica, a pomoćni priključci u funkciji pješačkoga i interven-tnoga pristupa ostvaruju se priključivanjem na Put Kumenta i na Šetalište Dražica izgrađeno po obodu kampa.

Kotu priključka je potrebno prilagoditi niveleti prilazne prometnice i koti postojećeg terena te u skladu s posebnim uvjetima koje će utvrditi Grad Biograd na Moru.

Zbrinjavanje otpadnih voda se osigurava priključivanjem na kolektor javne sanitarne odvodnje koji prolazi prostorom kampa.

Odvodnja oborinskih voda rješava se kako je navedeno u točki 3.5.2. 3.5.2. Odvodnja sanitarnih i oborin-skih otpadnih voda.

Kod izgradnje bazena potrebno je u sklopu tehničke dokumentacije riješiti odvodnju bazena s hidraulič-kim proračunom količina otpadnih voda i koncepcijom rada i čišćenja bazena, te zbrinjavanja voda od ispi-ranja filtera. Bazen je dozvoljeno povremeno prazniti putem upojnog bunara u teren, uz uvjet da se ne ugrozi korištenje ukopanih dijelova susjednih građevina.

Kapacitet priključaka dimenzionira se prema sljedećim parametrima:

- vodoopskrba
 - minimalna količina vode po jednom kamperu iznosi 120 l/dan,
 - stalni priključak na vodovod i kanalizaciju planira se za sve mobilne kućice, a najmanje za 20% svih kamp parcela,
- odvodnja
 - stalni priključak smještajnih jedinica na vodovod planira se isključivo uz stalni priključak na vodovod,
 - spremnici za pražnjenje prenosivih kemijskih zahoda (uređaji za pražnjenje ugrađenih kemijskih zahoda) se planiraju u sklopu servisa (jedan na svakih 200 smještajnih jedinica bez kupaonice).
- elektroopskrba
 - priključak na elektroopskrbu treba osigurati za 55 % smještajnih jedinica, odnosno za sve kamp parcele.
- vanjska rasvjeta
 - obvezna na ulazu u kamp, duž glavnih prometnica i na pristupima sanitarnim čvorovima,
 - planira se na parkiralištima i oko pratećih građevina.

Interni vodovi infrastrukture se polažu podzemno u pravilu u zajedničke kanale. Nadzemni dijelovi se lociraju diskretno u zelenilu izvan koridora internih prometnica.

Sva mjesta za kampiranje s priključkom na vodoopskrbu trebaju imati priključak na odvodnju, a najmanji broj zajedničkih izljevniha mjesta priključenih na mrežu odvodnje potrebno je planirati sukladno važećim propisima i kategoriji kampa.

uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti se planiraju sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Projektom je potrebno omogućiti pristupačnost prostora i sadržaja osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima. Osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti moraju se učiniti pristupačnima barem: ulazni prostori svih sadržaja u kampu, komunikacije, WC, kupaonica ili tuš kabina, kuhinja i oglasni pano.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno-povijesnih cjelina.

3.6.2.3. Mjere zaštite ambijentalnih i krajobraznih vrijednosti

Ambijentalne i krajobrazne vrijednosti prostora u cjelini se štite uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu površina kao i načinom i uvjetima gradnje na području obuhvata plana.

U šumskom pokrovu na području kampa Soline prevladava antropogena šumska kultura borova: alepski i brucijski borovi i pinije.

Tokom 19. i 20. stoljeća pristupilo se umjetnom pošumljavanju borovim kulturama kao pionirskim vrstama koje pomažu obnovu autohtone vegetacije, kako bi se ublažio negativni učinak ogoljavanja tla i nestanka prirodnih šuma.

Monokultura bora je šuma s naglašenom estetskom ulogom u turističkoj ponudi, ali s aspekta održavanja traži stručni angažman šumara i opsežne šumarske zahvate, prvenstveno zbog zaštite i održavanja, kao i zbog unaprjeđenja i obnavljanja šume.

Osnovni cilj gospodarenja šumom na području kampa je stvoriti stabilnu šumsku sastojinu kao mješovitu sastojinu alepskog bora s grupama stabala crnike izraslih iz sjemena, formirajući tako kvalitetnu šumu estetske vrijednosti, koja bi i dalje imala značajniju funkciju u turističkoj valorizaciji ovog područja.

Kako je fiziološki vijek alepskog bora pri kraju započelo se s postupnom provedbom obnove, te se na mjestu osušenih, izvaljenih ili na drugi način oštećenih stabala sade nova – crnika i druge autohtone vrste.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Planske mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš koje obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša uključuju ograničenja i uvjete za djelatnosti koje se planiraju u ovoj zoni, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda, zbrinjavanje otpada, izgradnju i dopunu prometne mreže, očuvanje i njegu zelenih površina, određene su na način da se, uz primjenu propisanih mjera očuva postojeća kvaliteta okoliša. Ovim Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, mora, voda, zaštitu od buke i posebne mjere zaštite. Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša, Zakonu o zaštiti zraka, Zakonu o zaštiti od buke, Zakonu o vodama, Zakonu o otpadu i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja treba koristiti čiste energente dok djelatnost čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno koja nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša nije dopuštena. Potrebno je dosljedno primjenjivati načela održivog razvoja te implementirati uštedu energije, vode, razdjeljivanje otpada, obnovljive izvore energije, primjenu neškodljivih materijala u gradnji i održavanju i drugo.

Prilikom projektiranja i odabira pojedinih sadržaja nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja voda i mora i sl.), te isključiti one djelatnosti koje onečišćuju okoliš ili za koje se ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja. Eventualni nepovoljni utjecaj na okoliš je potrebno svesti na najmanju moguću razinu.

3.7.1. Zaštita tla

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.

S ciljem zaštite tla je potrebno tijekom pripreme i izvođenja zahvata na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama.

Izvan zona građenja tlo se štiti posredno, zaštitom zelenih površina očuvanjem visokog zelenila i dodatnom sadnjom te ograničenjem sječa kako površina ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila i sl. onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

3.7.2. Zaštita zraka

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja najmanje I. kategorije kakvoće zraka. Potrebno je kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje u prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari što se postiže:

- održavanjem i uređivanjem zaštitnih zelenih i ostalih površina i to posebno u pojasu uz cestu,
- odabir najpovoljnijih tehnologija za sve djelatnosti,
- poticanjem korištenja čistih energenata, posebno ukapljenog naftnog plina i obnovljivih izvora energije, posebno sunčeve energije.

Za zaštitu zraka se iz plana višeg reda preuzimaju i propisuju sljedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT) te prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima);
- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja u ovisnosti o kategoriji zraka određen je posebnim propisom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka;
- stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

U ovoj zoni se ne dozvoljava djelatnost koja bi mogla uzrokovati zamjetna povećanja emisije onečišćujućih tvari u zrak. Prije izgradnje građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku. U organizaciji djelatnosti i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se mogu pogoršati uvjeti korištenja kampa.

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik,
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
- održavanje javnih površina redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila,
- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka,
- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

3.7.3. Zaštita voda

Zaštita voda će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa te sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda za Grad Biograd na Moru kao jedinicu lokalne samouprave.

Ovim planom se zaštita voda predviđa primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda. Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata plana je potrebno provoditi sukladno ovim odredbama točki 5.3.4. „Uvjeti gradnje mreže odvodnje sanitarnih otpadnih i oborinskih voda“.

Vode koje se upuštaju u sustav javne odvodnje, u drugi prijemnik ili u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Dodatno onečišćene otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za sanitarne vode.

3.7.4. Zaštita mora

Zaštita mora i zadržavanja kakvoće mora I. kategorije se planira sljedećim mjerama:

- ograničenjem izgradnje u obalnom području,
- korištenjem i nadogradnjom sustava za odvodnju otpadnih voda.

Radi zaštite mora je potrebno:

- izraditi katastar zagađivača mora i unapređivati službu zaštite i čišćenja mora i plaža, te nastaviti ispitivanje kakvoće mora na morskim plažama radi preventive i eventualne zaštite,
- uvjetovati nadzirano servisiranje brodica i isto organizirati na kopnu.

3.7.5. Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Najveća dopuštena razina buke je 55 dB danju i 40 dB noću.

Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve.

Za planirane građevine i djelatnosti je potrebno osigurati što manju emisiju zvuka, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih zaštitnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica,
- dislociranjem sadržaja za zabavu i drugih koji su izvor buke i pojačanog prometa izvan zona sa smještajem.

3.7.6. Postupanje s otpadom

Pri postupanju s otpadom u korištenju ovog prostora obvezno je poštivanje principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom koji su određeni zakonskim i drugim pravnim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada i višekratnim korištenjem ambalaže,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju na mjestu nastanka.

Postupanje s otpadom unutar područja obuhvata Plana potrebno je provoditi u skladu s odgovarajućim propisom Grada Biograda na Moru kojim je reguliran način pružanja javne usluge prikupljanja komunalnog otpada

Upravitelj Kampa dužan je na prikladan način obavijestiti korisnike kampa o načinu odlaganja i prikupljanja otpada.

Mjesto odlaganja otpada unutar područja kampa mora biti jasno označeno u pogledu namjene, opremljeno potrebnim brojem spremnika odgovarajućega volumena i namjene, održavano i s istaknutom informativnom, višejezičnom, pločom čiji će sadržaj olakšati snalaženje korisnicima prilikom odlaganja otpada.

Osim na označenim mjestima odlaganja, prikupljanje otpada potrebno je organizirati i na površinama centralnih i pratećih sadržaja postavom koševa i spremnika odgovarajuće namjene i zapremine.

Osim miješanoga i biorazgradivog komunalnog otpada, uprava kampa dužna je korisnicima kampa omogućiti odvojeno prikupljanje ambalažnog otpada i drugih kategorija otpada koje mogu nastati tijekom boravka i korištenja vozila, plovila i drugih usluga (problematičan otpad, električna i elektronička oprema, baterije i akumulatori i dr.).

Otpad koji nastaje prilikom zahvata održavanja površina i građevina ili zahvata rekonstrukcije i građenja, također je potrebno zbrinuti u skladu s odgovarajućim zakonskim i propisima jedinice lokalne samouprave.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada.

3.7.7. Posebne mjere zaštite

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Zakonu o sustavu civilne zaštite i sukladno te Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju. Za prostor u obuhvatu plana se planira provedba sljedećih mjera zaštite:

- mjere posebne zaštite od prirodnih opasnosti koje uključuju:
 - mjere zaštite od potresa,
 - mjere zaštite od štetnog djelovanja voda prema točki 3.7.3. Zaštita voda,
 - mjere zaštite od ostalih prirodnih uzroka, osobito onih koji pripadaju u kategoriju ekstremnih vremenskih uvjeta (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica) i

- mjere posebne zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti koje uključuju:
 - mjere zaštite od požara,
 - mjere zaštite u gospodarskim objektima,
 - mjere zaštite u prometu pri prijevozu opasnih stvari,
 - mjere od epidemiološke i sanitarne opasnosti.

Pri izradi ovog plana se u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora i u skladu s Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Grad Biograd, odnosno sa Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja za Grad Biograd na Moru planiraju posebno sljedeći elementi:

- lokacija sirene za uzbuđivanje i davanje priopćenja se planira u okviru površina centra kampa C1,
- sve kolno-pješačke prometnice kampa su glavni pravci evakuacije u izvanrednim uvjetima i putovi evakuacije ozlijeđenih,
- kartografskim prikazom br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, definirane su zone ugrožene urušavanjem,
- parkirališta, sportsko - rekreacijska igrališta i druga mjesta bez nadzemnih građevina i visokog zelenila se planiraju kao mjesta okupljanja osoba za evakuaciju,
- površine za odlaganje materijala od urušavanja označene su na kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Na području obuhvata ovog plana i u neposrednom kontaktnom području mogući izvori tehničko-tehnoloških nesreća su:

- cesta,
- smještajne zone kampa i
- kuhinje i kotlovnice centralnih građevina kampa.

U zonama ugroza uz takve objekte posebnu pažnju treba obratiti osiguravanju uvjeta za uzbuđivanje, evakuaciju ljudi, te takve zone treba izbjegavati kao moguće zone okupljanja i zbrinjavanja ljudi.

Planiranje mjera zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti su:

- unutar zone zahvata plana provoditi mjere koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Biograda na Moru,
- međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od $h1/2 + h2/2 + 5$ m gdje su $h1$ i $h2$ visine vijenca dvaju susjednih objekata, međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevina otporna na rušenje, te da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama,
- do svih građevnih četica i građevina omogućiti prilaz interventnim i vatrogasnim vozilima,
- na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,
- unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,
- na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.

Na području obuhvata kolno-pješačke i pješačke prometnice predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi, a prikazane su na kartografskim prikazima plana.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila se u okviru ovog plana osigurava utvrđivanjem prometnih pravaca, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Na području u obuhvatu plana nema klizišta niti mjesta jake erozije tla.

3.7.7.1. Zaštita od požara

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara. Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara Grada Biograda na Moru.

Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati propisanu numeričku metodu (TRVB ili GRETENER ili EUROALARM) za pretežito poslovne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Obavezno je projektiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Potrebno izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine, odnosno za zahvate za koje je to propisano.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara i sukladno planiranoj hidrantskoj mreži prikazanoj na kartogramu br. 3. „Osnove tehničkog rješenja vodoopskrbe i odvodnje” u mjerilu 1: 2000.

Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Biograd na Moru, te mjera zaštite od požara predviđenih u Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za Grad Biograd na Moru.

Obveza je investitora u postupku ishoda dozvola za gradnju, ishoditi suglasnost od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane i urbanističkim planom uređenja tražene mjere zaštite od požara.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima te propisa donesenih temeljem tog Zakona. Moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

3.7.7.2. Zaštita od potresa

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina. Inženjerske konstrukcije moraju biti tako dimenzionirane da mogu odoljeti ekstremnim opterećenjima nastalim od potresnog gibanja tla, osobito horizontalnog. Sukladno tome, potrebno je pridržavati se pozitivnih tehničkih normi i propisa koji reguliraju bitne zahtjeve građevine, tako da predvidiva djelovanja potresa tijekom gradnje i uporabe ne prouzroče:

- rušenje građevine ili njezina dijela,
- deformacije nedopuštenog stupnja,
- oštećenje građevnog sklopa ili opreme zbog deformacije nosive konstrukcije,
- nerazmjerno velika oštećenja u odnosu na uzrok zbog kojih su nastala.

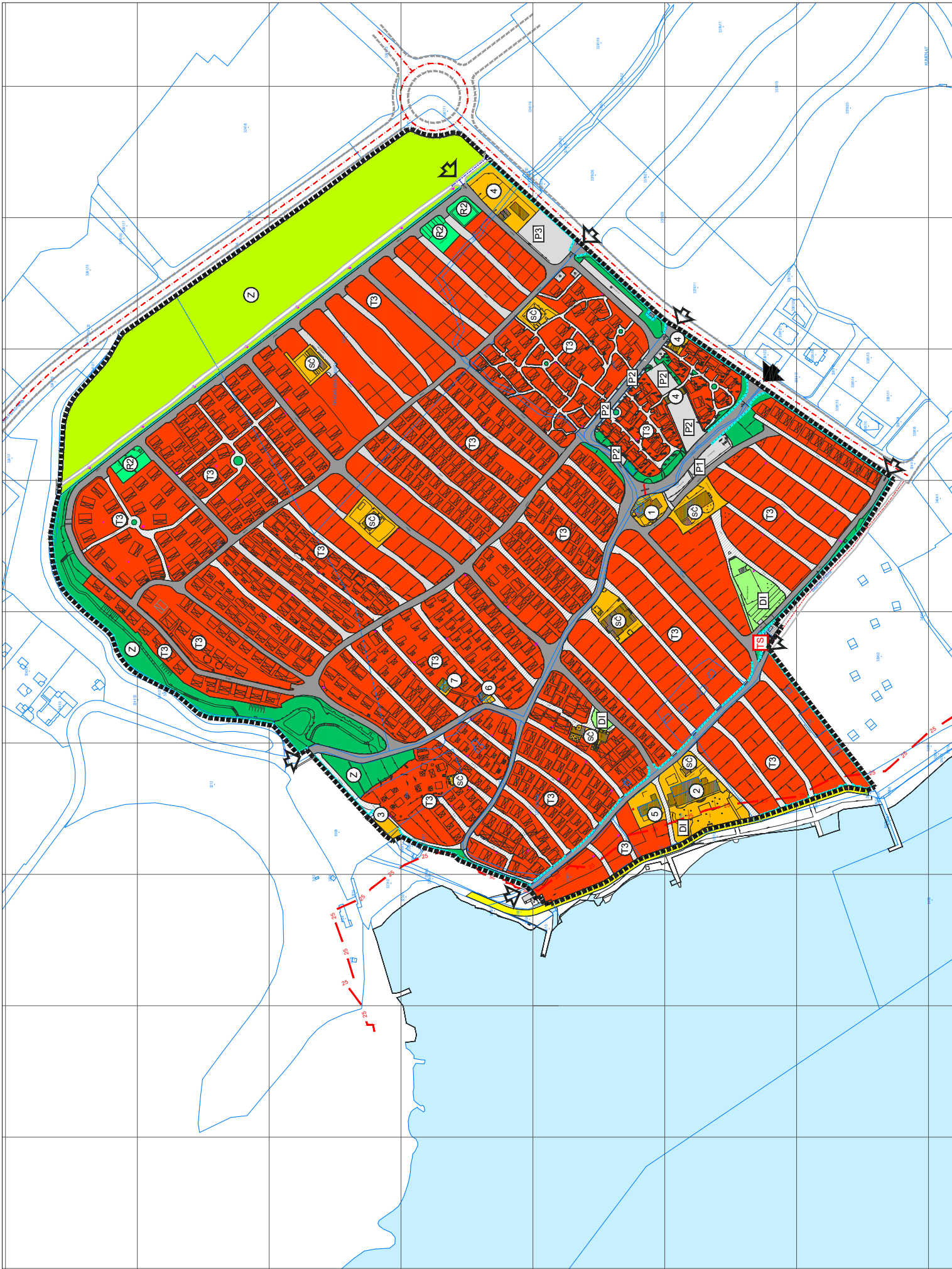
Stupanj potresne ugroženosti područja se do izrade nove seizmičke karte Zadarske županije utvrđuje prema postojećim seizmičkim kartama. Protupotresno projektiranje građevina se utvrđuje prema stupnju potresne ugroženosti područja, a za značajnije građevine vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

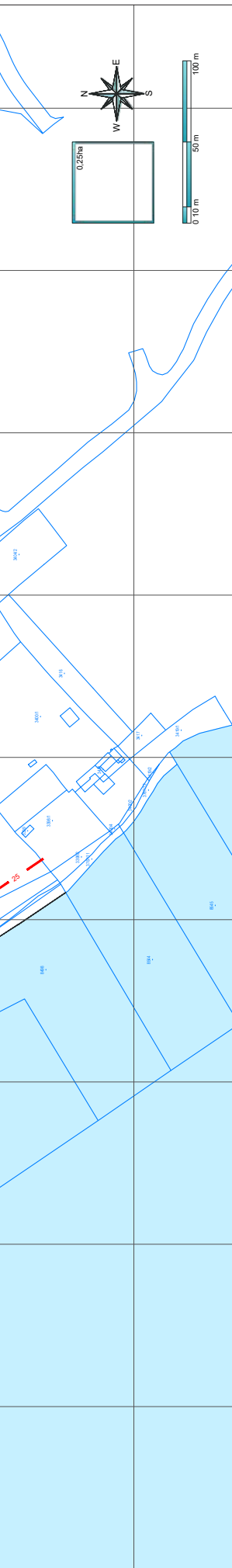
Prema karti Potresnih područja Republike Hrvatske, područje obuhvata nalazi se u području $agR=0,105g$ za povratno razdoblje 95 godina, odnosno u području $agR=0,208g$ za povratno razdoblje 475 godina.

Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

3.7.7.3. Zaštita od poplava

Max. kota visoke vode (razine mora) pretpostavljena je na apsolutnoj koti 2,0 m n.m. Slijedom toga prostor u obuhvatu plana je izvan zone ugroze od poplava mora.





GRANICA OBUHVATA PLANA

POJAS 25 m OD OBALNE CRTE

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - KAMP

OGRADA KAMPA

POVRŠINA ZA KAMPIRANJE - SMJEŠTAJNE JEDINICE

POVRŠINA CENTRALNIH I PRATEĆIH SADRŽAJA

CENTRALNA I PRATEĆA GRAĐEVINA

- RECEPCIJA
- RESTORAN
- TRGOVINA
- SERVIS KAMPA
- POMOĆNE PROSTORIJE / SPREMIŠTE
- PRODAVAONICA PEKARSKIH PROIZVODA
- PRAONICA RUBLJA
- SANITARNI ČVOR I PRATEĆI SADRŽAJI

POVRŠINA SPORTA I REKREACIJE

REKREACIJSKI SADRŽAJ

DJEČJE IGRALIŠTE

ZELENE POVRŠINE

UREĐENO ZELENILO

PROMET I PROMETNE POVRŠINE

KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP

POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)

PARKIRALIŠTE UNUTAR KAMPA - ZONA ČEKANJA

PARKIRALIŠTE UNUTAR KAMPA

PARKIRALIŠTE AUTOBUSA UNUTAR KAMPA

INTERNE KOLNO PJEŠAČKE PROMETNICE - ASFALT

KOLNO PJEŠAČKI PRILAZI DO KAMP MJESTA - MAKADAM

PJEŠAČKE POVRŠINE I PRILAZI

BETON - SIVA SITNA KOCKA

BETON - CRVENA KOCKA

KAMEN

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

ZAŠTITNO ZELENILO

TRAFOSTANICA

KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ

PJEŠAČKI PRILAZ

JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

PRISTUPNA PROMETNICA

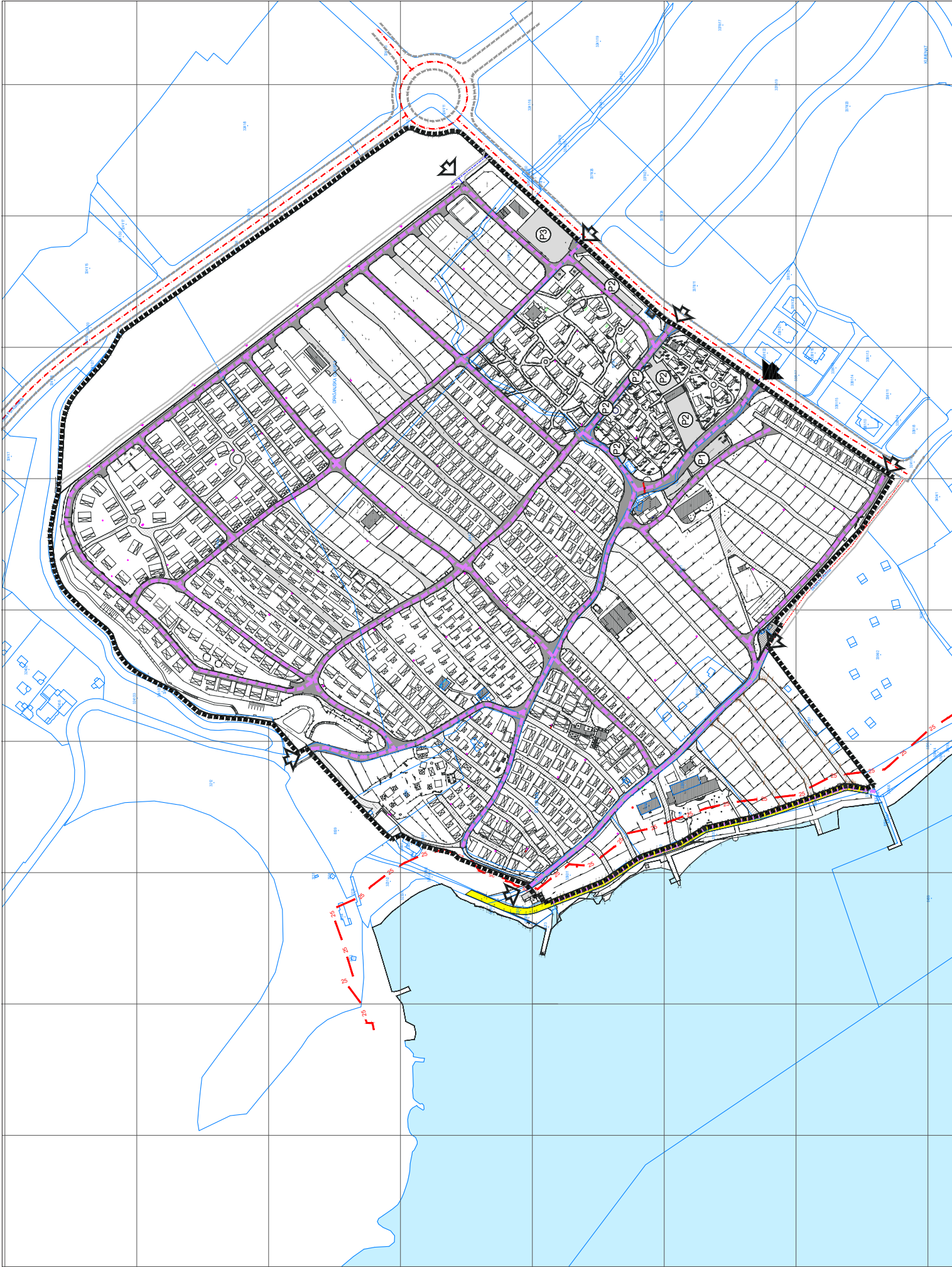
KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ

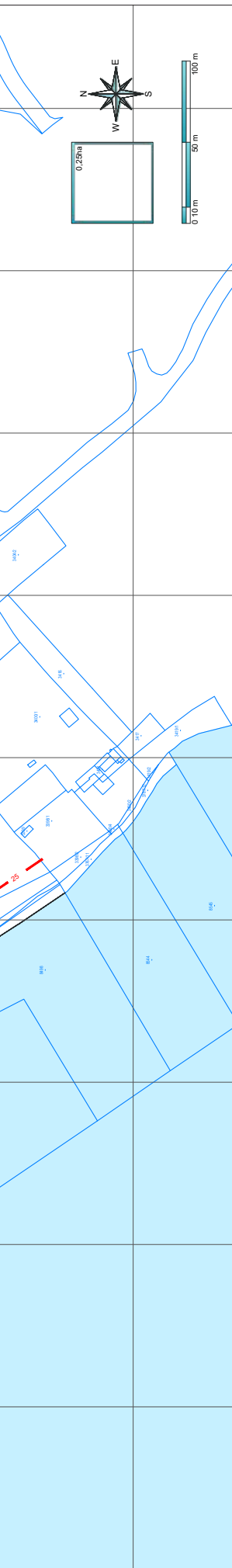
OBALNI PJEŠAČKI PUT

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Naziv kartografskog prikaza:	POSTOJEĆE STANJE		
Broj kartografskog prikaza:	KARTOGRAM 1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 99/19, 98/19, 67/23)			
Broj suglasnosti klase:		datum: godine	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIŠTVO I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Brossmyerova 3/II tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:			
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		4. ANA BRUSIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.	
2. dr.sc. SRDAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.		5. MARINO URODIA, dipl.ing.grad.	
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.		6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis)			





- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE

KOLNO-PJEŠAČKE I PJEŠAČKE POVRŠINE

- KOLNI PRIKLJUČAK I GLAVNI ULAZ U KAMP
- POMOĆNI ULAZ U KAMP (PJEŠAČKI, INTERVENTNI I SL.)
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ SMJEŠTAJNIM JEDINICAMA - MAKADAM
- PJEŠAČKA STAZA - BETONSKE KOCKE
- PJEŠAČKA STAZA - KAMEN
- PARKIRALIŠTE - ZONA ČEKANJA
- PARKIRALIŠTE OSOBNIH AUTOMOBILA
- PARKIRALIŠTE AUTOBUSA
- INTERVENTNI PROMET

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ

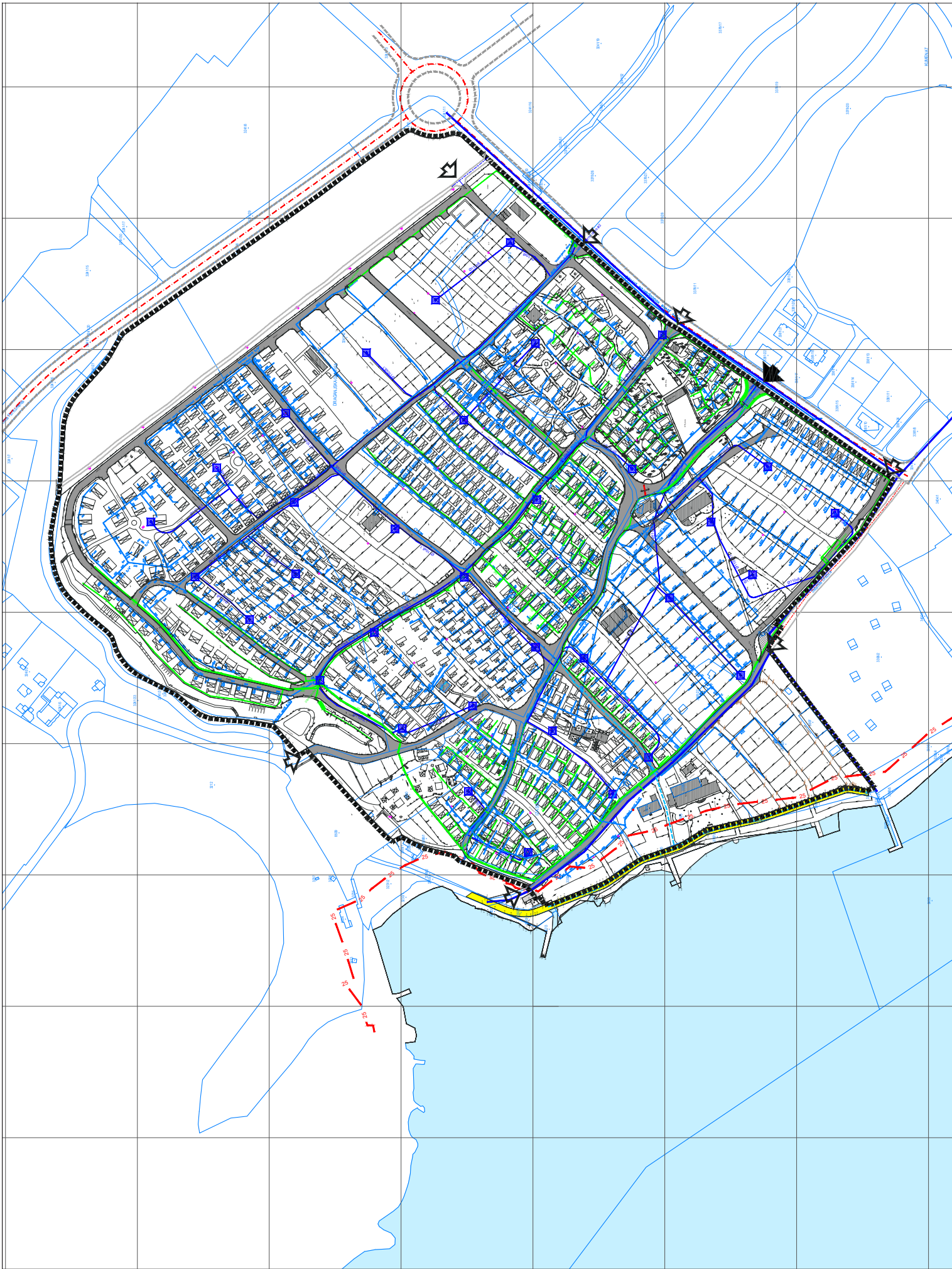
JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM PLANA

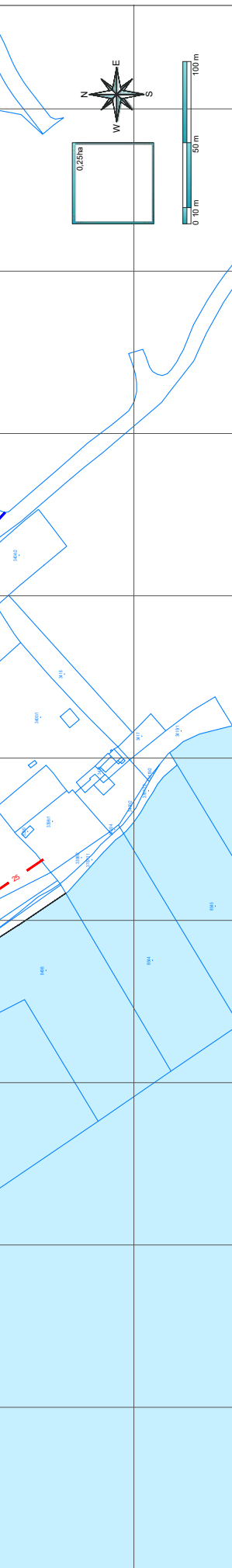
- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- KOLNA PROMETNICA
- KOLNO PJEŠAČKI PRILAZ

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Naziv kartografskog prikaza:	OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA PROMETA		
Broj kartografskog prikaza:	KARTOGRAM 2	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)	Broj suglasnosti klasa: datum: godine		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA Brodskogjezerova 3/8 tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: urbs@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja:	TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:	1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad. 3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh. 4. ANA BRUSIĆ BATAIĆ, mag.inž.arh. 5. MARINO URODA, dipl.ing.grad. 6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis)			





- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM KAMPA**
- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- POSTOJEĆA PROMETNICA
- KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ
- VODOOPSKRBA**
- INTERNA POSTOJEĆA MREŽA
- INTERNA PLANIRANA MREŽA
- HIDRANTSKA MREŽA**
- POSTOJEĆA HIDRANTSKA MREŽA
- HIDRANT
- BUŠOTINA S-1
- NAVODNJAVANJE**
- MREŽA NAVODNJAVANJA

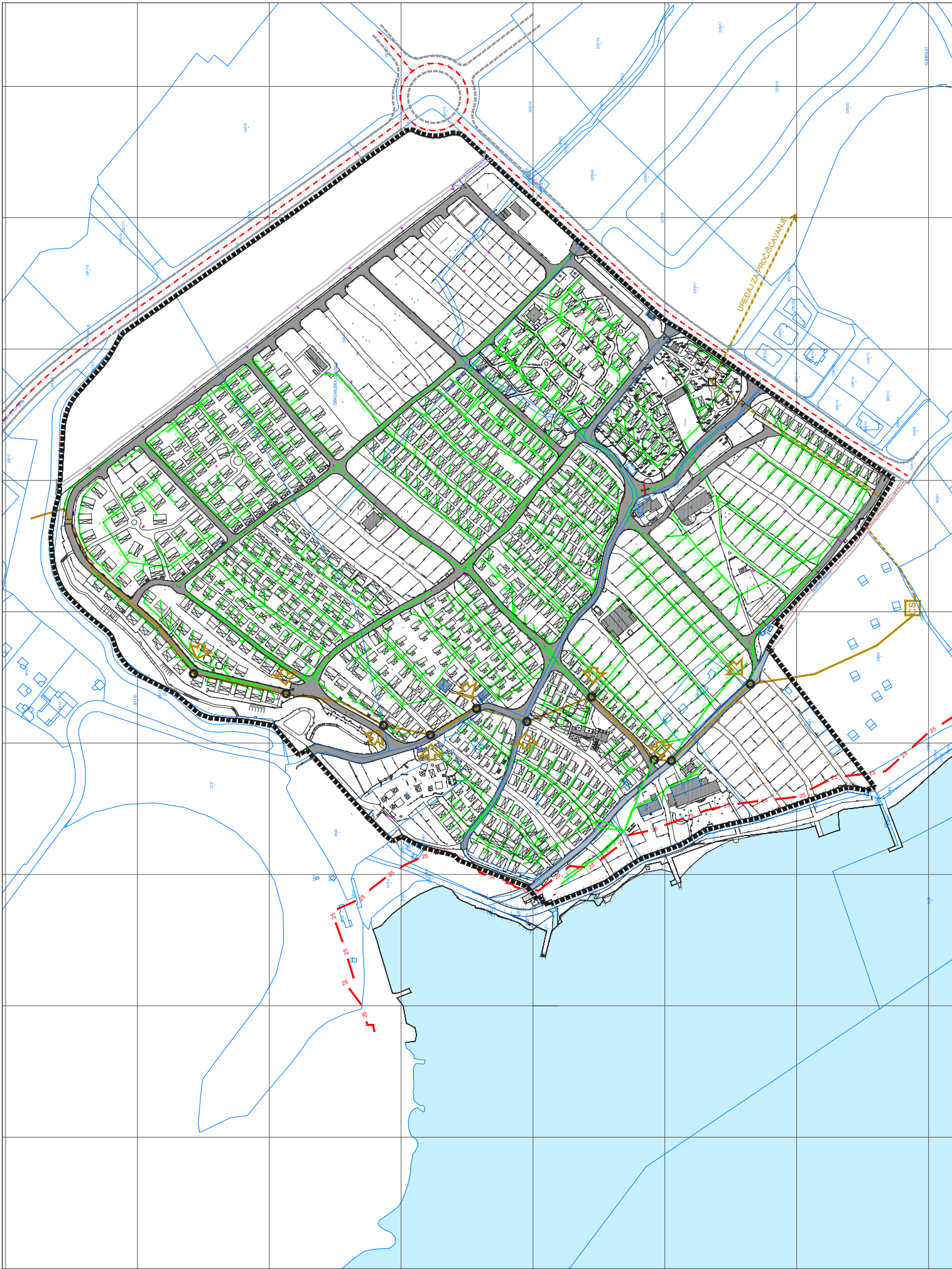
file:///C:/Users/2150/Desktop/2021/2024/S/STRUČNO_RJEŠENJE_KAMP_SOLINE.DWG
plot: date: 23/7/24 | time: 15:23 | iploc: eplacard.ctb

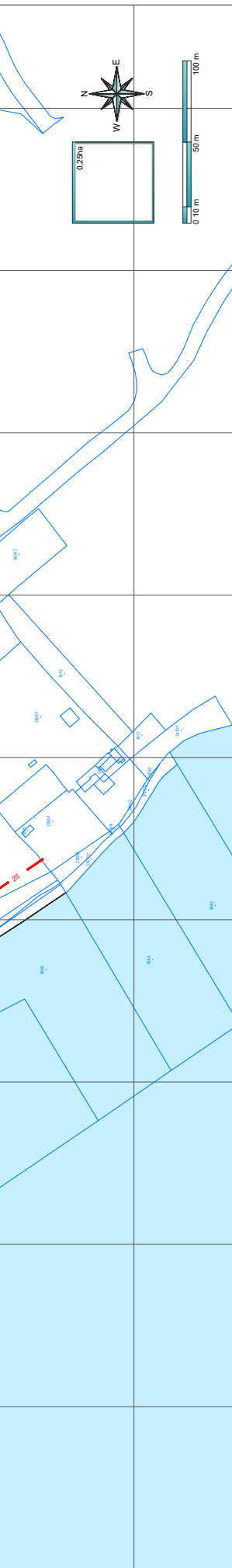
ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA							
Općina/grad: GRAD BIOGRAD NA MORU							
Naručitelj: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru							
Naziv stručnog rješenja: STRUČNO RJEŠENJE							
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE							
Naziv kartografskog prikaza: OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA VODOOPSKRBE I HIDRANTSKE MREŽE							
Broj kartografskog prikaza: KARTOGRAM 3	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000						
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):						
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:						
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:						
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)							
Broj suglasnosti klasa: _____ datum: _____ godine							
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIranJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA - Stružinskevoća 311 tel: 051 374 607 fax: 327 232 e-mail: info@urb-studio.eu						
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.						
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.							
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.</td> <td style="width: 50%; border: none;">4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.</td> <td style="border: none;">5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.</td> <td style="border: none;">6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.</td> </tr> </table>		1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.	2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.	3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.						
2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.						
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.						
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:						
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:						

06/2024/06_01





- GRANICA OBUHVATA**
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE**
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM KAMPA**
- OBALNI PJEŠAČKI PUT**
- POSTOJEĆA PROMETNICA**
- KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ**
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA**
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ**
- PJEŠAČKI PRILAZ**
- ODVODNJA OTPADNIH VODA**
- INTERNA POSTOJEĆA MREŽA**
- INTERNA PLANIRANA MREŽA**
- POSTOJEĆI GRAVITACIJSKI KOLEKTOR JAVNE MREŽE**
- POSTOJEĆI TLAČNI KOLEKTOR JAVNE MREŽE**
- CRPNA STANICA JAVNE ODVODNJE**
- SPOJ NA GRADSKI KOLEKTOR**

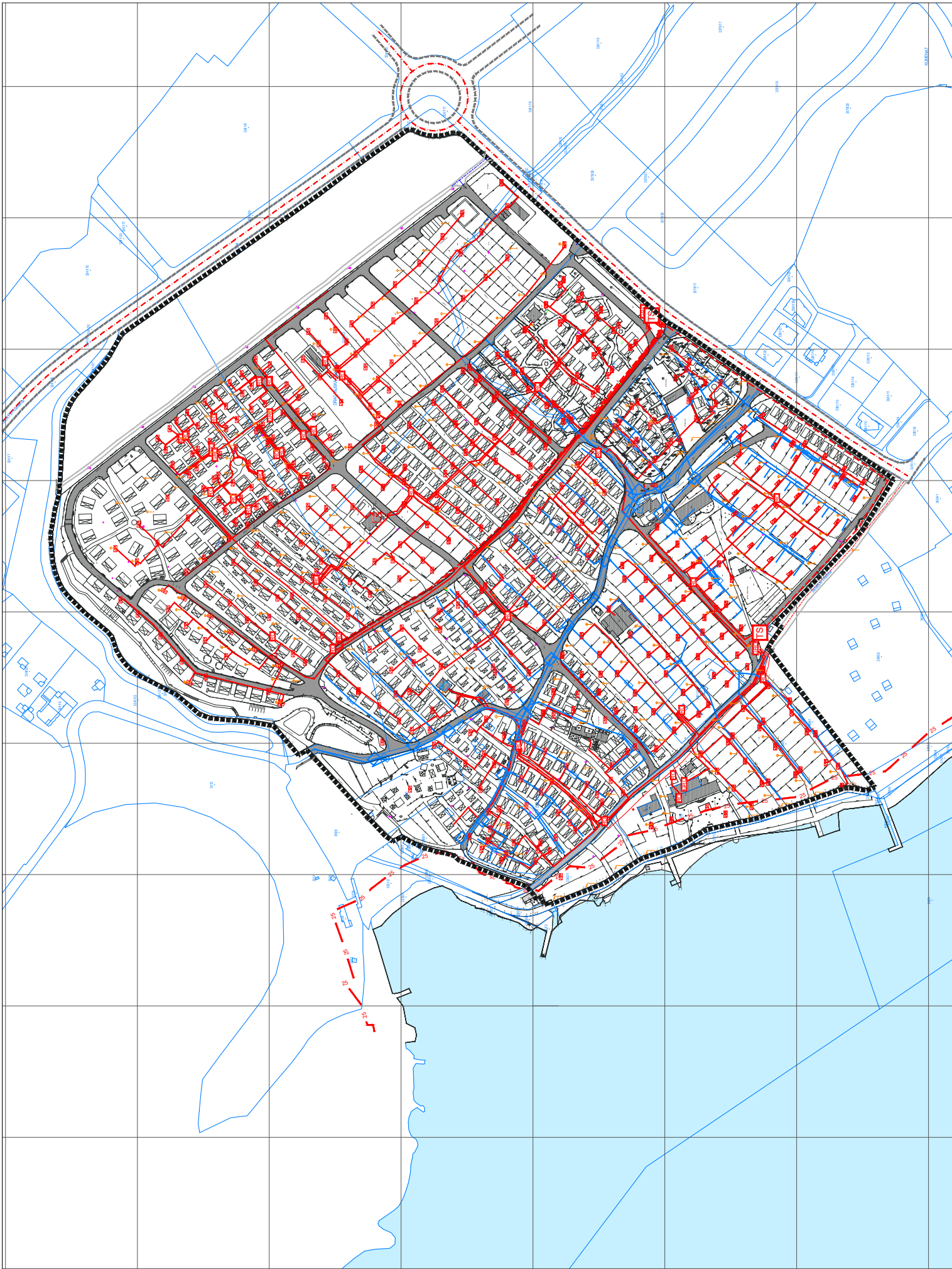
file:///C:/Users/12015/STRUČNO_RJEŠENJE_KAMP_SOLINE.DWG
 plot_date:23/7/2023 11:23:12, plot_size:122x172

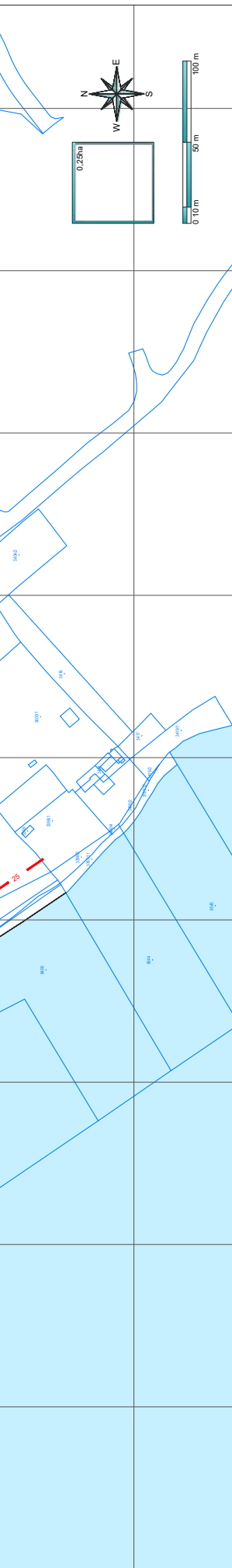
ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Naziv kartografskog prikaza:	OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA ODVODNJE OTPADNIH VODA		
Broj kartografskog prikaza:	KARTOGRAM 4	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 99/19, 98/19, 67/23)			
Broj suglasnosti klasa:		datum: godine	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	 URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIŠTVO I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Brossmyerova 3/II tel: 051 374.607 fax: 327.232 e-mail: info@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:			
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.	
2. dr.sc. SRDAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.		5. MARINO URODJA, dipl.ing.grad.	
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.		6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis)			

file:///C:/Users/12015/STRUČNO_RJEŠENJE_KAMP_SOLINE.DWG



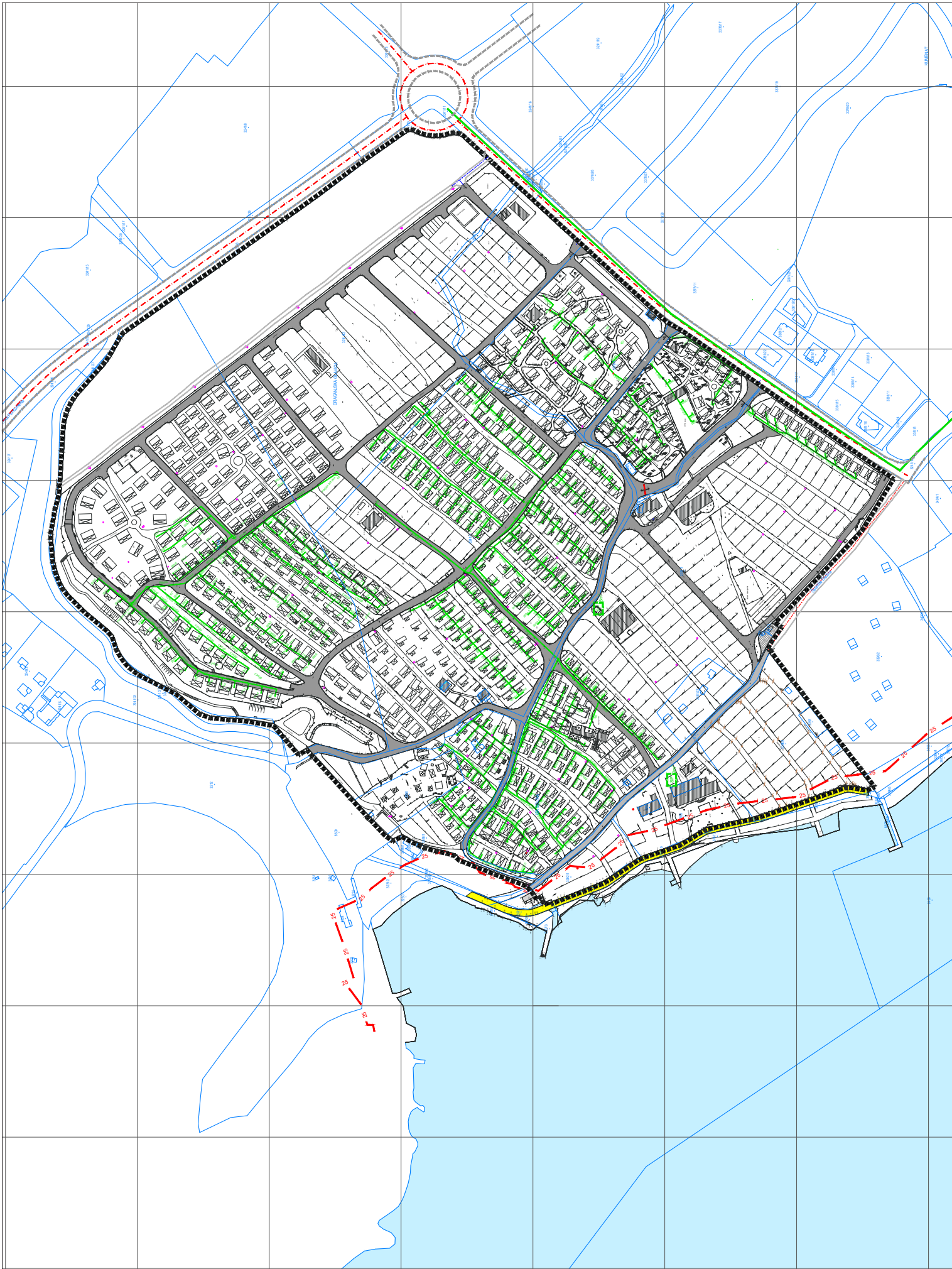


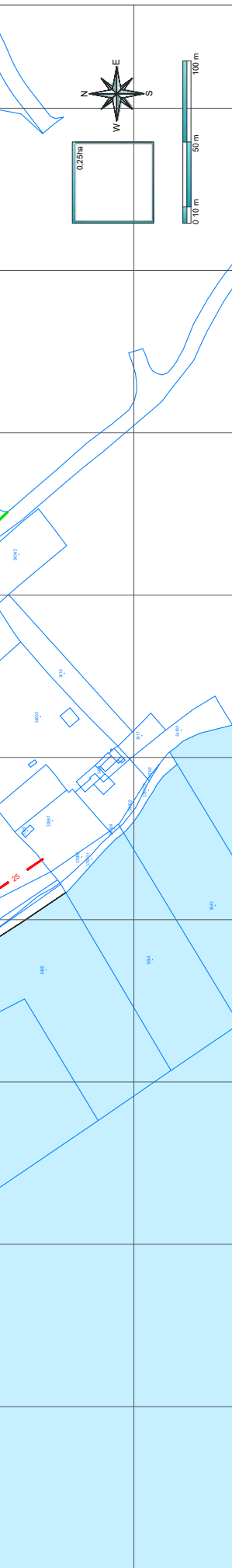
- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM KAMPA**
- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- POSTOJEĆA PROMETNICA
- KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA
- NISKO NAPONSKA MREŽA
- TRAFOSTANICA
- NOVI NISKONAPONSKI KABEL IZ GRO
- GLAVNI RAZDJELNI ORMARIĆ
- RAZDJELNI ORMARIĆ
- POSTOJEĆI PRIKLJUČNI ORMARIĆ
- JAVNA / VANJSKA RASVJETA**
- POSTOJEĆI STUP JAVNE / VANJSKE RASVJETE
- INTERNET I TV**
- INTERNET MREŽA
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA							
Općina/grad: GRAD BIOGRAD NA MORU							
Naručilac: ILIRIJA d.d. Biograd na Moru							
Naziv stručnog rješenja: STRUČNO RJEŠENJE							
ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE							
Naziv kartografskog prikaza: OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA ELEKTROOPSKRBE							
Broj kartografskog prikaza: KARTOGRAM 5	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000						
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):						
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:						
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:						
Suglasnosti na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 99/19, 98/19, 67/23) Broj suglasnosti: _____ datum: _____ godine							
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. <small>PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA Strossmayerova 3/II tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu</small>						
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: _____ TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.						
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.							
Stručni tim u izradi stručnog rješenja: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.</td> <td style="width: 50%; border: none;">4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.</td> <td style="border: none;">5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.</td> <td style="border: none;">6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.</td> </tr> </table>		1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.	2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.	3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	4. ANA BRUŠIĆ BATIŠTIĆ, mag.inž.arh.						
2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.	5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.						
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.						
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____						
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: _____						





- GRANICA OBUHVATA
- POJAS 25M OD OBALNE CRTE
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE KOJE GRANIČE S OBUHVATOM KAMPA**
- OBALNI PJEŠAČKI PUT
- POSTOJEĆA PROMETNICA
- KOLNO - PJEŠAČKI PRILAZ
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE KAMPA**
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA I PJEŠAČKI PUT JAVNOG KORIŠTENJA
- INTERNA KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA KAMPA
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
- KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZ
- PJEŠAČKI PRILAZ
- VODOOPSKRBA**
- INTERNA POSTOJEĆA MREŽA
- PLINOOPSKRBA**
- POSTOJEĆA MREŽA
- POSTOJEĆI SPREMNIK PLINA
- PLANIRANA MJERNO-REDUKCIJSKA STANICA

ZONA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3)

KAMP SOLINE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	GRAD BIOGRAD NA MORU		
Naručitelj:	ILIRIJA d.d. Biograd na Moru		
Naziv stručnog rješenja:	STRUČNO RJEŠENJE		
	ZA NACRT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREDENJA ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T3) - KAMP SOLINE		
Naziv kartografskog prikaza:	OSNOVE TEHNIČKOG RJEŠENJA PLINOOPSKRBE		
Broj kartografskog prikaza:	KARTOGRAM 6	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo).		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)			
Broj suglasnosti Nasa:		datum: godište	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo stručno rješenje:	URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o. PROSTORNO URBANISTIČKO PLANIRANJE, PROJEKTIŠTVO I ZAŠTITA OKOLIŠA RIJEKA, Strossmayerova 3/II tel: 051 374-007 fax: 327-232 e-mail: info@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo stručno rješenje:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Odgovorni voditelj izrade stručnog rješenja: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi stručnog rješenja:			
1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		4. ANA BRUŠIĆ BATIŠIĆ, mag.inž.arh.	
2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i grad.		5. MARINO URODA, dipl.ing.grad.	
3. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.		6. LEON RUS, dipl.inž.arh.urb.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
(ime, prezime i potpis)			



PRILOG 2. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o turizmu („Narodne novine“ broj 156/23)
- Zakon turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“ broj 92/10),
- Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20),
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23),
- Zakon o vodama („Narodne novine“ broj 66/19, 84/21 i 47/23),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22),
- Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19),
- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18),
- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18 i 14/21),
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 127/19, 57/22),
- Zakon o održivom gospodarenju otpadom („Narodne novine“ broj 94/13, 73/17, 14/19, 98/19),
- Zakon o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18, 31/20, 20/21, 114/22),
- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10, 114/22),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95, 56/10, 114/22),
- Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“ broj 76/22),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04-ispravak, 163/04 i 9/11),
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi («Narodne novine» broj 54/16, 68/19, 120/19),
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ broj 78/13),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22),
- Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ broj 95/14),
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu buke, vrijeme i mjesto nastanka („Narodne novine“ broj 143/21)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara («Narodne novine» broj 08/06),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe («Narodne novine», broj 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora («Narodne novine» broj 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94),
- Pravilnik o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama («Narodne novine», broj 94/08),
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“ broj 26/20),
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju („Narodne novine“ broj 139/23)
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14 i 03/17),

Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora („Narodne novine“ broj 42/21),

Uredba o razinama onečišćujućih tvari u zraku („Narodne novine“ broj 77/20),

Pravilnik o katalogu otpada („Narodne novine“ broj 90/15),

Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže („Narodne novine“ broj 80/19),

Državni plan za zaštitu voda („Narodne novine“ broj 08/99),

Uredba o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme („Narodne novine“ broj 131/12, 92/15, 10/21),

Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine („Narodne novine“ broj 75/13),

Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Službeni list 65/88, »Narodne novine« 24/97).

V. PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA U KAMP - PARK SOLINE



NARUČITELJ: ILIRIJA d.d. BIOGRAD NA MORU
Tina Ujevića br.7.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK: MIRKO ČAČIĆ, dipl. .ing. grad. za graditeljstvo
I PROCJENITELJ NEKRETNINA



Mirko Čačić dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Franje Fanceva 49. 23000 ZADAR | Tel/fax: 023/ 221 111, Mob: 098 272 960 | e-mail: arhitekting@zd.t-com.hr



SADRŽAJ

RJEŠENJE O PONOVNOM IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	248
NALAZ	250
LOKACIJA	251
Geodetska karta Kampa Soline	252
OPĆENITO O PROCJENI	254
ODABIR METODE PROCJENJIVANJA	254
Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom	255
Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom	255
Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom	256
PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA U FUNKCIJI KAMPA	256
1. RECEPCIJA KAMPA	257
Tehnički opis	257
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	258
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	258
Procjena vrijednosti zgrade temeljem troškova gradnje	258
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	260
Privremena vrijednost recepcije kampa	261
Prilagodba privremene vrijednosti recepcije kampa	261
Nacrt recepcije	262
2. SANITARNI OBJEKT BROJ - 1	265
Tehnički opis	265
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	265
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	265
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	266
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	267
Privremena vrijednost sanitarnog objekta broj - 1	267
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	267
Nacrt sanitarnog objekta br. 1	268
3. UREĐENI TERENI ZA REKREACIJU I PROSTOR ZA ROŠTILJ	270
Tehnički opis	270
Procjena vrijednosti objekata za rekreaciju i roštilj	270
4. SANITARNI OBJEKT BR. - 2	270
Tehnički opis	270
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	271
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	271
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	272
Privremena vrijednost sanitarnog objekta broj - 2	273
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	273
Nacrti sanitarnog objekta br. 2	274

5. INVALIDSKI I KEMIJSKI SANITARNI OBJEKT	279
Tehnički opis	279
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	279
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	279
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	280
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	281
Privremena vrijednost kemijskog sanitarnog objekta	281
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	281
Nacrti invalidskog i kemijskog WC-a	282
6. SANITARNI OBJEKT BROJ - 3 (kod Restorana)	285
Tehnički opis	285
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	285
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	285
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	286
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	287
Privremena vrijednost sanitarnog čvora - 3	287
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	287
Nacrti sanitarnog objekta br. 3	288
7. RESTORAN SA TERASAMA I AMFITEATROM	291
Tehnički opis	291
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	291
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	291
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	292
Privremena vrijednost restorana	293
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	293
Nacrti restorana sa terasama i amfiteatom	294
8. SANITARNI OBJEKT BROJ - 4	297
Tehnički opis	297
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	297
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	297
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	298
Privremena vrijednost sanitarnog objekta broj - 4	299
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	299
Nacrt sanitarnog objekta br. 4	300
9. SANITARNI OBJEKT BROJ - 5	303
Tehnički opis	303
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	303
Iskaz geometrijskih podataka zgrade	303
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	304
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	305
Privremena vrijednost sanitarnog objekta broj - 5	305
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	305
Nacrti sanitarnog objekta br. 5	306
10. SANITARNI OBJEKT broj - 6	308
Tehnički opis	308
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	308

Iskaz geometrijskih podataka zgrade	309
Procjena vrijednosti građevina temeljem troškova gradnje	309
Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina	310
Privremena vrijednost sanitarnog objekta broj – 6	311
Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj	311
Nacrt sanitarnog objekta br. 6	312
11 PARCELE ZA KAMP KUĆICE U OBUHVATU KAMPA SOLINE	315
11.1. Procjena vrijednosti uređenja parcela -270, sa mobilnim kućicama u obuhvatu kampa Soline - Ilirija d.d. Biograd na Moru – ul. Tina Ujevića br.7.....	315
11.2. Procjena vrijednosti uređenja ostalih 860 parcela u obuhvatu kampa Soline	315
Karta kampa Soline	316
12. IZGRADNJA INFRASTRUKTURE I UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE ZA SAMOPOSLOGU U KAMPU SOLINE	319
Općenito	319
Površina zemljišta koja služi za redovitu uporabu zgrade	319
Nacrt tlocrta samoposluge u kampu	320
13. SUFINANCIRANJE TRAFOSTANICE - TS1 I TS1 – KAMP SOLINE	322
14. PROCJENA VRIJEDNOSTI PROMETNICA I PARKIRALIŠTA I STAZA U OBUHVATU KAMPA SOLINE	322
REKAPITULACIJA ULAGANJA U KAMP SOLINE BIOGRAD NA MORU	323
PRILOZI – KARTE INFRASTRUKURE	324
Nacrt ograde u obuhvatu kampa Soline	324
Nacrt vodovodne mreže	326
Nacrt hidrantske mreže	328
Nacrt kanalizacijske mreže	330
Nacrt plinske mreže	332
Nacrt mreže za navodnjavanje	334



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-434/2020-13
Zadar, 25. siječnja 2023.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020, 21/2022), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

riješio je

- I. Mirko Čačić, dipl. ing. građ. iz Zadra, Franje Franceva 49, OIB: 32271789494, rođen 1. ožujka 1951. u Nadinu (općina Benkovac) ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljsku struku i procjene nekretnina.
- II. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 25. siječnja 2023. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Mirko Čačić, dipl. ing. građ. iz Zadra podnio je 17. prosinca 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljsku struku i procjenu nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4.Su-588/16 od 23. siječnja 2017., policu Allianz osiguranja broj 1500-175643691, potvrdu o zaposlenju, popis izvršenih vještačenja, te uvjerenje o nekažnjavanju.
2. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-588/16 od 23. siječnja 2017. utvrđeno je da je Mirko Čačić, dipl. ing. građ. iz Zadra, Franje Franceva 49 imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljsku struku i procjenu nekretnina s danom 23. siječnja 2017. na rok od četiri godine.
3. Dostavljen policom Allianz osiguranja broj 1500-175643691 utvrđeno je da je osiguranik Mirko Čačić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2023. do 1. siječnja 2024. na iznos od 200.000,00 kn.

4. Priloženom potvrdom Arhitekting-Zadar d.o.o. utvrđuje se da je Mirko Čačić, dipl. ing. građ. zaposlen kao projektant u Arhitekting-Zadar d.o.o.
5. Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.
6. Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Predsjednik suda

Željko Š



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mirko Čačić, dipl. ing. građ., Franje Franceva 49, 23 000 Zadar,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

Temeljem ZAHTJEVA ILIRIJE d.d. iz BIOGRADA, ulica Tina Ujevića kbr.7., radi PROCIJENE ULAGANJA U KAMP SOLINE u Biogradu na moru, izvršen je uviđaj na licu mjesta 31. prosinca 2023. godine, u svrhu uvida u zatečeno stanje KAMPA-PARK SOLINE i stupnja izgrađenosti.

Građevinskom vještaku je naloženo, da u svom nalazu i mišljenju PROCIJENI VRIJEDNOST ULAGANJA U KAMP-PARK SOLINE, koje se odnosi na uređenje zemljišta u obuhvatu kampa te izgradnju svih objekata u kampu, kao i izgradnju prateće infrastrukture (vodovoda, kanalizacije, plinovoda, električne mreže-struje, Ht-instalacije, cesta, staza, ogranih zidova i drugih uređenih površina, koje se nalaze unutar kampa, a služe svrsi istog- turističkoj namjeni),sve u skladu sa metodama propisanim Uredbom o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, (NN 12/11).

NALAZ

Pregledan je KAMP-PARK SOLINE u cjelini sa svim građevinama, infrastrukturom, prometnicama i ostalim sadržajima koji su u funkciji kampa.

Zemljište kampa čine ove katastarske čestice u k.o. Biograd na moru:

- dio č.z. 3241/1, površine 41505 m²,
- dio č.z. 3241/10, površine 38 m²,
- dio č.z. 3241/31, površine 77 m²,
- dio č.z. 3241/41, površine 47195 m²,
- dio č.z. 3241/42, površine 37190 m²,
- dio č.z. 3241/43, površine 488 m²,
- č.z. 3242, površine 31 m²,
- č.z. 3243, površine 51 m²,
- dio č.z. 3378/1, površine 17532 m²,
- dio č.z. 3378/12, površine 5981 m²,
- dio č.z. 3379, površine 186 m²,
- dio č.z. 3381/1, površine 42794 m²,
- dio č.z. 3381/27, površine 1871 m²,
- dio č.z. 3381/33, površine 54 m²,
- č.z. 3380, površine 33 m²,
- č.z. 3382, površine 28 m²,
- č.z. 3383, površine 14 m²,
- č.z. 3384, površine 6 m²,
- dio č.z. 3387, površine 503 m²,
- dio č.z. 3388/1, površine 2968 m²,
- č.z. 3391, površine 50 m²,
- dio č.z. 3766/1, površine 1595 m²,
- dio č.z. 3766/6, površine 540 m²

UKUPNO: 200730 m² – vidi geodetsku podlogu k.o. Biograd na moru D.L.32.

Građevine i infrastruktura, uređenje okoliša, izgrađeno na predmetnom zemljištu, a u funkciji kampa Soline su:

1. Recepcija kampa
2. Sanitarni čvor br. 1
3. Uređeni tereni za rekreaciju i prostor za roštilj
4. Sanitarni čvor br. 2
5. Invalidski wc, kemijski wc
6. Sanitarni čvor br. 3
7. Restoran sa terasama i amfiteatom
8. Sanitarni čvor br. 4
9. Sanitarni čvor br. 5
10. Sanitarni čvor br. 6
11. Mobilne kućice
- 11.1.) Uređene parcele i kućice - ILIRIJA d.d.
- 11.2.) Uređene parcele za mobilne kućice-najam
- 11.3.) Uređene parcele sa prihvat kampera
12. Uređenje građevne parcele za samoposlugu-najam
13. Sufinanciranje dviju trafostanica
14. Procjena vrijednosti prometnica, parkirališta i drugo

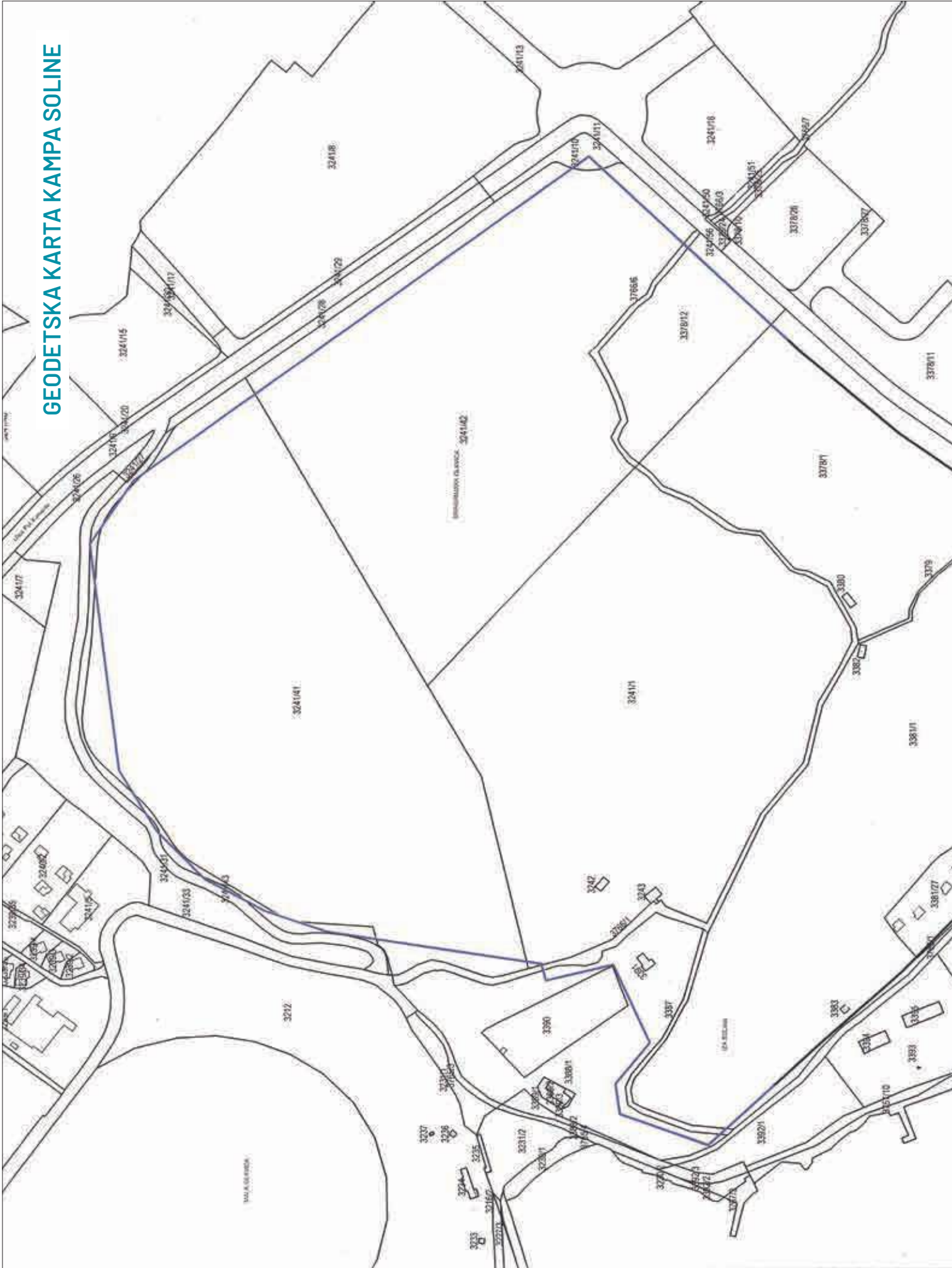
LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se u KAMP-PARK SOLINE u Biogradu na moru.

Lokacija je vrlo dobra za turističku namjenu (T3) i kampiranje.



GEODETSKA KARTA KAMPA SOLINE



OPĆENITO O PROCJENI

Datum kakvoće: 31. PROSINCA 2023 godine.

Datum vrednovanja: 31. PROSINCA 2023 godine

Procjenjuje se vrijednost ulaganja u predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju.

Nalaz i mišljenje izrađeni su u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m; etalonske građevine (N.N. 59/10)
- Uredbu o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (N.N. 12/11)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (N.N. 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine je procijenjena iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Ova procjena sadašnje vrijednosti ulaganja u Kamp - Park SOLINE, temelji se na zatečenom stanju izgrađenosti, komunalne infrastrukture, opremljenosti i uređenosti sukladno važećim Zakonima i propisima države Hrvatske.

Cijene ulaganja se računaju na dan procjene, s napomenom na prilike znatnih poskupljenja roba i usluga, nestašice radne snage, inflacije i općih društvenih kretanja kako na tržištu države Hrvatske tako i u svijetu.

U ovoj procjeni ulaganja korištene su cijene iz građevinske operative, aproksimirane uvjetima tržišta na području Zadarske Županije.

Danas korištene metode za procjenu vrijednosti nekretnina su:

1. Troškovna metoda
2. Prihodovna metoda
3. Poredbena metoda

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nakretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost je vrijednost svih radova i materijala te svih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

- Vrijednost građevinskog zemljišta - određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
- Troškovi komunalnog doprinosa - određuje se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m; sagrađene građevine,
- Troškovi vodnog doprinosa - određuje se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
- Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškova nadzora,
- Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse,
- Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuje se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena radova u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih procjenitelju dostupnih podataka,
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture - određuje se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osniva uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ova metoda može se upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruo dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane za upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čisto ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene funkcionalne opreme.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode.

Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda koristi se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištenje poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkavlitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnine vrijednost predmetnih građevina, izgrađenu infrastrukturu, te druga ulaganja u kamp Soline, procijeniti ću vrijednost ulaganja, prateći financijska ulaganja tvrtke, te dostavljenih podataka naručitelja, a u skladu sa stanjem na tržištu nekretnina.

Tržišna vrijednost zemljišta nije predmet procijene.

Namjena zemljišta

Namjena zemljišta definirana je Izmjenama UPU KAMP SOLINE u Biogradu na moru Zona UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T3). (Službeni glasnik Grada Biograda)

Izvod iz UPU - Korištenje i namjena površina:

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA U FUNKCIJI KAMPA

Građevine u funkciji kampa koje su predmet procjene u ovom nalazu i mišljenju su:

1. Recepcija kampa
2. Sanitarni čvor br. 1
3. Uređeni tereni za rekreaciju i prostor za roštilj
4. Sanitarni čvor br. 2
5. Invalidski wc, kemijski wc
6. Sanitarni čvor br. 3
7. Restoran sa terasama i amfiteatrom

8. Sanitarni čvor br. 4
9. Sanitarni čvor br. 5
10. Sanitarni čvor br. 6
- 11.a). Izgradnja parcela za prihvat kampera u kapu Soline
- 11.b). parcele za mobilne kućice - NAJAM
- 11.c). parcele i mobilne kućice - ILIRIJA
12. Uređenje parcele za samoposlugu - najam
13. Sufinanciranje dviju trafostanica
14. Procijena vrijdnosti prometnica i parkirališta, staza, ograda zidova I sl.

Dio građevina koje su u funkciji kampa ima definiranu površinu zemljišta za redovitu uporabu istih, a one koje nemaju određeno zemljište za redovitu uporabu zgrade odredit ću na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije za predmetnu lokaciju.

Osim građevina u funkciji kampa zemljište je uređeno je za potrebe kampa sa svom potrebnom infrastrukturom.

Na tom zemljištu izgrađena su ovi objekti komunalne infrastrukture:

- asfaltirane ceste po kampu
- javna rasvjeta po kampu
- razvod struje po kamperskim parcelama
- razvod vodovoda, hidrantske mreže, navodnjavanja, kanalizacije i plinske instalacije, po parcelama kampa SOLINE.
- razvod satelitske TV
- priključak interneta na kamperska parcele
- Kamp je lijepo uređen i ograđen u jednu cijelinu turističke namjene u Gradu Biogradu.

1. RECEPCIJA KAMPA

TEHNIČKI OPIS

Zgrada recepcije kampa Soline, izgrađena je na k.č. zemlje 3381/1 I 3382 k.o. Biograd na moru.

OPĆENITO

- Godina rekonstrukcije: 2022. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonska sa zidovima od blokopeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovište i pokrov: Drveno, dvostrešno, pokrov crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Drvena, obojena
- Vanjska stolarija: PVC

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav Kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju Kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS1 i TS2. Kampa Soline
- Telefon i internet

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje kvalitetno, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine.

INFRASTRUKTURA

- Objekti u Kampu Soline su izgrađeni na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

- Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade recepcije kampa k.č. 3381/1 i 3382 k.o. Biograd na moru, površine sukladno prostorno planskim odredbama.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, u svrhu legalizacije, 2022 godine.

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)

Neto korisna površina = 105,00 m²

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

Bruto razvijena površina = 126,00 m²

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 600,00 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je 1.500,00 €/m² -etalon

R. br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	33,65
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	9,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	11,17
5	Krovna konstrukcija	2,91	2,91
6	Stubište	1,92	0
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	42,5
8	Krov	1,93	1,93
9	Fasada	3,67	3,67

10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	13,26
11	Podovi	10,41	10,41
12	Obrada zidova i stropova	7,6	8,6
13	Razni završni radovi	4,63	4,63
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	22,93
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	7,47
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	9,86
17	Električna instalacija	5,6	5,6
UKUPNO %		100,00	99,08
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1.486,20

1. Recepcija kampa	(€/m²)	1.486,00	126,00
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO -€/m ²	(€)		187.236,00

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³ ;	20.,00	12.000,00
Vodni doprinos	(€/m ³ ;	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	3.000.00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	10,00 % NV	9.361,80,00
Ostali troškovi	(€)	0,00	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(€)		24.631.00

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Biograda sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Za odabrani FK vrijedi najbolja klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

Ovaj faktor korištenja zgrade (FK) vrijedi za ove građevine:

1. Recepcija kampa
2. Sanitarni čvor br. 1
3. Uređeni tereni za rekreaciju i prostor za roštilj
4. Sanitarni čvor br. 2
5. Invalidski wc, kemijski wc
6. Sanitarničvor br. 3
7. Restoran sa terasama i amfiteatrom
8. Sanitarni čvor br. 4
9. Sanitarni čvor br. 5
10. Sanitarni čvor br. 6
11. Mobilne kućice 270 komada -Ilirija d.d.

Izračun postotka umanjenja vrijednosti građevine

Starost građevine G - prosječno	god.	8
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1,0
Relativna starost (G/OVK)	%	10
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 91%	god.	73
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god.	7
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%/100	0,09
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) - €		187.236,00 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST RECEPCIJE KAMPA

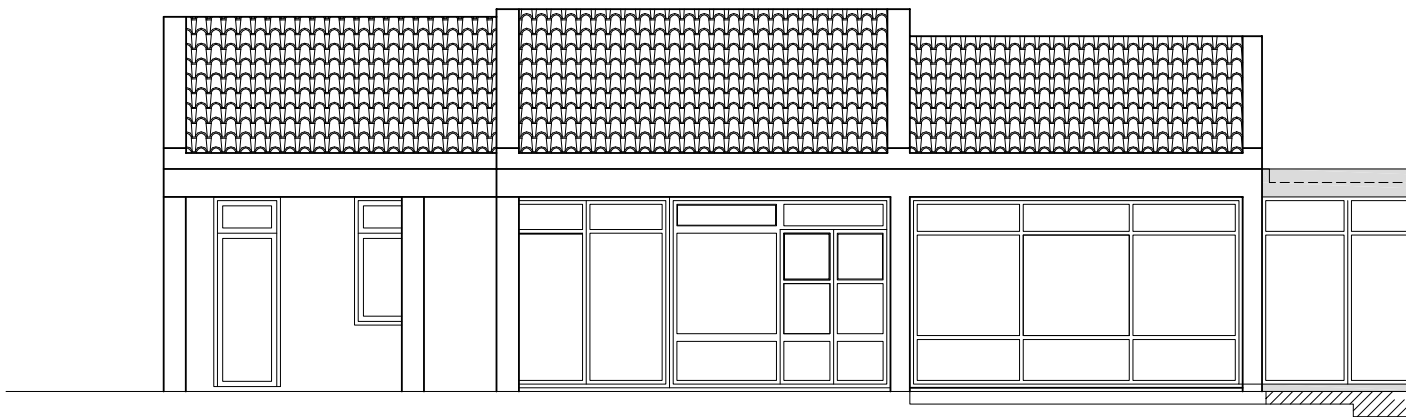
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	PRIVOĐENJE SVRSI	24.631,80
2.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	187.236,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		211.867,80 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

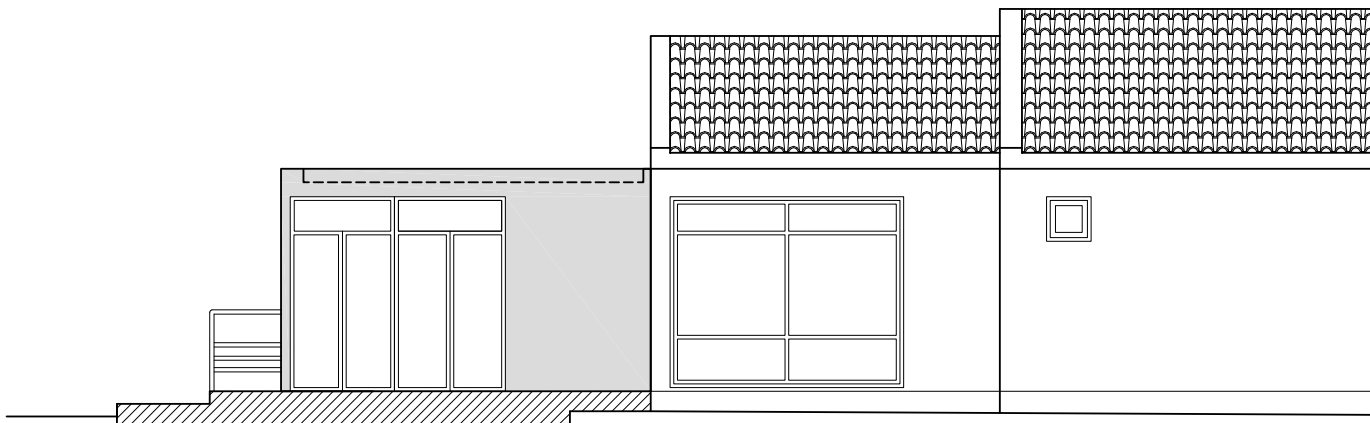
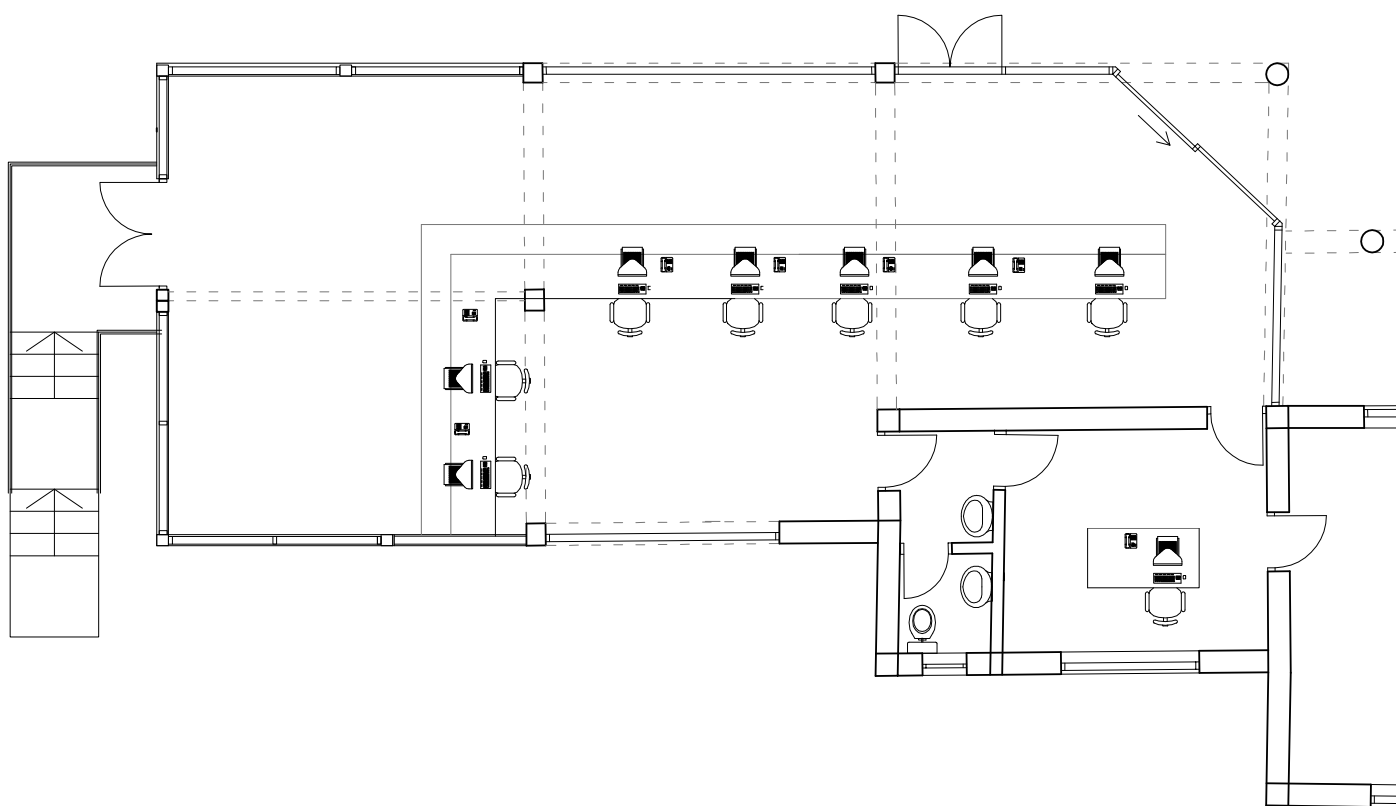
Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficientima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficient prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj.

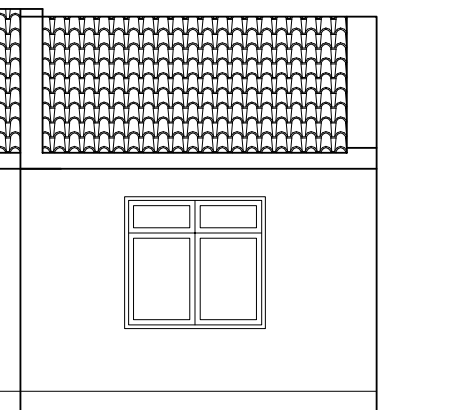
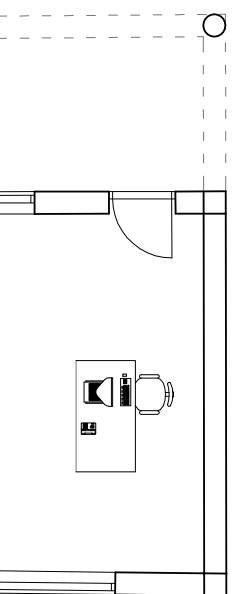
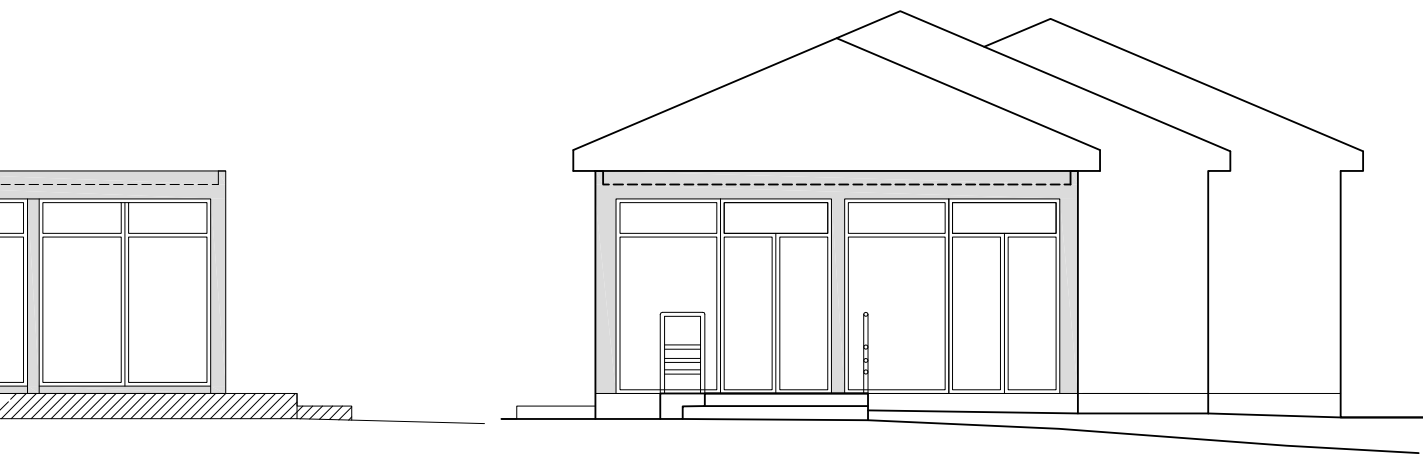
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	211.867,80
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,00)	€	211.867,80
3.	DODACI - OPREMA	€	9.107,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST RECEPCIJE KAMPA SOLINE - €			220.974,80 €



SJEVEROISTOČNO PROČELJE



JUGOZAPADNO PROČELJE



ILIRIJA D.D
Kamp Soline
recepција





2. SANITARNI OBJEKT BROJ - 1

TEHNIČKI OPIS

Zgrada sanitarnog objekta broj-1.

Rekonstruirana je u cjelosti 2019. i 2020 godine.

Radi se o posve novouređenom sanitarnom objektu BROJ -1.

OPĆENITO

- Godina rekonstrukcije: 2020. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opreke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovište i pokrov: Lexan kupola –na metalnim profilima

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja vrata: Od compact materijala
- Vanjska vrata: metalne rešetke

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav Kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS1 I TS2. kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje dobro, održavanje je redovito i dobro.

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

- Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 1 nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficient iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficienta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade sanitarnog čvora 1.

Bruto razvijena površine zgrade sanitarnog objekta broj - 1, iznosi 531 m², a maksimalni koeficient iskorištivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade iznosi minimalno 1770 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog čvora 1, čini dio k.č. 3381/1 k.o. Biograd na moru, površine 1770 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade – rađeno za legalizaciju.

- NETO KORISNA POVRŠINA (NKP) sanitarnog objekta broj - 1 (NKP= 265,05 m².)
- BRUTO TLOCRTNA POVRŠINA (BTP=531,00 m²)
- BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 1.856,00 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost -1.500,00 €/m² -etalon

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	33,07
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	9,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	8,50
5	Krovna konstrukcija	2,91	5,00
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	42,46
8	Krov	1,93	3,20
9	Fasada	3,67	4,50
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	8,26
11	Podovi	10,41	13,40
12	Obrada zidova i stropova	7,6	8,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,50
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	30,7
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	15,00
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	8,20
17	Električna instalacija	5,6	7,50
UKUPNO %		100	106,23
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1.593,45

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	1.239,00 m ² x 30,00 €/m ²	37.170,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Sanitarni čvor 1	(€/m ²)	1.593,45 x 265,05	422.343,90
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO -e	(€)		459.513,90 €

PRIVODENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00	37.120,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	3.000,00	3.000,00

Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	8.547,00
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(€)		48.667,00 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Izračun postotka umanjenja vrijednosti građevine

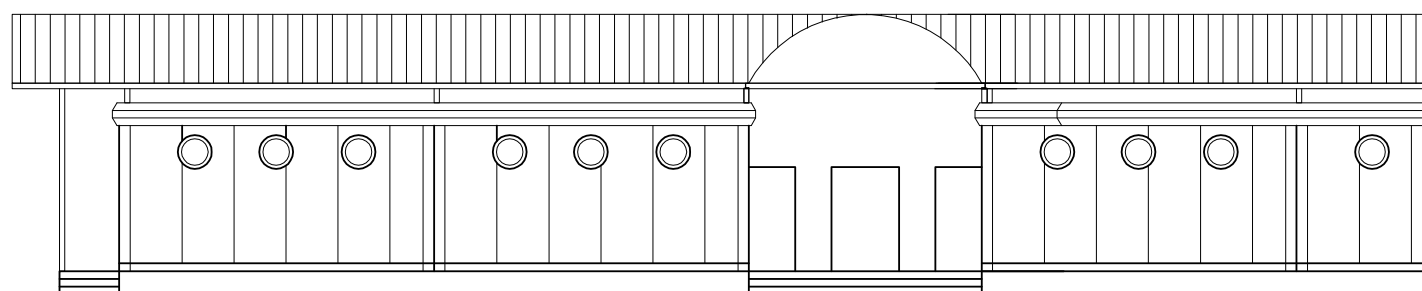
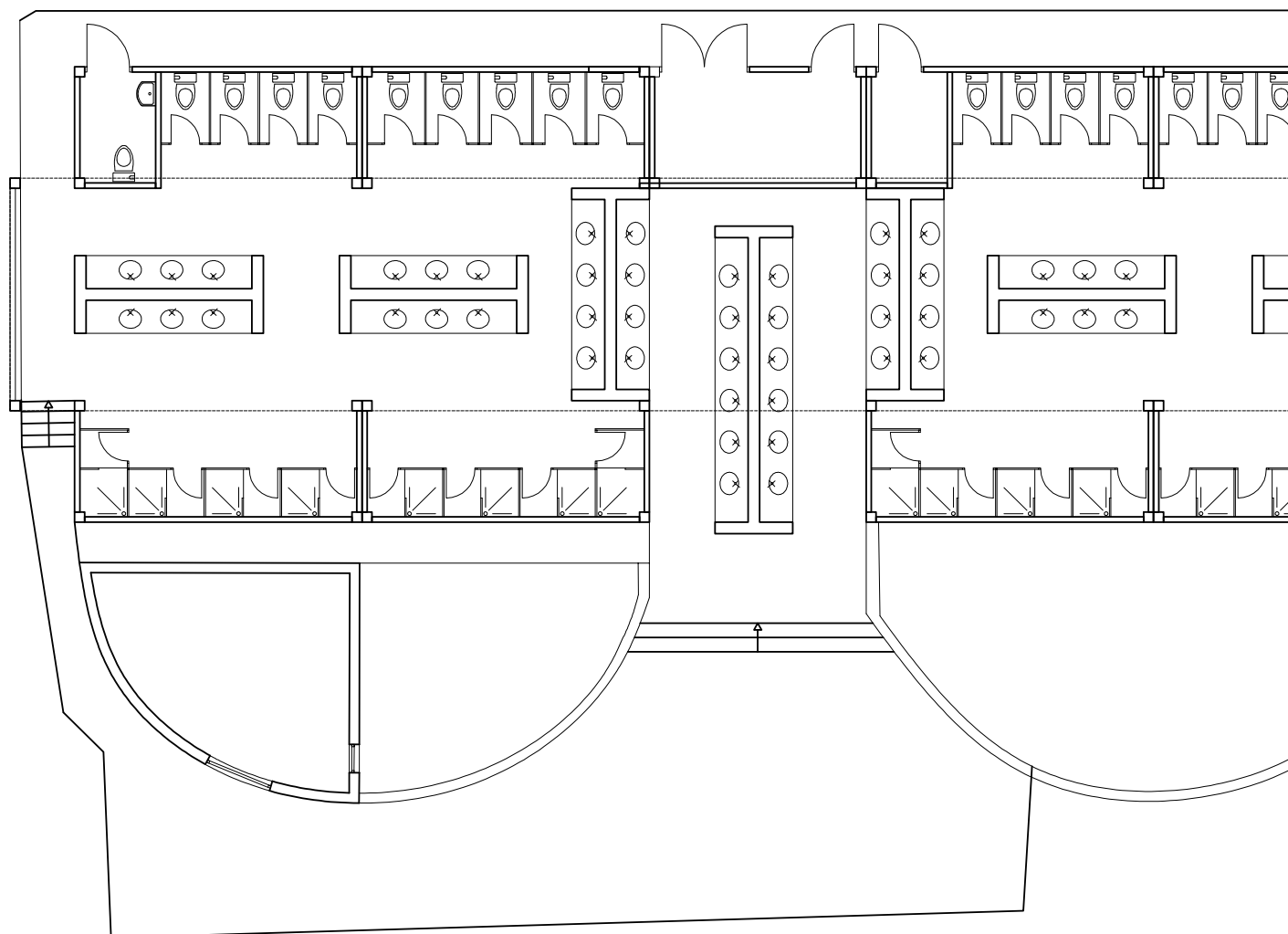
Starost građevine G - prosječno	god.	0
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1
Relativna starost (G/OVK)	%	0
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 91 %	god.	80
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	0
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%/100	1,0
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) -€		459.513,90 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG OBJEKTA BROJ - 1

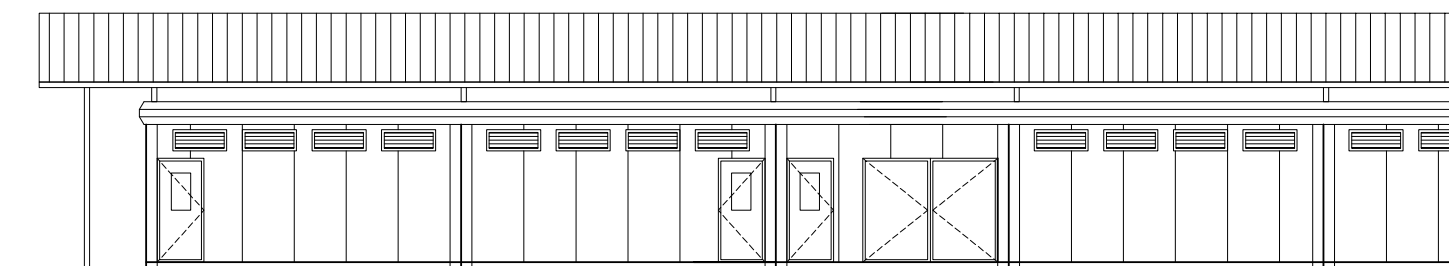
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	37.170,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	48.667,00
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	459.513,90
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		545.350,90 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

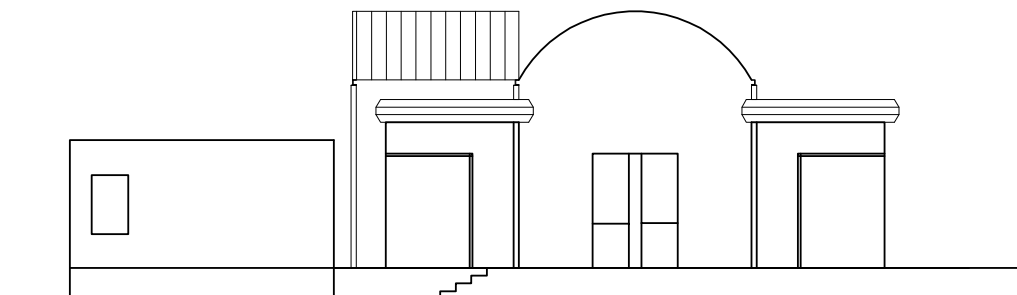
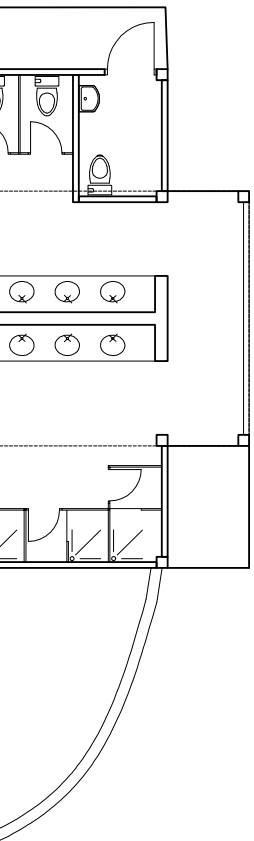
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	545.350,90
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,0)	€	545.350,90
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA -SANITARNI OBJEKT, br. - 1			545.350,90 €



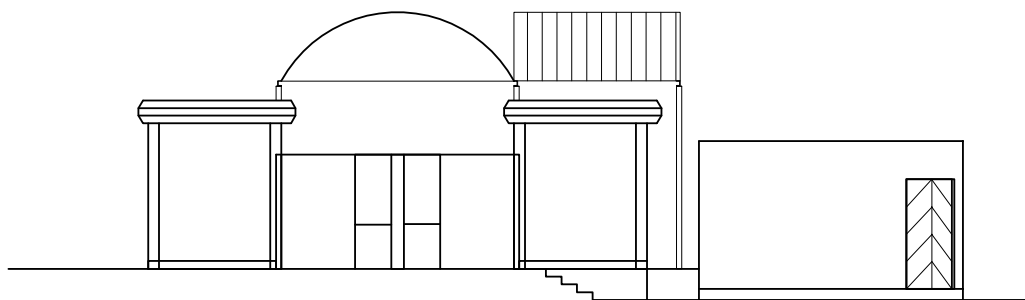
jugozapadno pročelje



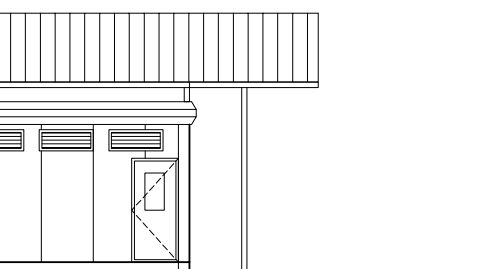
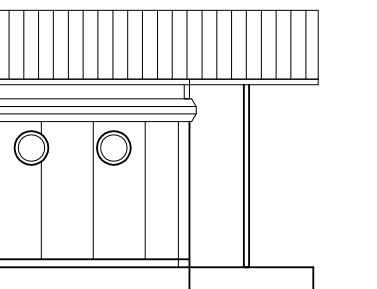
sjeveroistočno pročelje



jugoistočno pročelje



sjeverozapadno pročelje



ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.1

0 5m 10m

3. UREĐENI TERENI ZA REKREACIJU I PROSTOR ZA ROŠTILJ

TEHNIČKI OPIS

1. Prostor za roštilj površine 19,91 m²
2. Tereni za košarku 130 m²
3. Tereni za stolni tenis 86,00 m²
4. Igralište za djecu - 228 m²
5. Uređene staze i puteljci oko pojedinih sadržaja 466 m²

Ukupno zemljište pod navedenim sadržajima je površine 1148 m².

Navedeni sadržaji su građeni oko 2020 godine

PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKATA ZA REKREACIJU I ROŠTILJ

R.br.	Vrsta radova	Jed. mj.	Količina	Jed.cijena €	Nova vrijednost €	Uma. %	Sadašnja vrijednost
1.	Prostor za roštilj	m ²	19,91	544,59	10.842,80	0,10	9.758,50
2.	Tereni za košarku	m ²	130	600,00	78.000,00	0,10	70.200,00
3.	Tereni za stolni tenis	m ²	86,00	500,00	43.000,00	0,10	38.700,00
4.	Igralište za djecu	m ²	228,00	700,00	136.800,00	0,10	123.120,00
5.	Izgradnja I uređenje staza I puteljaka	m ²	466	350,00	163.100,00	0,10	146.790,00
6.	Vanjsko uređenje	m ²	218,00	200,00	43.600,00	0,10	39.240,00
UKUPNO (€)					475.342,80		427.808,52 €

4. SANITARNI OBJEKT - 2

TEHNIČKI OPIS

Zgrada Sanitarnog OBJEKTA BROJ -2 je izgrađen po projektu factor studio d.o. iz Zagreba -srpanj 2012 godine.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2020. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski - temeljne trake i samci
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i armiranobetonski zidovi povezani armiranobetonskom pločom, zidovi ispune od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovnište i pokrov: Drveni, dvostrešno, pokrov

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od toplo laminiranog čelika
- Vanjska stolarija: Od toplo laminiranog čelika

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje vrlo dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je opremljena sa komunalnom infrastrukturom na lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj 2 nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za zgrade sanitarnog čvora 2.

Bruto razvijena površine građevine, sanitarnog objekta broj 2, iznosi 227,00 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30, iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade iznosi minimalno 756,00 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj 2 dio k.č. 3381/1 k.o. Biograd na moru je površine 756,00 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Glavnog arhitektonskog projekta za građevinsku dozvolu (Ured ovlaštenog arhitekta Krešimira Zmijanovića –factor studio –Zagreb).

R.br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef	NKP (m ²)
SANITARNI SANITARNI OBJEKT BROJ 2				
1.	Wc muški	15,20	1,00	15,20
2.	pisuari	3,30	1,00	3,30
3.	tuševi za muške	7,20	1,00	7,20
4.	Muški dio hodnika	14,40	1,00	14,40
5.	Muški dio sa umivaonicima, pod nadstrešnicom	18,20	0,50	9,10
6.	kotlovnica	14,00	1,00	14,00
7.	wc - za ženske	21,20	1,00	21,20
8.	Tuš kabine - za ženske	7,04	1,00	7,04
9.	Ženski dio sa umivaonicima pod nadstrešnicom	19,92	0,50	9,96
10.	Popločani plato	132,00	0,25	33,00
UKUPNO neto korisna površina SANITARNI OBJEKT BROJ 2				129,92 m ²

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

Bruto razvijena površina = 227,00 m²

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)=129,92 m².

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 795 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJEEtalonska vrijednost utvrđena je 1.500,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	35,52
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	12,50
4	Stropovi i balkoni	11,17	10,20
5	Krovna konstrukcija	2,91	3,20
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	46,27
8	Krov	1,93	4,50
9	Fasada	3,67	3,80
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	13,26
11	Podovi	10,41	12,41
12	Obrada zidova i stropova	7,6	7,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,70
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	26,21
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	8,98
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	11,56
17	Električna instalacija	5,6	5,67
UKUPNO %		100	108,00
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1.620,00

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	529 m ² x 30,00 €/m ²	15.878,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Sanitarni čvor 2	(€/m ²)	1.620,00 x 129,92	210.470,40
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(e)		226.348,40

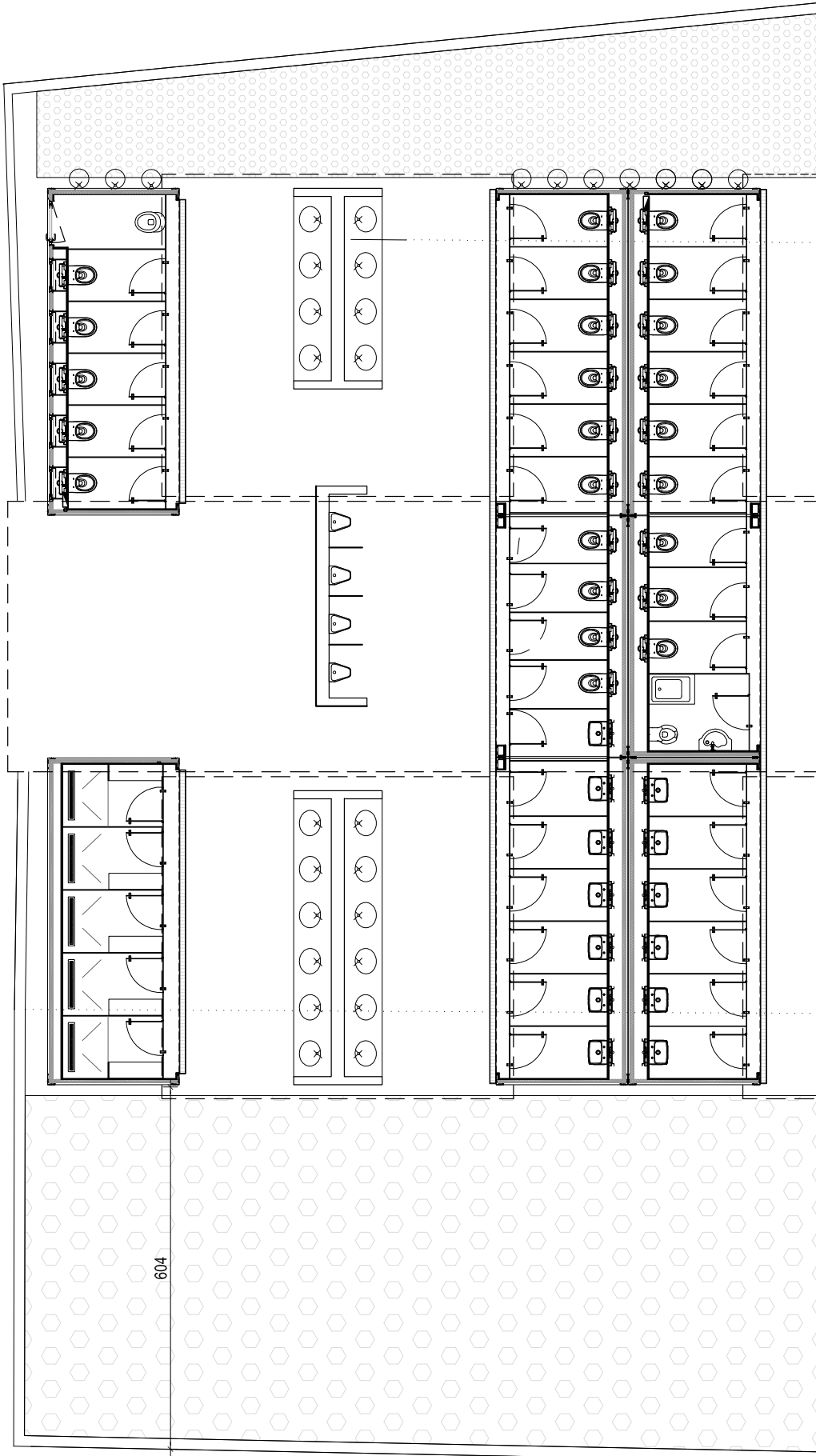
PRIVODENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00	15.900,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	30.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	8.668,00
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	0,00
PRIVODENJE SVRSI	(€)		27.568,00 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG OBJEKTA - 2

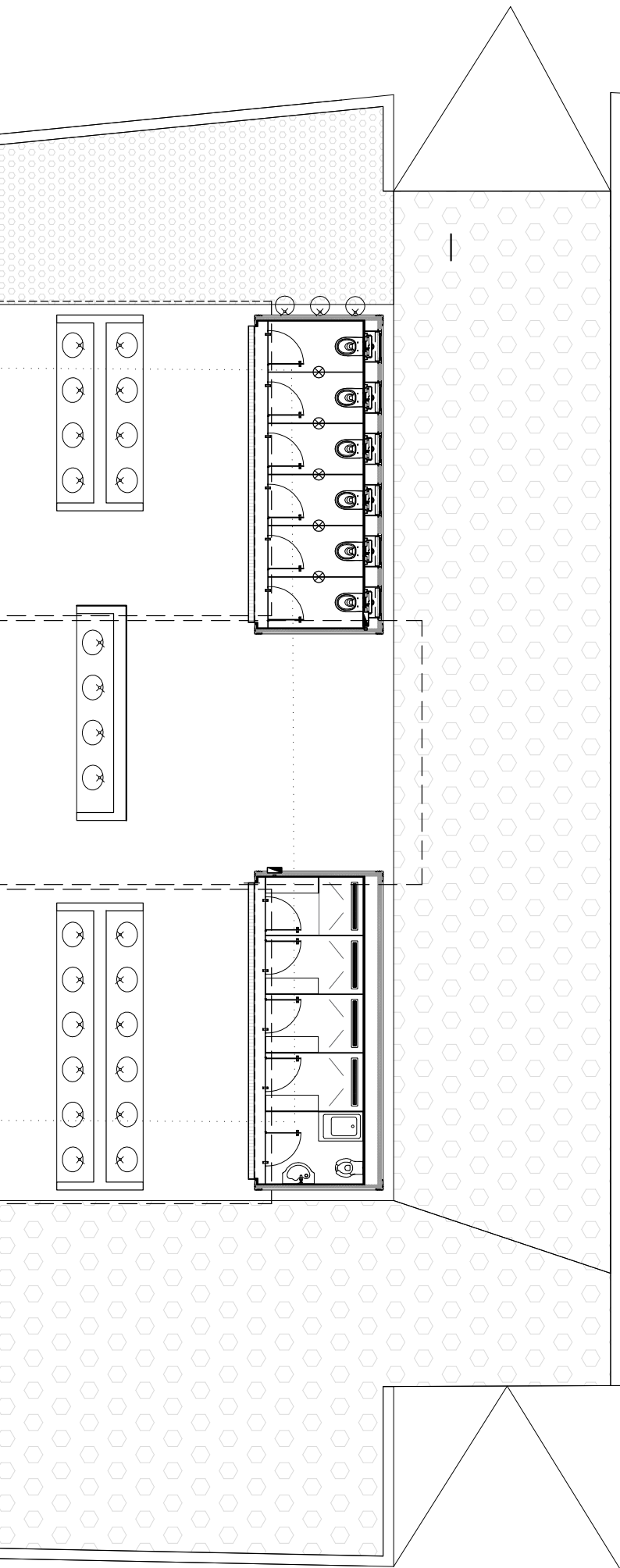
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	15.878,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	27.568,00
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	226.348,40
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		269.794,40 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	(€)	269.794,40
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,0)	(€)	269.794,40
3.	DODACI - nema	(€)	0,00
4.	ODBICI	(€)	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA -SANITARNI OBJEKT BR. - 2			269.794,40 €

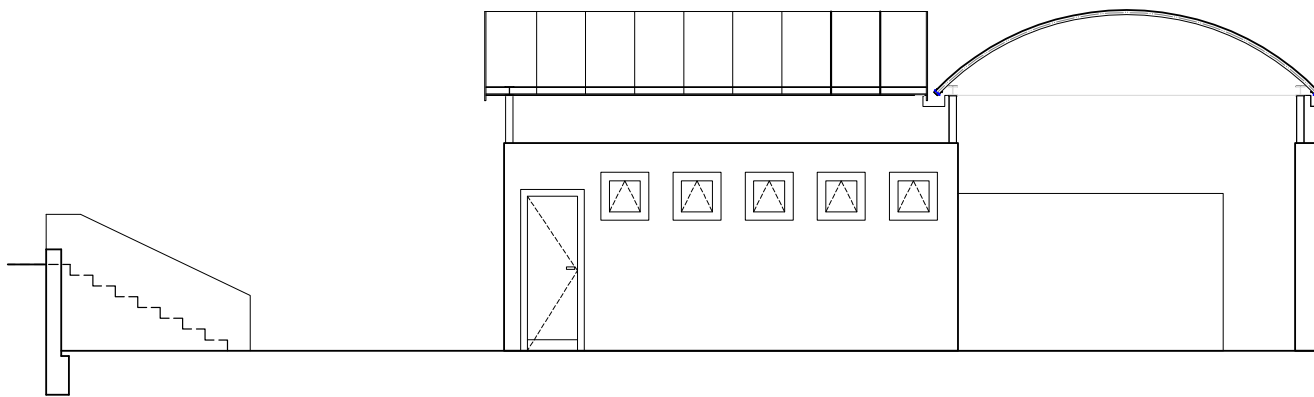
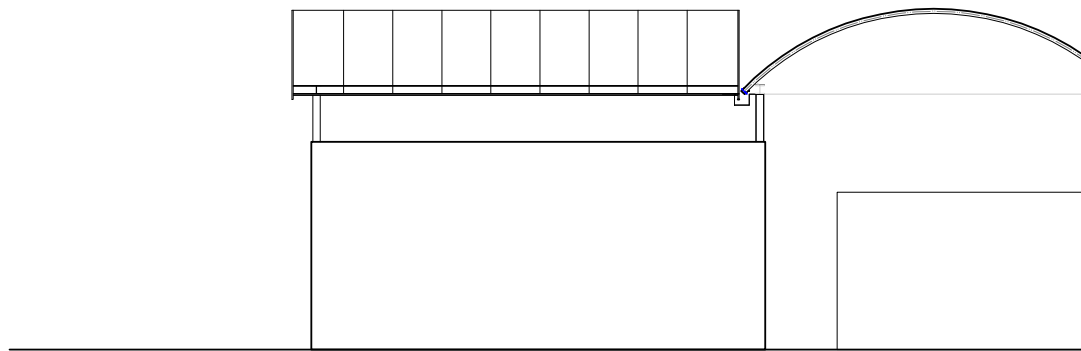
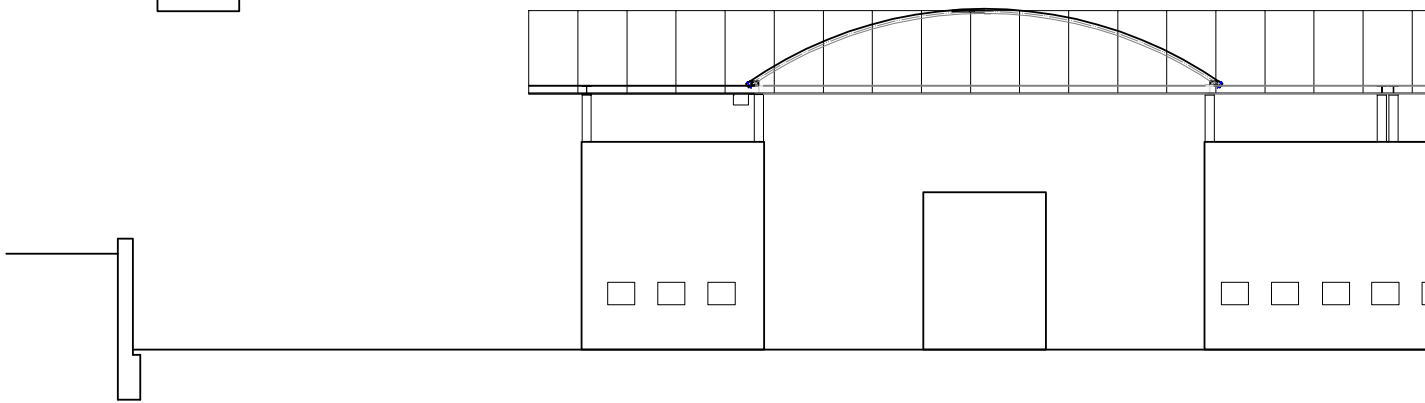
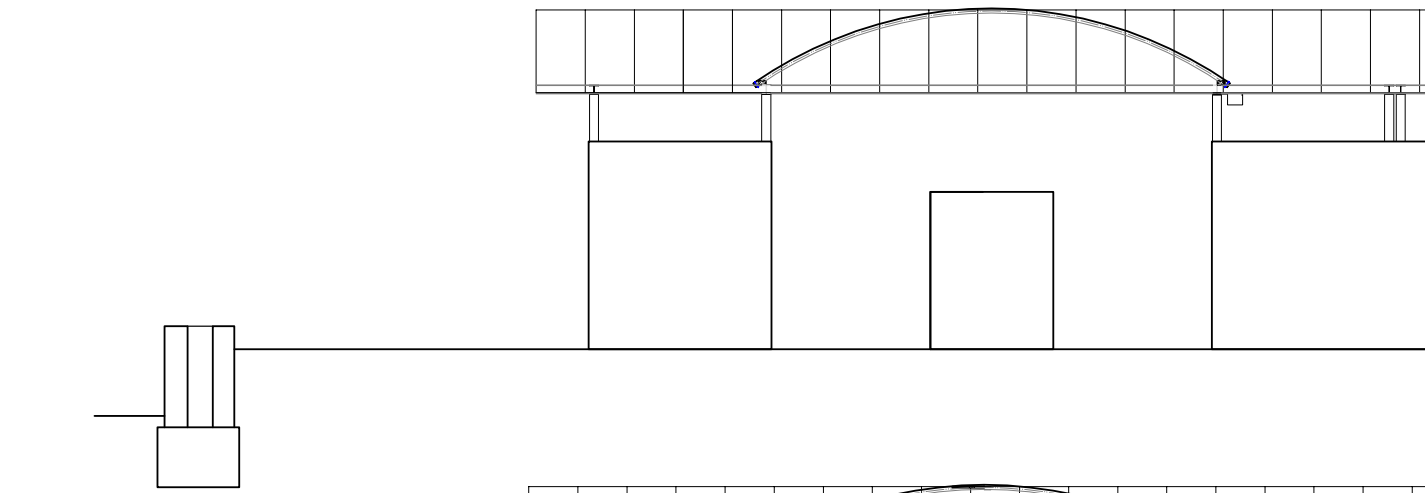


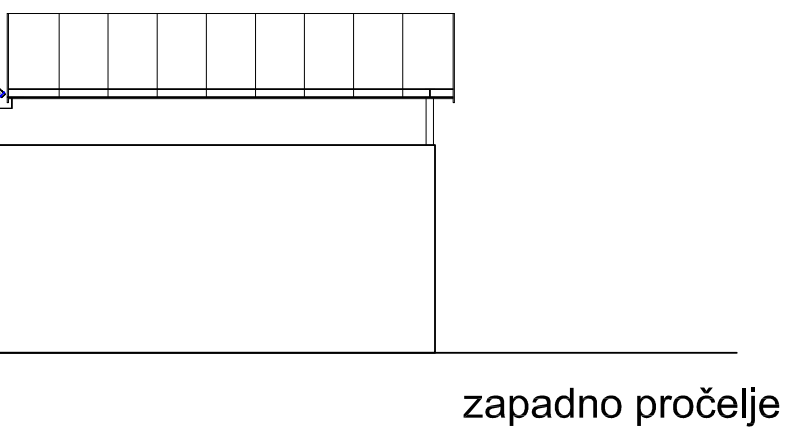
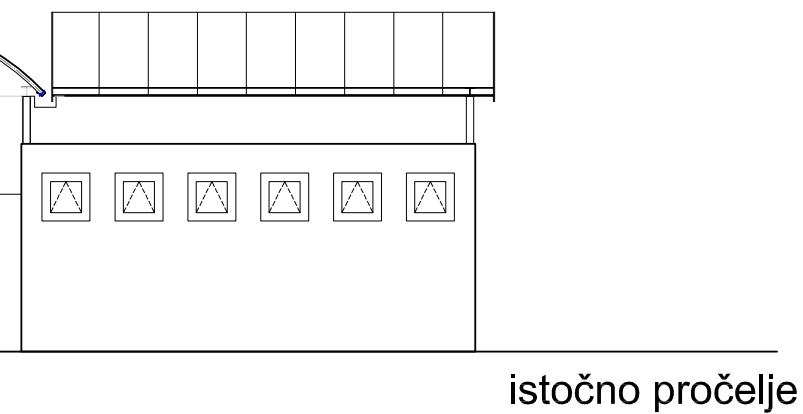
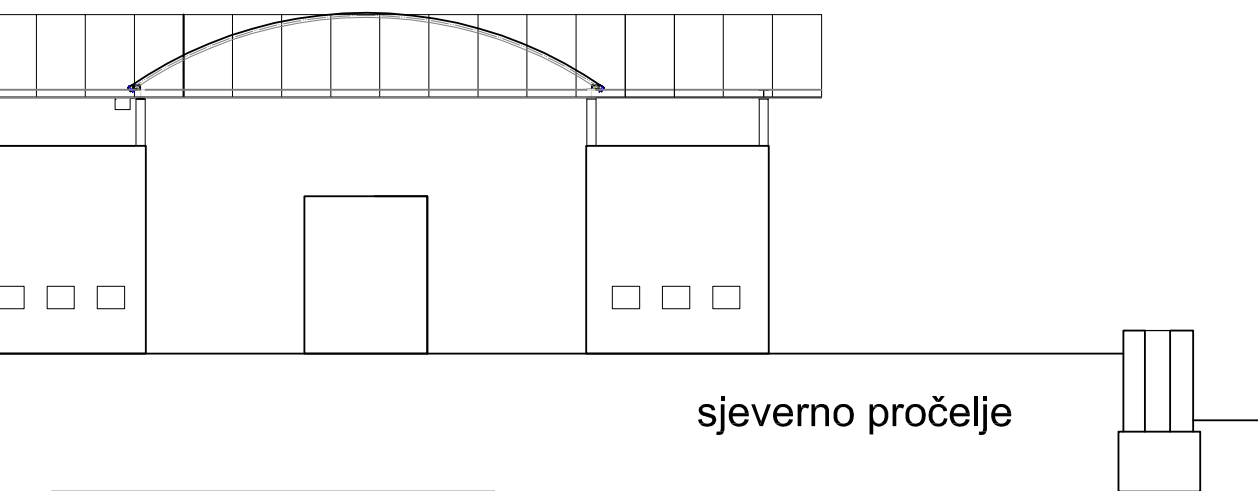
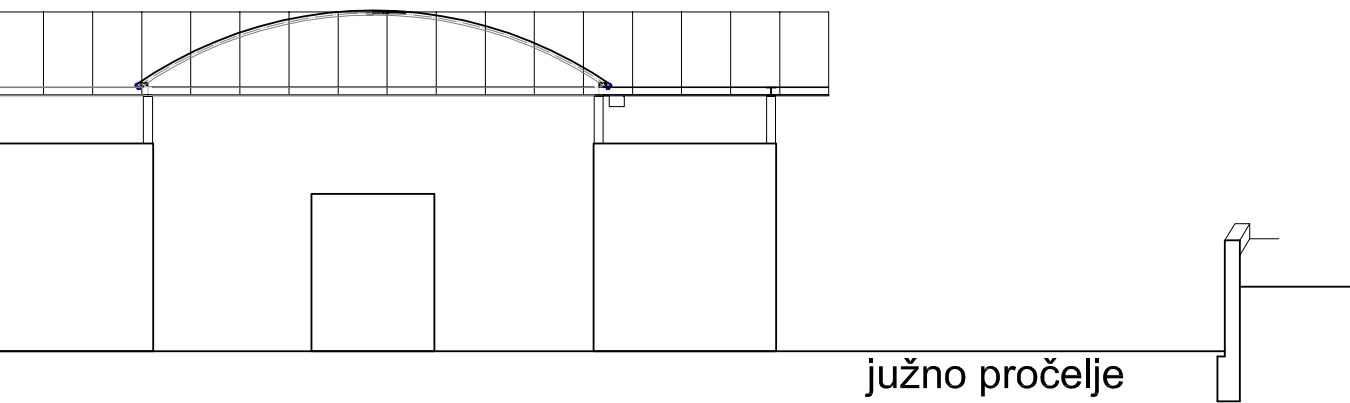
604



ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.2







ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.2





5. INVALIDSKI I KEMIJSKI SANITARNI OBJEKT

TEHNIČKI OPIS

Zgrada kemijskog i invalidskog wc-a, izgrađena je na k.č. zemlje 3381/1, prema Arhitektonskom projektu izrađenom po factor studio d.o.o. iz Zagreba, za Legalizaciju-travanj 2008.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2020. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opreke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovište i pokrov: Drveni, dvostrešni, pokrov crijep, ravni neprohodan ili ostakljeni krov od aluminijskih profila

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno ili obloženo u kamen
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od aluminijskih profila i limova
- Vanjska stolarija: Od aluminijskih profila i limova

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje vrlo dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade Kemijskog i invalidskog objekta broj - nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti grđevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade kemijskog sanitarnog objekta.

Bruto razvijena površine zgrade kemijskog sanitarnog objekta. Iznosi 323 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu upotrebu zgrade iznosi minimalno 1076 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade kemijskog sanitarnog objekta na dio k.č. 3381/1 k.o. Biograd na moru, površine 1076 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (factor studio d.o.o. iz Zagreba - travanj 2008 godine).

Bruto razvijena površina = 323,00 m²
 Bruto volumen zgrade = 1.130,50 m³;
 Netto površina = 258,40 m²

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je 1.200,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	27,97
2	Temelji	9,62	7,62
3	Zidovi	9,95	8,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	6,50
5	Krovna konstrukcija	2,91	4,90
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	33,11
8	Krov	1,93	2,50
9	Fasada	3,67	2,85
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	8,26
11	Podovi	10,41	8,42
12	Obrada zidova i stropova	7,6	6,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,48
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	19,93
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	7,47
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	6,86
17	Električna instalacija	5,6	5,60
UKUPNO %		100	81,01
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1.215,15

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	753,00 m ² x 30,00 €/m ²	22.590,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Kemijski sanitarni objekt	(€/m ²)	1.215,12 x 258,40	313.987,00
NOVA VRIJEDNOST	(€)		313.987,00 €

PRIVODENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00	22.610,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	3.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	9.419,61
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	
PRIVODENJE SVRSI	(€)		35.029,61 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA**Izračun postotka umanjenja vrijednosti građevine**

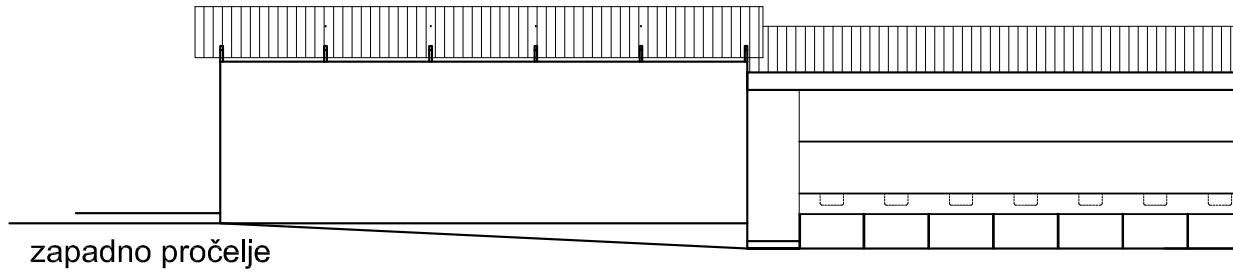
Starost građevine G - prosječno	god.	11
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1,0
Relativna starost (G/OVK)	%	11
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 91 %	god.	73
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god.	11
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	0,09
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) - €		285.728,17 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST KEMIJSKOG SANITARNOG OBJEKTA

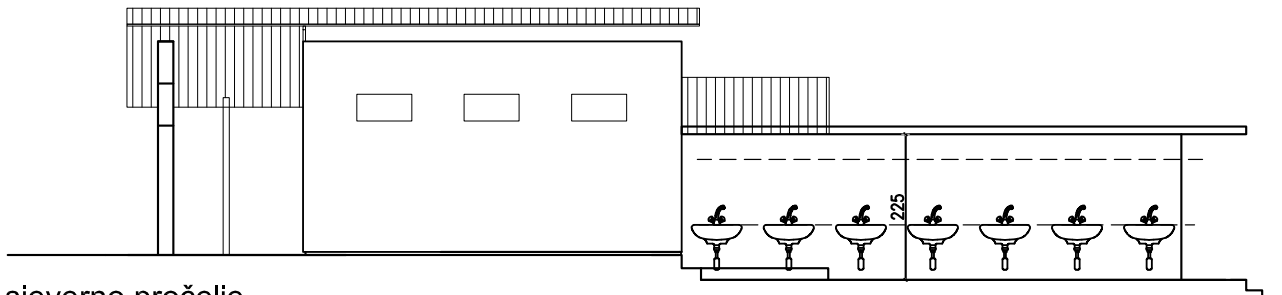
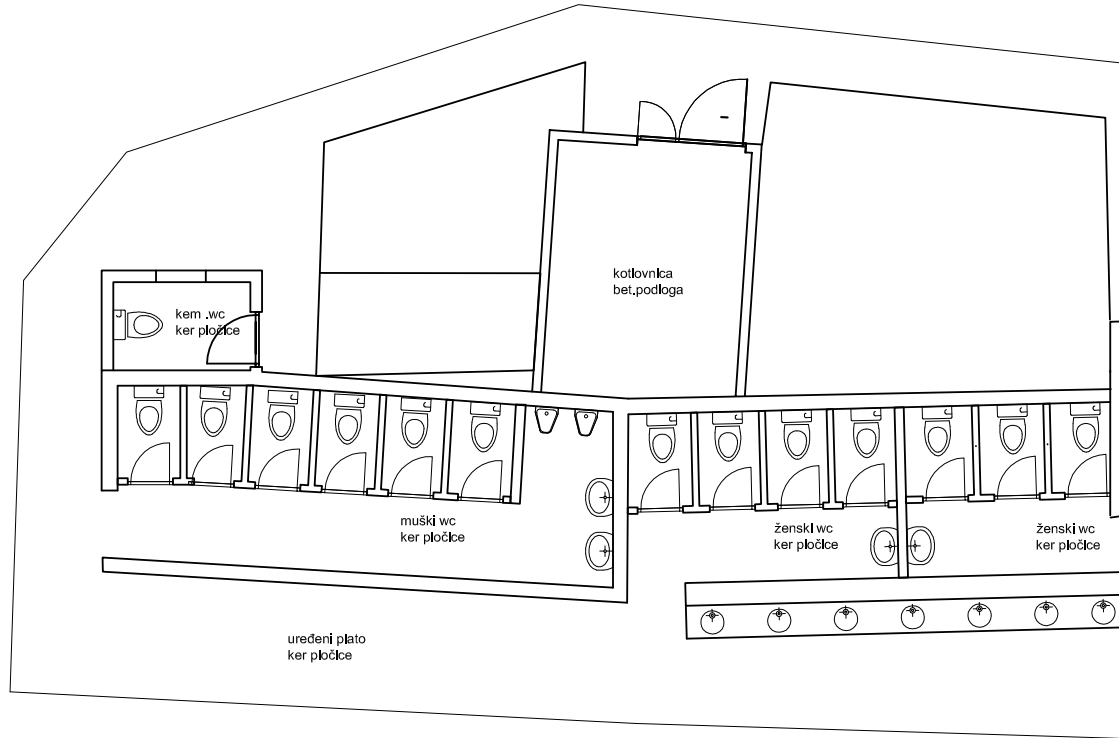
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	22.590,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	35.029,00
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	313.987,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		371.606,00 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

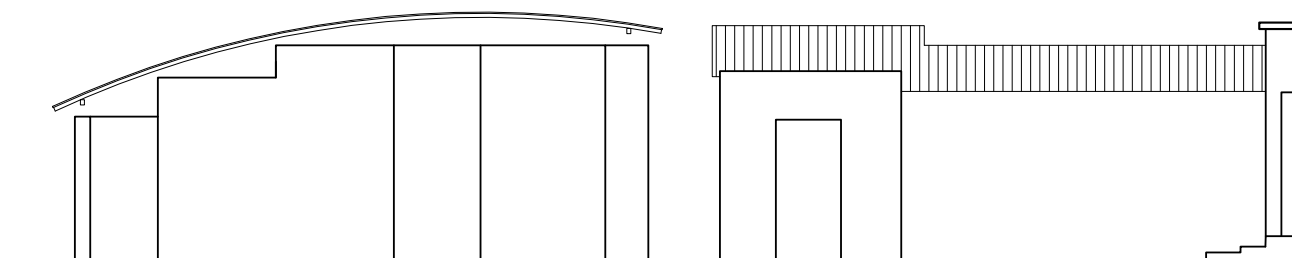
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	371.606,00
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,0)	€	371.606,00
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
ULAGANJE -INVALIDSKI I KEMIJSKI WC			371.606,00 €



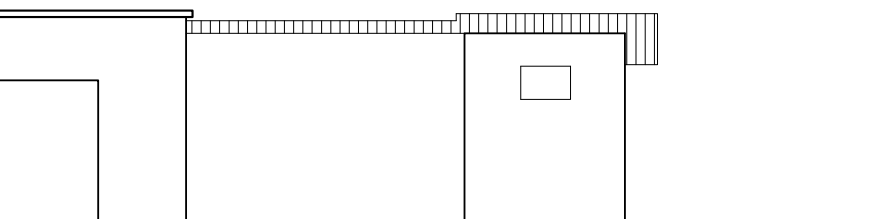
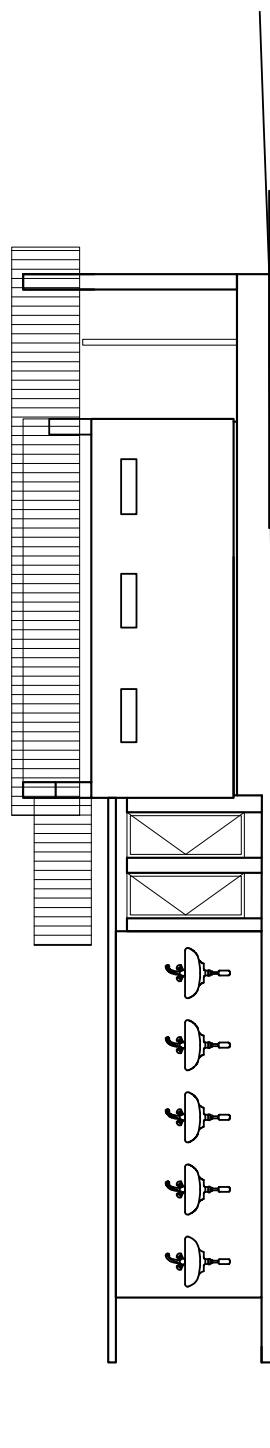
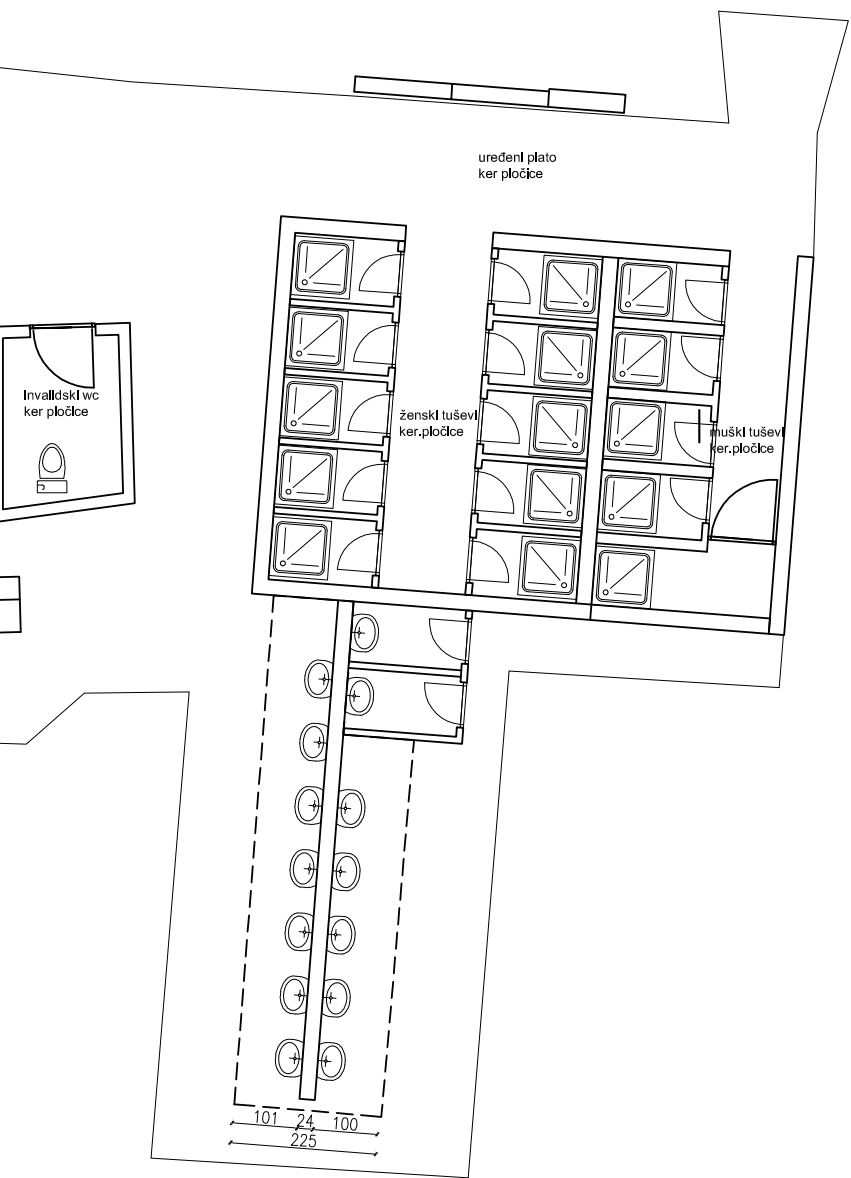
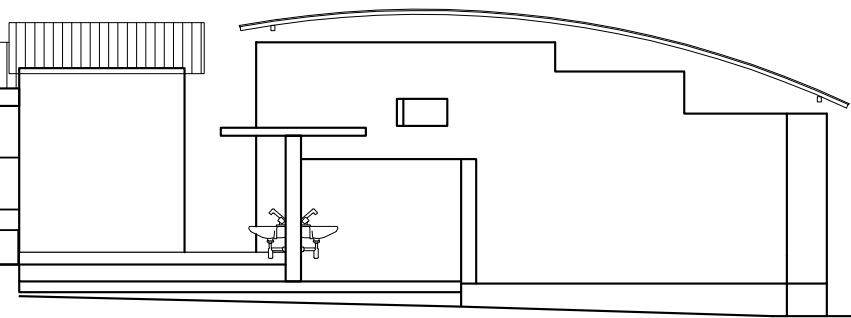
zapadno pročelje



sjeverno pročelje



istočno pročelje



ILIRIJA D.D
Kamp Soline
INVALIDSKI I KEMIJSKI
SANITARNI OBJEKT





6. SANITARNI OBJEKT BROJ - 3 (kod Restorana)

TEHNIČKI OPIS

Zgrada sanitarnog objekta broj 3 Izgrađena je prema arhitektonskom projektu koji je izradio factor studio d.o.o. iz Zagreba-kolovoz 2012-2020 godine.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2021 g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opreke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovšte i pokrov: Drveni, dvostrešno, pokrov crijep ili ostakljeni krov od aluminijskih profila

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno ili obloženo u kamen
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od aluminijskih profila i limova
- Vanjska stolarija: Od aluminijskih profila i limova

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog čvora 3 nije katastarski definirano.

Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 3.

Bruto razvijena površina zgrade sanitarnog objekta broj-3 iznosi 147,60 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu upotrebu zgrade iznosi minimalno 492,00 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 3, čini dio k.č. 3393 k.o. Biograd na moru je 492 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (factor studio d.o.o. iz Zagreba - kolovoz 2012. godine) - za Legalizaciju.

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)	=	58,86 m ²
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)	=	147,60 m ²
BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)	=	516,00 m ³

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je 1.500,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	29,97
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	8,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	6,50
5	Krovnna konstrukcija	2,91	4,90
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	40,93
8	Krov	1,93	2,50
9	Fasada	3,67	3,67
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	8,26
11	Podovi	10,41	13,40
12	Obrada zidova i stropova	7,6	8,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,50
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	30,36
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	15,00
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	7,86
17	Električna instalacija	5,6	7,50
UKUPNO %		100	101,26
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1518,90

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	492,00 x 50,00 €/m ²	24.600,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Sanitarni čvor 3	(€/m ²)	1.518,90 x 58,86	
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		89.402,45

PRIVODENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00	10.320,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	12.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	2.682,10
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	0,00
PRIVODENJE SVRSI	(€)		16.002,10 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA**Izračun postotka umanjnja vrijednosti građevine**

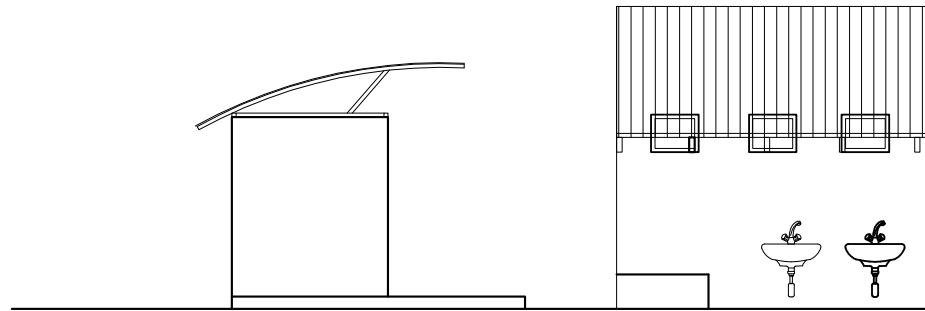
Starost građevine G - prosječno	god.	0
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1,0
Relativna starost (G/OVK)	%	10
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 91%	god.	0
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god.	0
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	1,00
Troškovna vrijednost građevine (NV x linearni otpis) - €		89.402,45 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG ČVORA 3

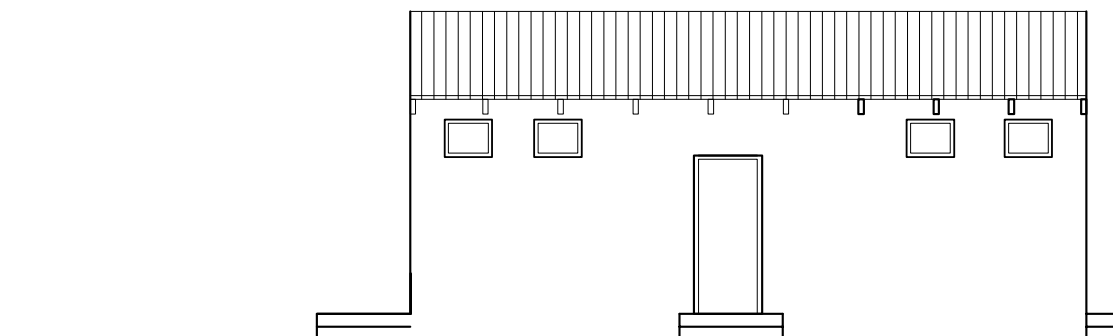
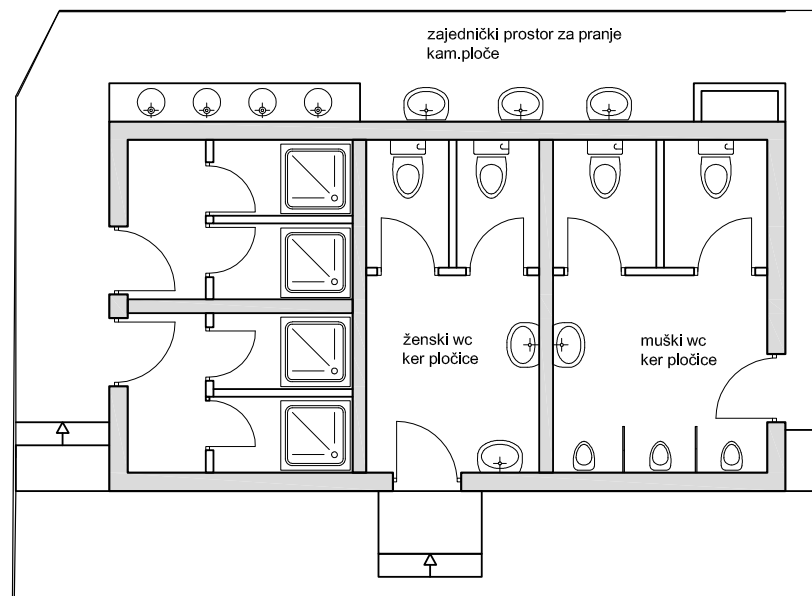
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	24.600,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	16.002,100
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	89.402,45
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		130.804,55 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

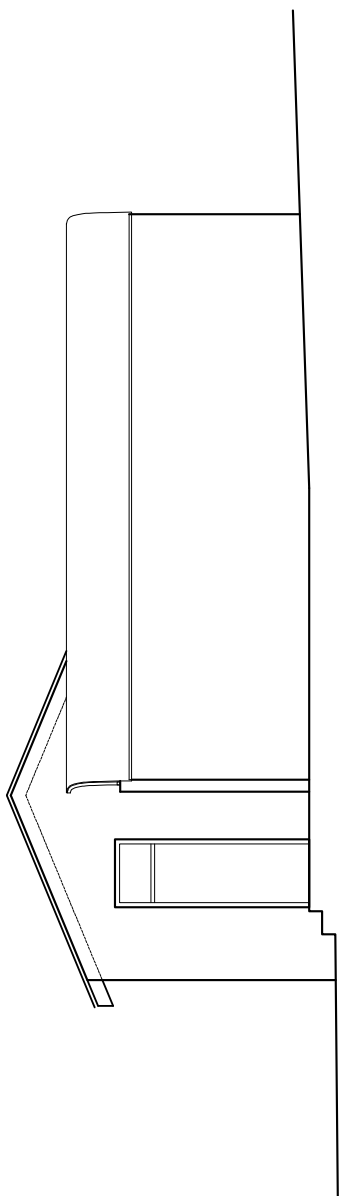
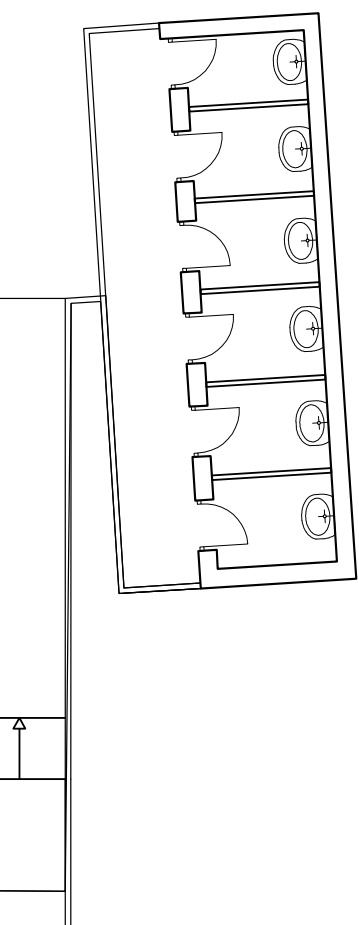
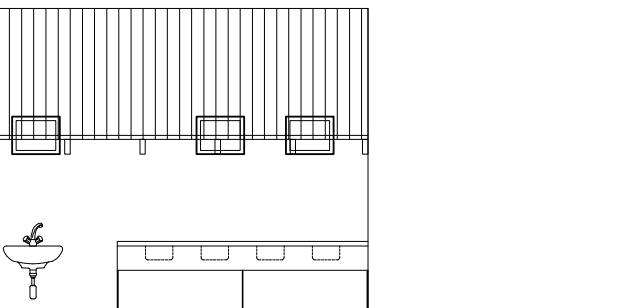
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	130.804,55
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,10)	€	143.885,00
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA -SANITARNI OBJEKT - 3			143.885,00 €



sjeveroistočno pročelje



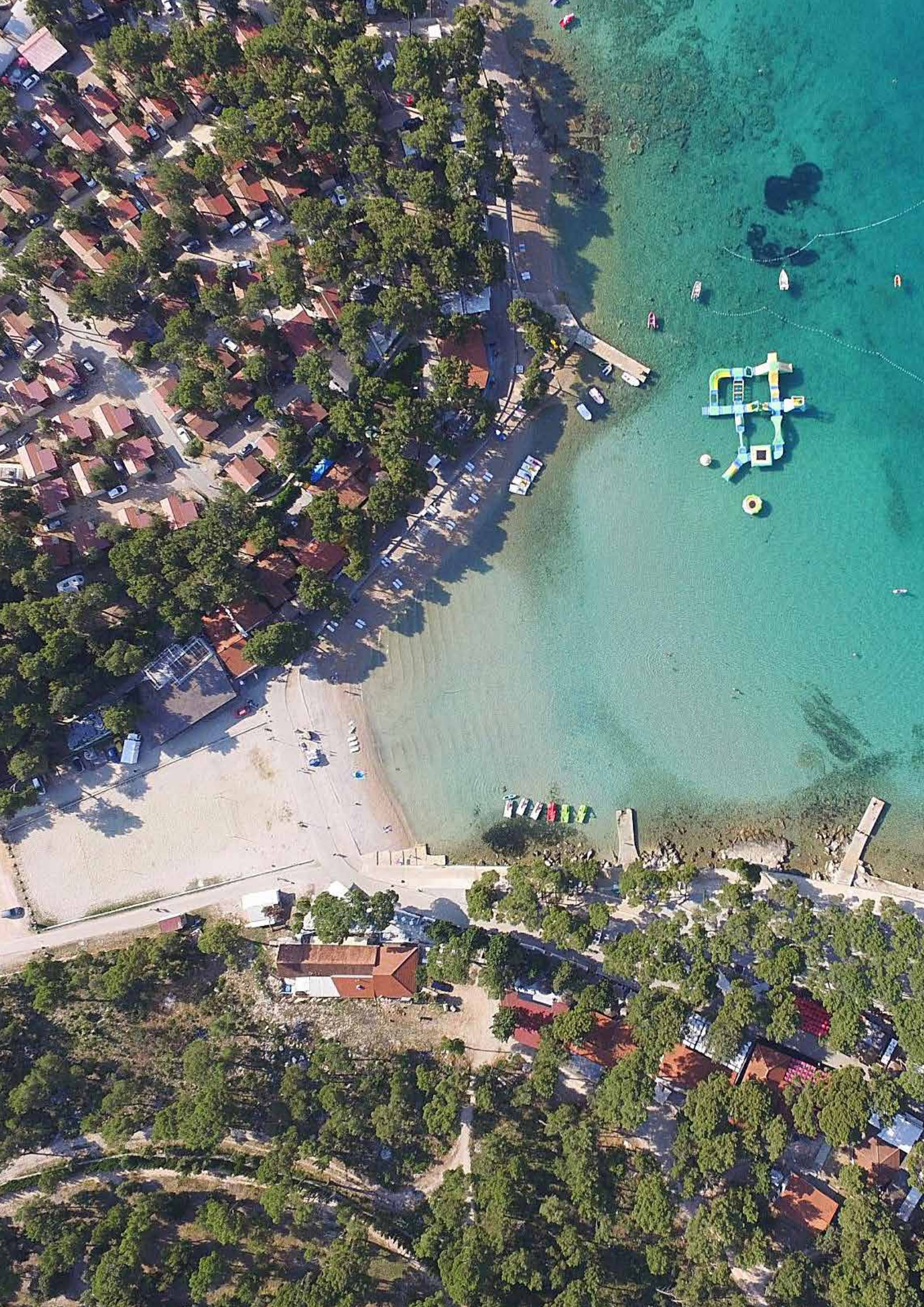
jugozapadno pročelje



jugoistočno pročelje

ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.3





7. RESTORAN SA TERESAMA I AMFITEATROM

TEHNIČKI OPIS

Zgrada Restorana sa terasama i amfiteatrom u kampu Soline je građen 2016-2020 godine na katastarskoj čestici zemlje 3395 I 3393 k.o. Biograd na moru.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2018. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonska skeletna konstrukcija sa zidovima od opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovište i pokrov: AB grede na koje su pričvršćene drvene grede, toplinska izolacija i pokrov od Mediteran crijepa

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice, tepih
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Drvena, obojena
- Vanjska stolarija: Drvena ostakljena i obojena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav TN kampa Sopline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Sopline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje zadovoljavajuće, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade trgovačko opskrbnog centra čini k.č. 3395 k.o. Biograd na moru, površine 3.795,80 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz projekta (factor studio md.o.o.iz zagreba za Legalizaciju.e.

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP=484,04 m²)

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP =516,34 m²)

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV =2422,45 m³)

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJEEtalonska vrijednost utvrđena je -1.500,00 €/m².

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	36,56
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	9,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	11,17
5	Krovna konstrukcija	2,91	5,82
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	42,47
8	Krov	1,93	2,90
9	Fasada	3,67	3,67
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	13,26
11	Podovi	10,41	10,41
12	Obrada zidova i stropova	7,60	7,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,63
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	20,93
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	5,47
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	9,86
17	Električna instalacija	5,60	5,60
UKUPNO %		100	99,96
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1499,40

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	516,34 m ² x 50,00 €/m ²	25.817,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Restoran	(€/m ²)	1.499,40x 484,04	725.769,58
NOVA VRIJEDNOST RESTORANA -	(€)		725.769,58

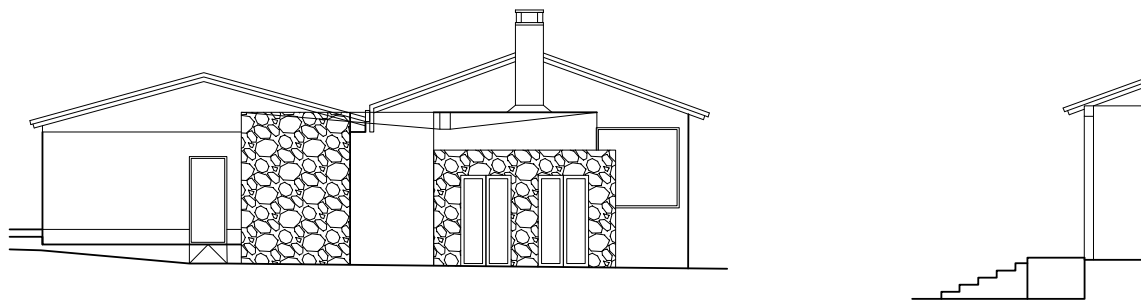
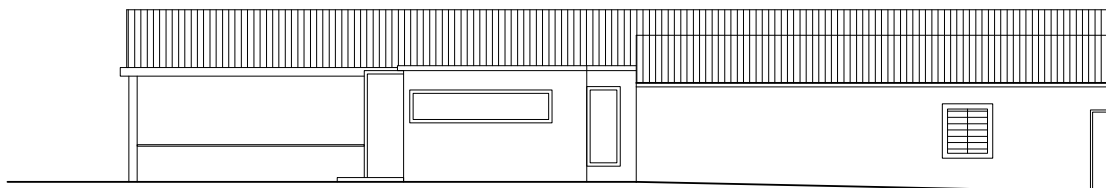
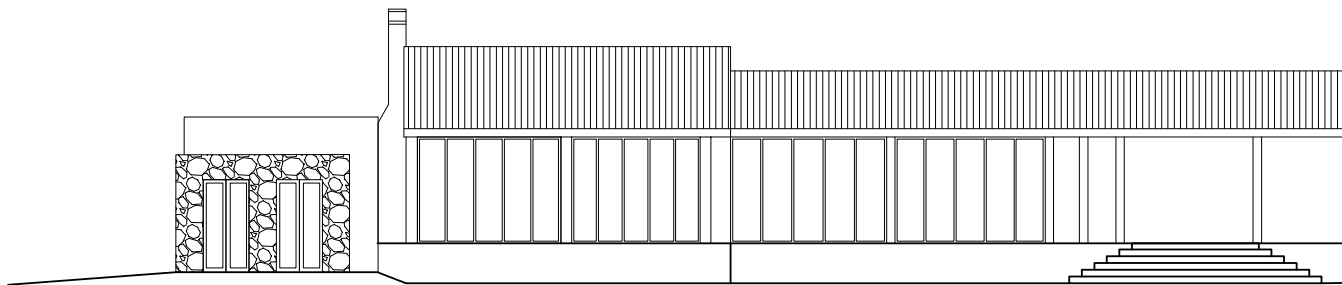
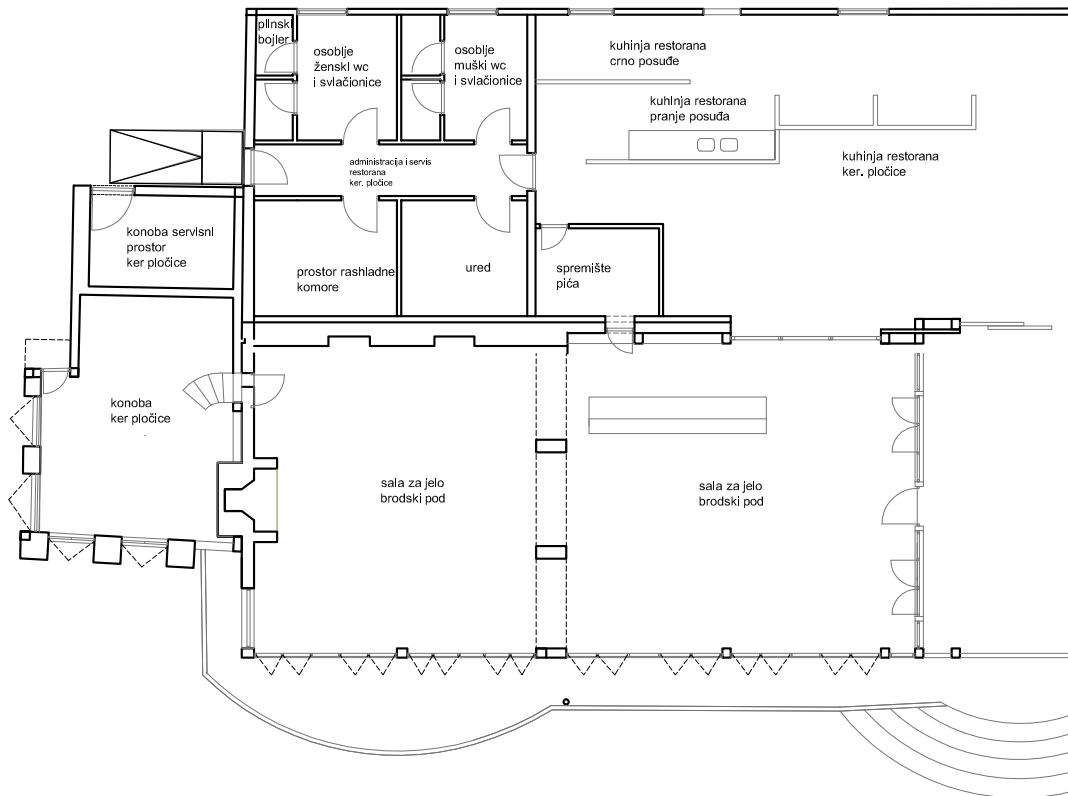
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00	48.449,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	5.000,00	5.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	32.638,70
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(€)		86.087,70 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST RESTORANA

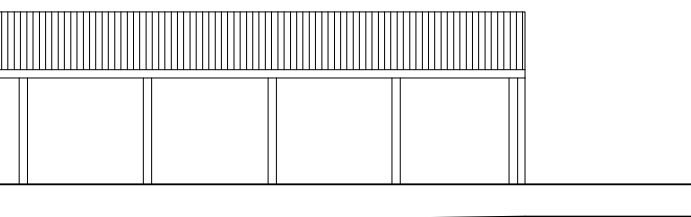
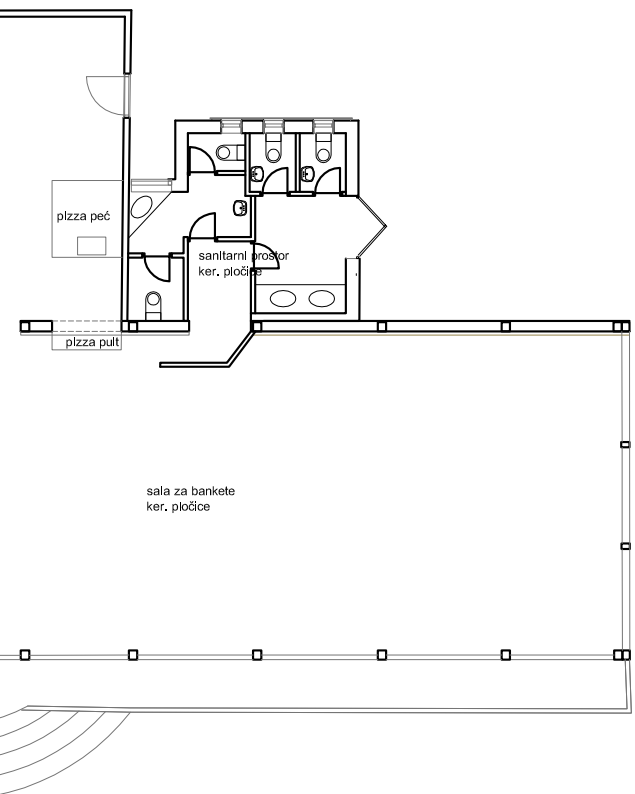
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	25.817,00.
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	86.087,70
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST	725.769,58
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		837.674,28 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

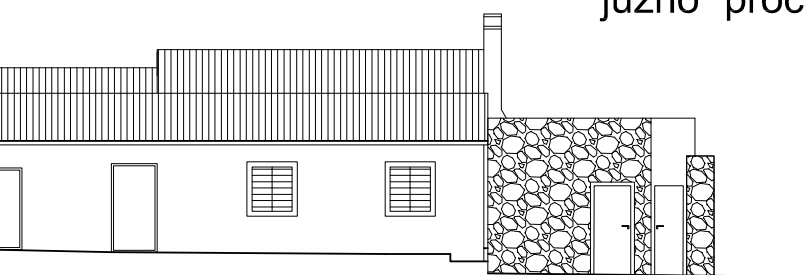
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	837.674,28
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,10)	€	1.476.619,10
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA - RESTORAN			921.441,71 €



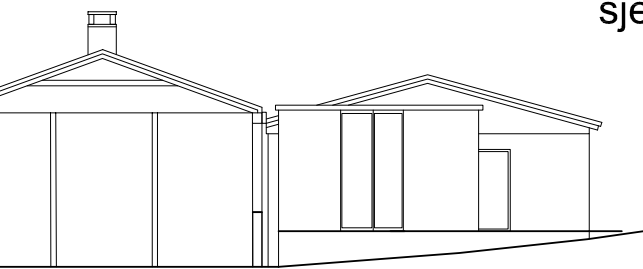
istočno pročelje



južno pročelje



sjeverno pročelje



zapadno pročelje

ILIRIJA D.D
Kamp Soline
Restoran Kampa Soline





8. SANITARNI OBJEKT BROJ - 4

TEHNIČKI OPIS

Zgrada sanitarnog objekta broj 4 izgrađena je prema Arhitektonskom snimku izvedenog stanja za ishode-nje Rješenja o izvedenom stanju prema članku 12. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama -NN 86/2012 god.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2012,2021. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovšte i pokrov: Drveni, dvostrešno, pokrov crijep ili ostakljeni krov od aluminijskih profila

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno ili obloženo u kamen
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od aluminijskih profila i limova
- Vanjska stolarija: Od aluminijskih profila i limova

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj -4 nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti grđevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj -4.

Bruto razvijena površine zgrade sanitarnog čvora 4 iznosi 167,00 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade iznosi minimalno 557,00 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 4, čini dio k.č. 3378/1 k.o. Biograd površine 557 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (Arhitekting-zadar d.o.o.- u svrhu legalizacije).

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)

Naziv i oznaka prostorije		Površina	Koeficijent	Neto korisna površina
	Sanitarni čvor			
1.	kupaona /wc ženski	30,60 m ²	1,00	30,60 m ²
2.	kupaona /wc muški	30,49 m ²	1,00	30,49 m ²
3.	popločani plato	68,96 m ²	0,25	17,24 m ²
		18,96 m ²	0,50	9,48 m ²
			ukupno	87,81 m ²
UKUPNO PRIZEMLJE:				87,81 m ²

BRUTO TLOCERNA POVRŠINA (BRP)

Bruto tlocrtna površina = 167,00 m²Netto površina - NKP=87,81 m²

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 701,0 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je 1.500,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	29,97
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	8,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	6,50
5	Krovna konstrukcija	2,91	4,90
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	40,93
8	Krov	1,93	2,50
9	Fasada	3,67	3,67
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	8,26
11	Podovi	10,41	13,40
12	Obrada zidova i stropova	7,60	8,60
13	Razni završni radovi	4,63	4,50
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	30,36
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	15,00
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	7,86
17	Električna instalacija	5,60	7,50
UKUPNO %		100	101,26
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1518,90

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	390,00 m ² x 50,00 €/m ²	19.500,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Sanitarni čvor 4	(€/m)	1.518,90 x 87,81	133.374,60
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		133.374,60

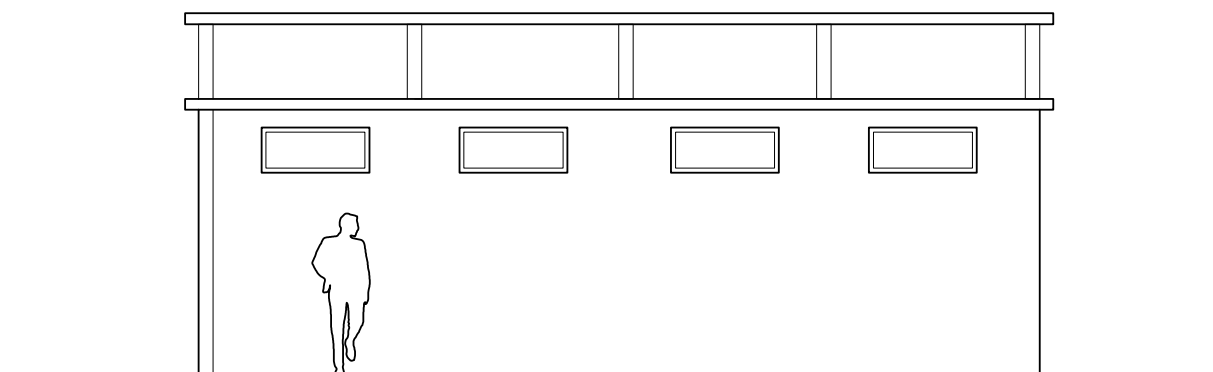
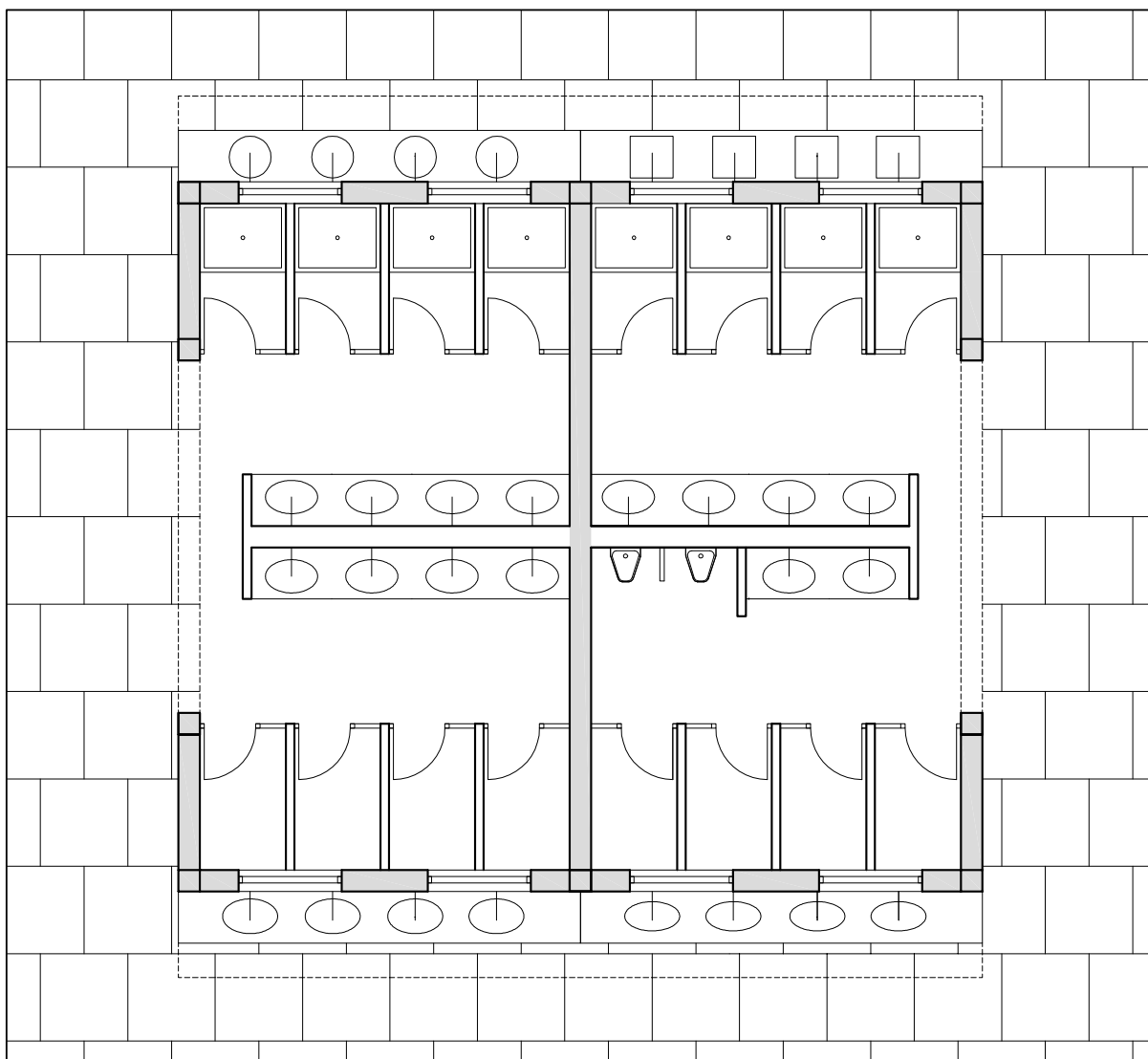
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00 x 701,00	14.020,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	3.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	4.001,20
PRIVOĐENJE SVRSI	(€)		21.021,20 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG OBJEKTA BROJ- 4

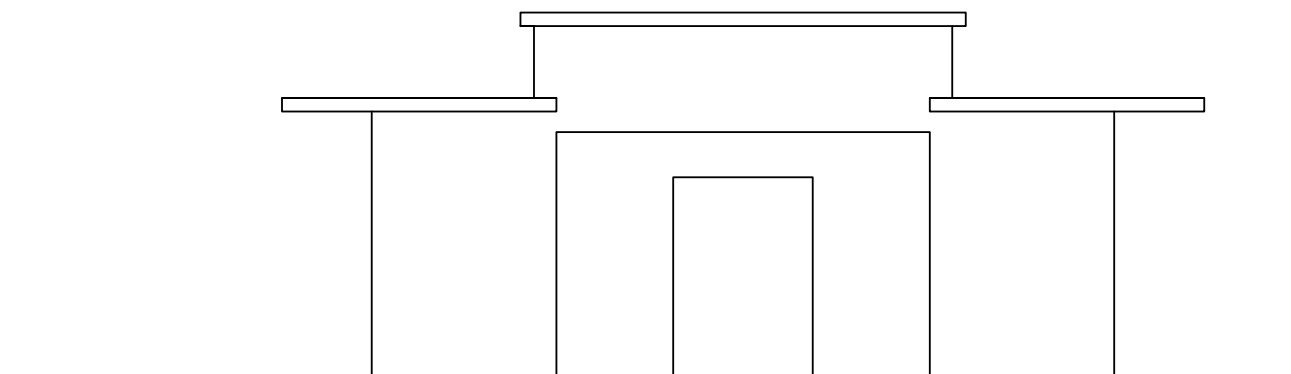
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	19.500,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	21.021,00
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	133.374,60
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		173.895,60 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

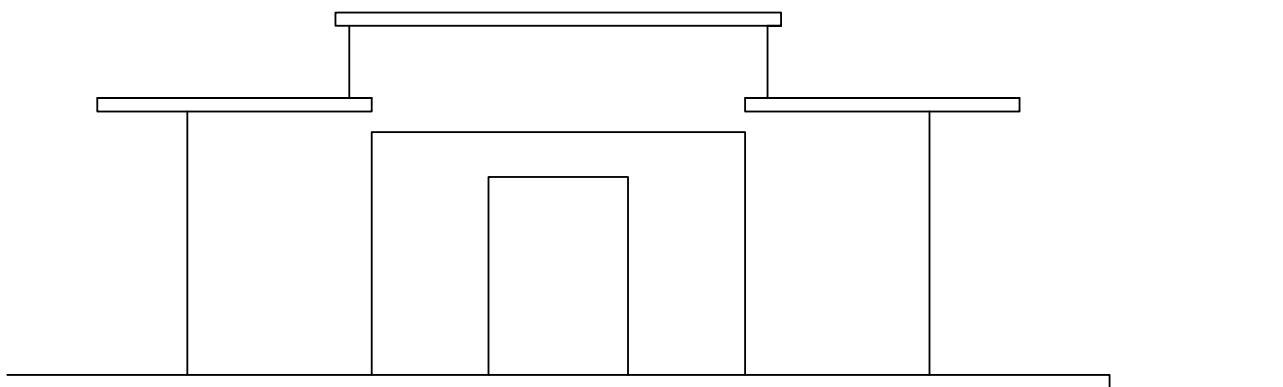
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	173.895,60
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,10)	€	191.285,16
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA SANITARNI OBJEKT broj - 4 - €			191.285,16 €



SJEVEROISTOČNO PROČELJE

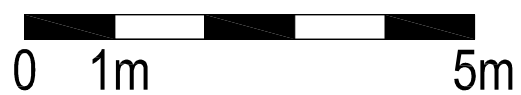


JUGOISTOČNO PROČELJE



SJEVEROZAPADNO PROČELJE

ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.4





9. SANITARNI OBJEKT BROJ – 5

TEHNIČKI OPIS

Zgrada sanitarnog objekta broj - 5 izgrađena je na k.č. zemlje 3393 i k.č. zemlje 3395 k.o. Biograd na moru, prema građevinskoj Arhitektonskom snimku izrađenom po factor studio d.o.o. iz Zagreba – travanj 2008 godine.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2008-2021. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opreke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovšte i pokrov: ravni krov ili ostakljeni krov od aluminijskih profila

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno ili obloženo u kamen
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od aluminijskih profila i limova
- Vanjska stolarija: Od aluminijskih profila i limova

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje vrlo dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj- 5 nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj -5.

Bruto razvijena površine zgrade sanitarnog čvora 5 iznosi 212,50 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade iznosi minimalno 708,00 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 5, čini dio k.č. zemlje 3393 i k.č. zemlje 3385 k.o. Biograd na moru, površine 708,00 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (factor studio d.o.o. iz Zagreba –travanj 2008 godine za legalizaciju).

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP) sanitarnog objekta broj -5 je 170,00 m².

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

Bruto razvijena površina = 212,50 m²

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 956,25 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je 1500,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	32,77
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	9,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	8,20
5	Krovna konstrukcija	2,91	5,00
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	52,56
8	Krov	1,93	4,00
9	Fasada	3,67	5,50
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	13,26
11	Podovi	10,41	15,00
12	Obrada zidova i stropova	7,60	9,80
13	Razni završni radovi	4,63	5,00
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	32,36
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	15,00
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	9,86
17	Električna instalacija	5,60	7,50
UKUPNO %		100	117,69
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1765,35

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	495,50 m ² x 30,00 €/m ²	14.865,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Sanitarni čvor 5	(€/m ²)	1.765,35 x 170	
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		300.109,50

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	20,00x956,25	19.125,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	(€)	3.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(€)	3,00 % NV	2.701,97
Ostali troškovi	(€)	0,00 % NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(€)		24.826,98

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Izračun postotka umanjenja vrijednosti građevine

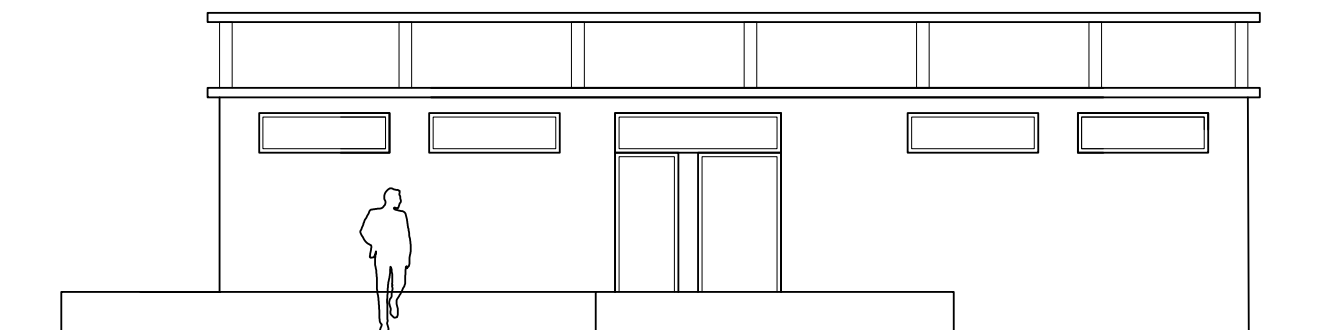
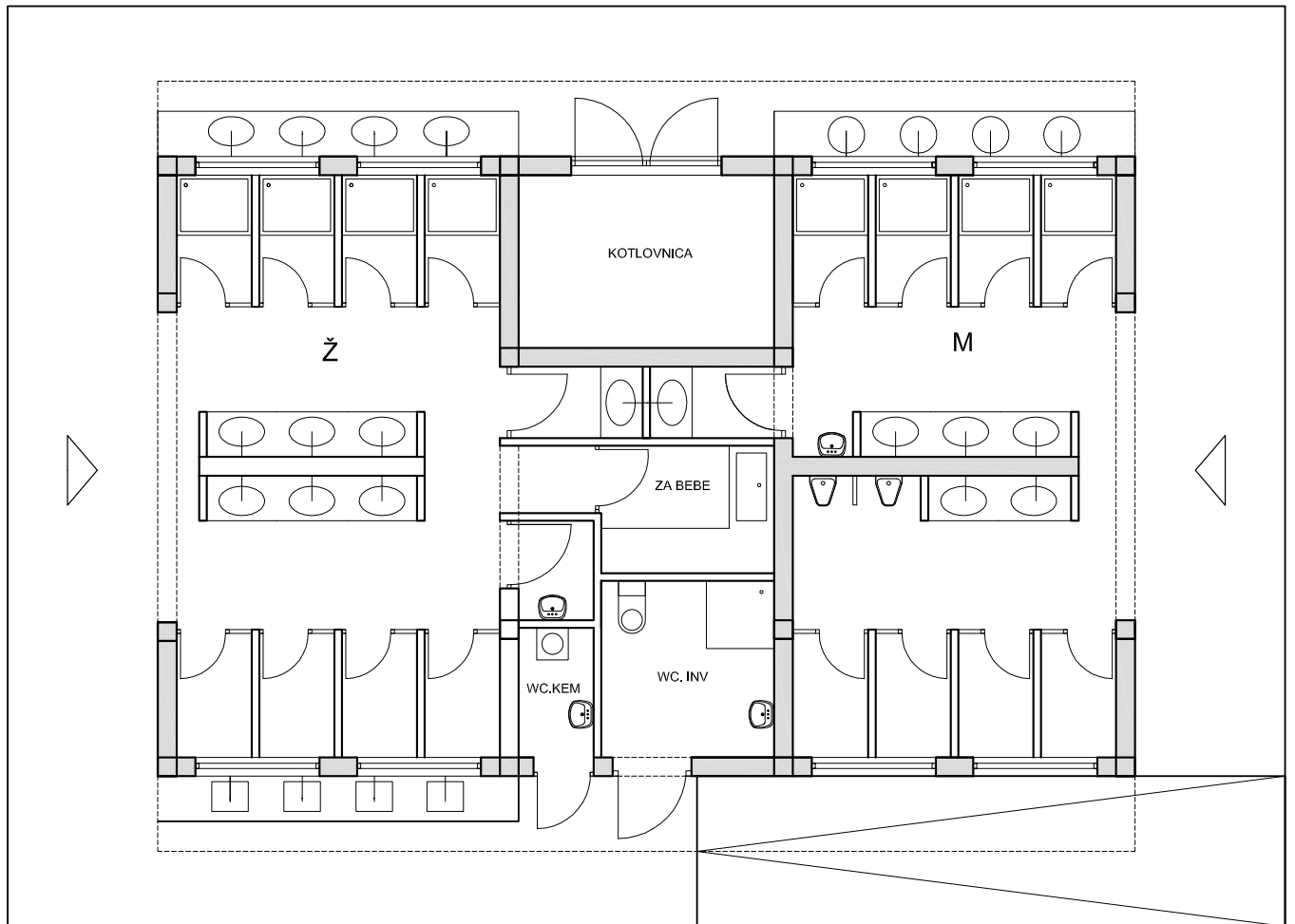
Starost građevine G - prosječno	god.	6
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1,0
Relativna starost (G/OVK)	%	7
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 95%	god.	76
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god.	4
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%/100	0,05
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) €		285.104,00 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG OBJEKTA broj -5

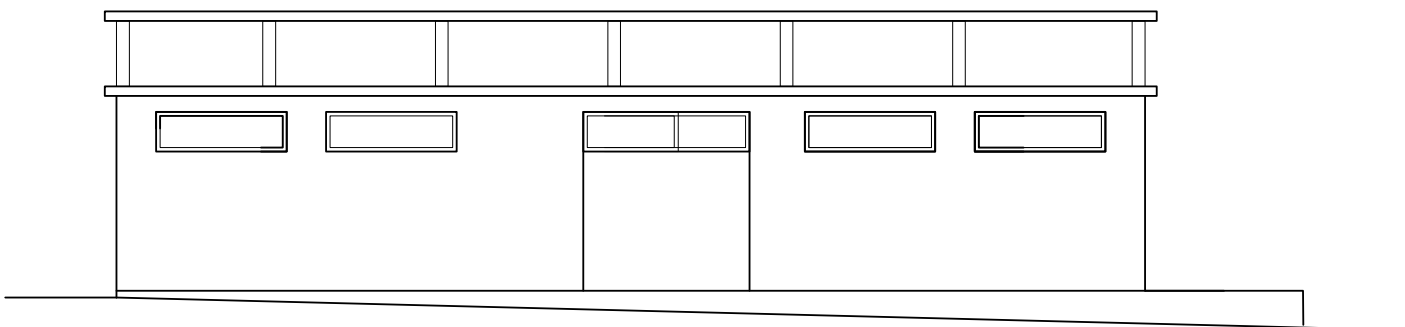
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	14.865,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	24.826,98
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	285.104,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		324.795,98 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

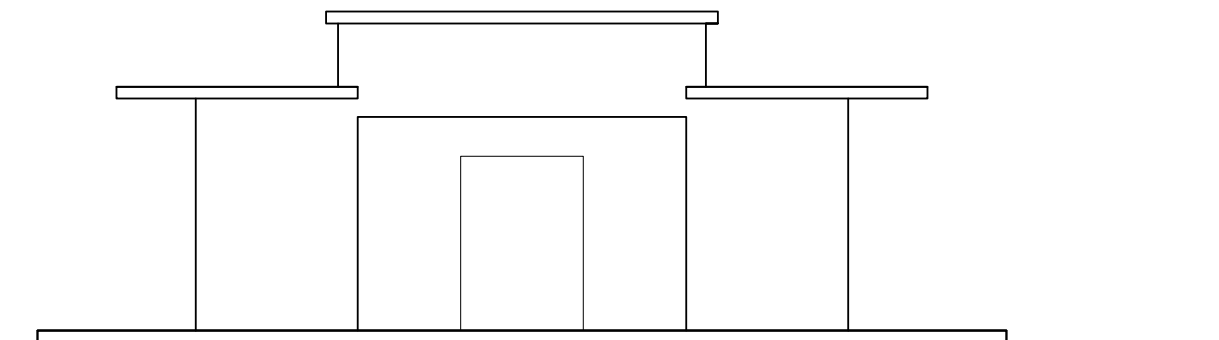
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	324.795,98
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,0)	€	324.795,98
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA SANITARNI OBJEKT - 5			324.795,98 €



JUGOZAPADNO PROČELJE



SJEVEROISTOČNO PROČELJE



JUGOISTOČNO PROČELJE

ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.5



10. SANITARNI OBJEKT broj- 6

TEHNIČKI OPIS

Zgrada sanitarnog objekta broj - 6 izgrađena je na k.č. zemlje 3241/42 k.o. Biograd na moru, prema građevinskoj Arhitektonskom snimku izrađenom po factor studio d.o.o. iz Zagreba – travanj 20018 -2020 godine.

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2018. g.
- Katnost: Prizemlje

KONSTRUKCIJA

- Temelji: Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija: Armirano-betonski stupovi i grede sa zidovima od blok opreke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Krovište i pokrov: ravni krov ili ostakljeni krov od aluminijskih profila

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno ili obloženo u kamen
- Obrada podova: Keramičke pločice
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama
- Unutarnja stolarija: Od aluminijskih profila i limova
- Vanjska stolarija: Od aluminijskih profila i limova

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na vodoopskrbni sustav kampa Soline
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na kanalizaciju kampa Soline
- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje vrlo dobro, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj lokaciji. Prometna povezanost je vrlo dobra.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj- 6 nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj -6.

Bruto razvijena površine zgrade sanitarnog čvora 6 iznosi 220,00 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade iznosi minimalno 733,00 m².

Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade sanitarnog objekta broj - 6, čini dio k.č. zemlje 3241/42 k.o. Biograd na moru, površine 733,00 m².

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (factor studio d.o.o. iz Zagreba –travanj 2018 godine za legalizaciju).

NETO KORISNA POVRŠINA (NKP) sanitarnog objekta broj -6. je 170,00 m².

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

Bruto razvijena površina = 220,00 m²

BRUTO VOLUMEN ZGRADE (BV)

Bruto volumen zgrade = 770,00 m³;

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je -1.500,00 €/m²

R.br.	Vrsta radova	Etalon	Zgrada
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	32,77
2	Temelji	9,62	9,62
3	Zidovi	9,95	9,95
4	Stropovi i balkoni	11,17	8,20
5	Krovna konstrukcija	2,91	5,00
6	Stubište	1,92	0,00
7	ZAVRŠNI RADOVI	41,5	52,56
8	Krov	1,93	4,00
9	Fasada	3,67	5,50
10	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	13,26
11	Podovi	10,41	15,00
12	Obrada zidova i stropova	7,60	9,80
13	Razni završni radovi	4,63	5,00
14	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	32,36
15	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	15,00
16	Grijanje i prozračivanje	9,86	9,86
17	Električna instalacija	5,60	7,50
UKUPNO %		100	117,69
UKUPNO -€/m²		1.500,00	1765,35

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	550 x 30,00 €/m ²	16.500,00

NOVA VRIJEDNOST (NV)		
Sanitarni objekt broj 6	(€/m ²)	1.765,35
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	300.109,50

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³ ;	20x770,00	15.400,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	uključen u etalon	0,00
Priključci	€	3.000,00	3.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	€	3,00 % NV	9.003,30
Ostali troškovi	€	0,00 % NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€		27.403,30 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Izračun postotka umanjenja vrijednosti građevine

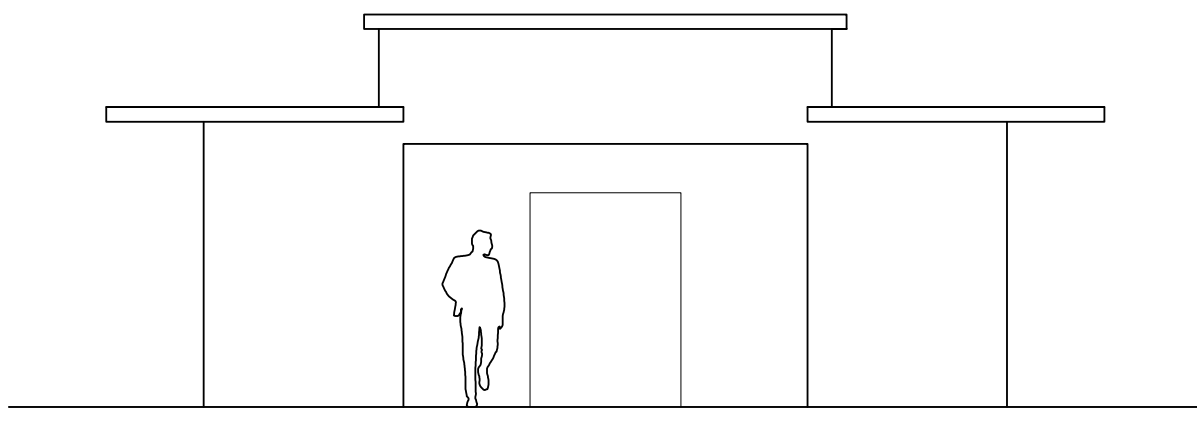
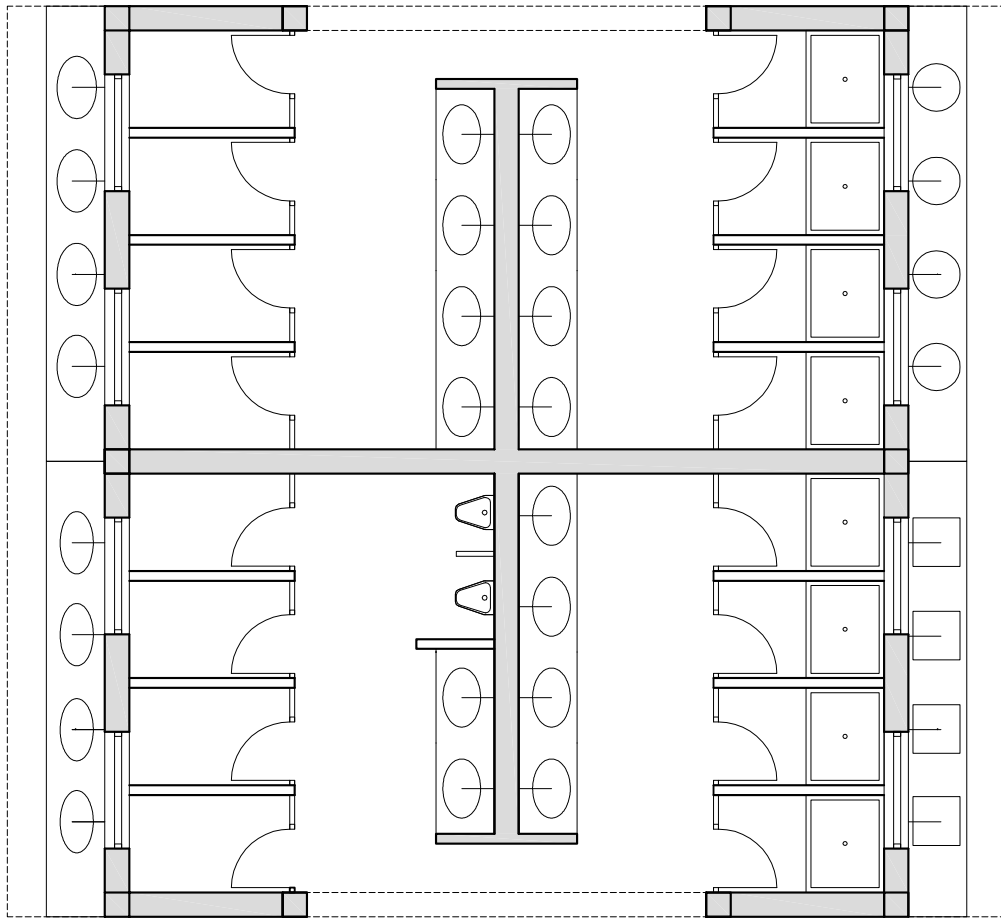
Starost građevine G - prosječno	god.	1
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	1,0
Relativna starost (G/OVK)	%	7
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 - 95%	god.	76
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god.	4
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%/100	0,05
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) - €		285.104,00 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST SANITARNOG OBJEKTA broj - 6

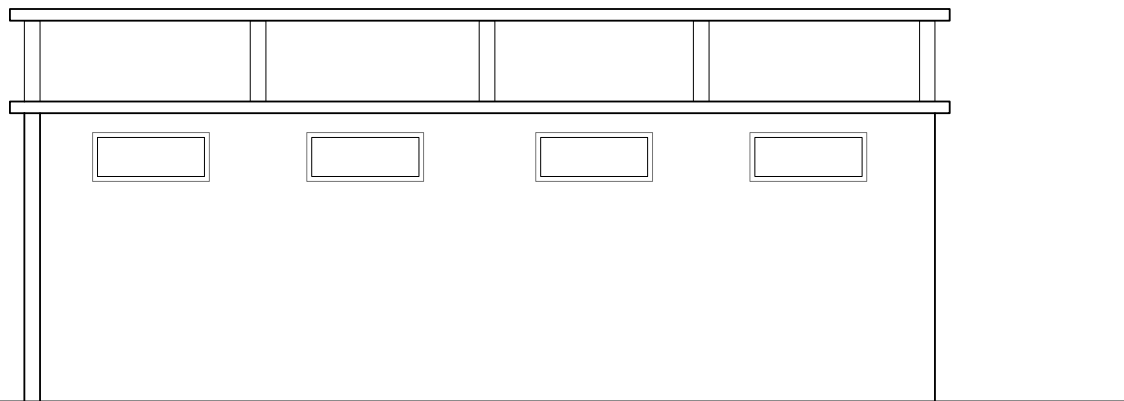
R.br.	Vrsta vrijednosti	Ukupno (€)
1.	VANJSKO UREĐENJE	16.500,00
2.	PRIVOĐENJE SVRSI	27.403,30
3.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	285.104,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST (€)		329.007,30 €

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

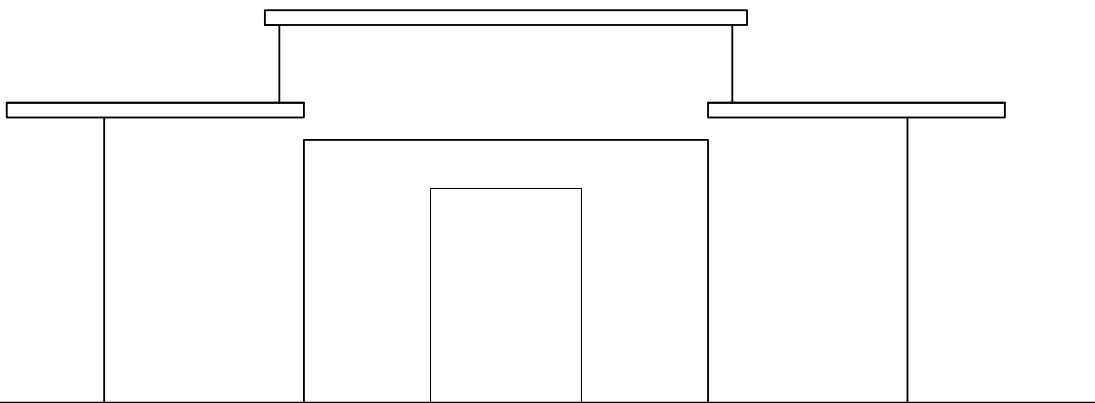
R.br.	Vrsta vrijednosti		Ukupno (€)
1.	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	335.007,00
2.	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =1,00)	€	329.007,30
3.	DODACI - nema	€	0,00
4.	ODBICI	€	0,00
VRIJEDNOST ULAGANJA SANITARNI OBJEKT - 6 - €			329.007,30



SJEVEROZAPADNO PROČELJE



SJEVEROISTOČNO PROČELJE



JUGOISTOČNO PROČELJE

ILIRIJA D.D
Kamp Soline
sanitarni čvor br.6





11. PARCELE ZA MOBILNE KUĆICE U OBUHVATU KAMPA SOLINE

Kamp Soline površine 200730 m² zemljišta, ima ukupno uređenih 1130 parcela za kampiranje sa i bez mobilnih kućica za kampiranje.

Od toga (prema podacima Ilirije d.d. iz Biograda), koja ima 270 kompletno uređenih parcela sa mobilnim kućicama u svom vlasništvu.

Ostale parcele njih 860 (od 1130), otpada na uređene parcele sa svom potrebnom infrastrukturom (prilazne ceste, opločane staze, voda, kanalizacija, struja, hortikultura, navodnjavanje, telefon, internet, koje služe za prihvat gostiju Kampa Soline.

11.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI UREĐENJA PARCELA -270, SA MOBILNIM KUĆICAMA U OBUHVATU KAMPA SOLINE - ILIRIJA d.d. Biograd na moru -ul. Tina Ujevića br. 7

Procijenom vrijednosti uređenja parcela sa mobilnim kućicama (270), u vlasništvu Ilirije d.d. iz Biograda na moru sa svom potrebnom infrastrukturom i komunalnim uređenjem, procijenjuje se:

R.br	Vrsta radova	Jed. mj.	Količina	Jed.cijena €	Nova vrijednost €.	Uma. %	Sadašnja vrijednost
1.	Dobava i postavljanje mobilnih kućica sa terasama	kom	270	60.000,0	16.200.000,00	0,10	14.580.000,00
2.	Nova kompletna infrastruktura i uređenje okoliša na parcelama -opis ispod stavke	kom	270	20.000,0	5.400.000,00	1,,00	5.400.000.,00
UKUPNO (€)							19.980.000,00 €

Parcele za mobilne kućice imaju svoju infrastrukturu - pristupne ceste, opločane staze između kućica, parkirališta, priključke i mrežu: -vodovodnu, -kanalizacijsku, -razvod struje i rasvjete, - satelitske antene, -razvod interneta, -mrežu za navodnjavanje hortikulture koja je također nanovo uređena - uređenost u smislu konfiguracije okoliša (izrada kamenih zidića zbog denivelacije terena i sl.).

11.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI UREĐENJA OSTALIH 860 PARCELA U OBUHVATU KAMPA SOLINE

Procijenom vrijednosti uređenja ostalih parcela (860), sa svom komunalnom infrastrukturom, u obuhvatu Kampa Soline procijenjuje se:

R.br	Vrsta radova	Jed. mj.	Količina	Jed.cijena €	Nova vrijednost €.	Uma. %	Sadašnja vrijednost
1.	Ostale uređene parcele-860 u kampu sa svom infrastrukturom.	kom	860	20.000,0	17.200.000,00	0,10	15.480.000,00
UKUPNO (€) Parcele za kampere - €							15.480.000,00 €

Ove parcele imaju svoju infrastrukturu - priključke i mrežu: -vodovodnu, -kanalizacijsku, -razvod struje i rasvjete, - razvod interneta, -mrežu za navodnjavanje, -uređenost u smislu konfiguracije u okolišu (izrada kamenih zidića, i opločanih staza, - uređena parkirališta, te priključne ceste.

KARTA KAMPA „PARK SOLINE”







12. IZGRADNJA INFRASTRUKTURE I UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE ZA SAMOPOSLOGU U KAMPU SOLINE

OPĆENITO

- Godina izgradnje: 2020. g.
- Katnost: Prizemlje

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Struja: Instalacije razvedene i priključene na TS1 kampa Soline

STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje zadovoljavajuće, održavanje je redovito i dobro.

VANJSKO UREĐENJE

- Troškovi vanjskog uređenja uključeni su u ukupnu cijenu građevine

INFRASTRUKTURA

- Infrastruktura je izgrađena prema pravilima tehničke struke u cijelosti tvoreći funkcionalnu cijelinu. Prometna povezanost je vrlo dobra.

Vrijednost same zgrade nije predmet procjene.

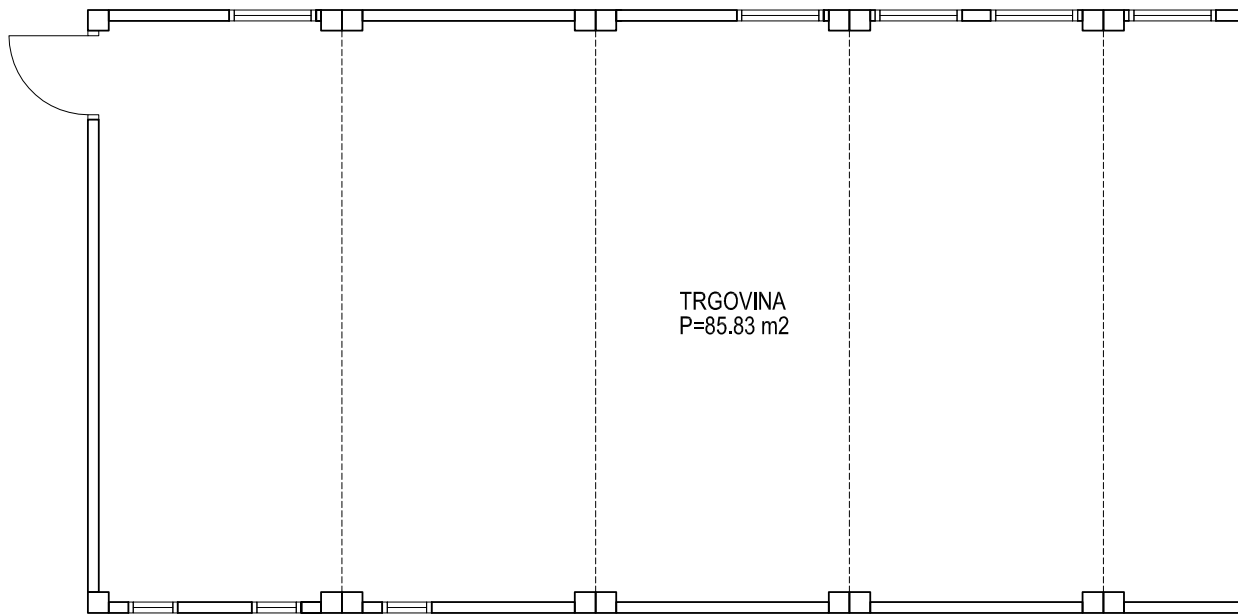
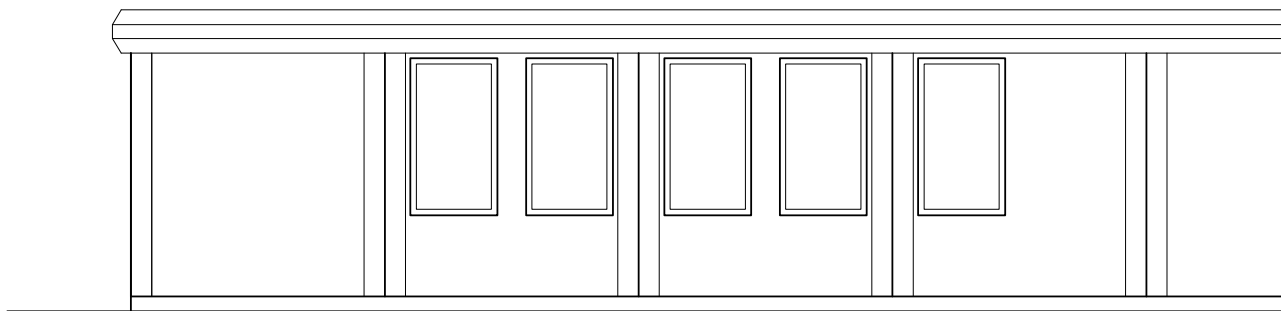
POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU ZGRADE

Zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade samoposluge nije katastarski definirano. Prema važećim prostornim planovima za ovu lokaciju koeficijent iskoristivosti građevinskih parcela iznosi 0,30, tako da ću na osnovu toga koeficijenta odrediti veličinu zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade samoposluge.

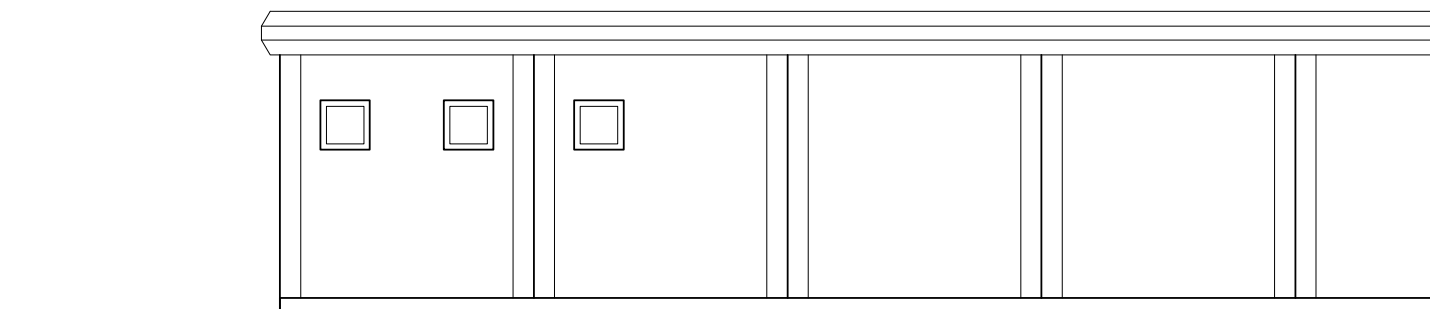
Bruto tlocrtna površine zgrade samoposluge iznosi 94,08 m², a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,30 iz čega proizlazi da površina zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade samoposluge iznosi minimalno 314 m².

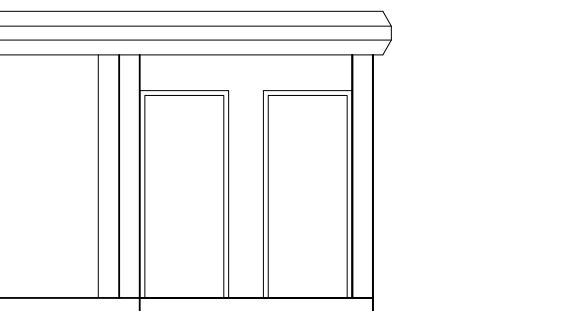
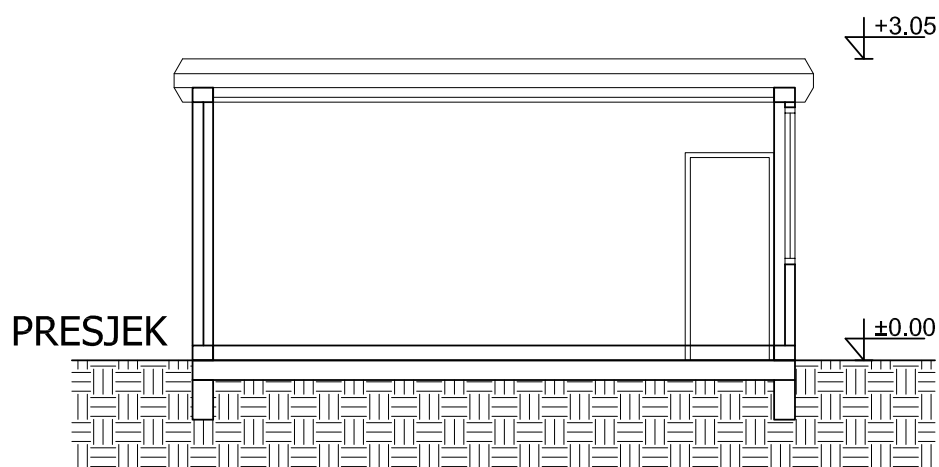
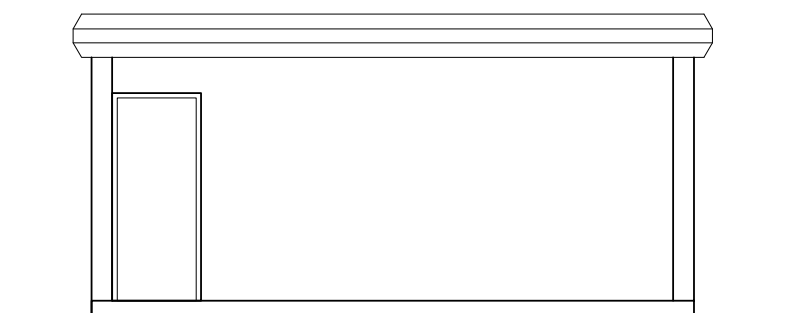
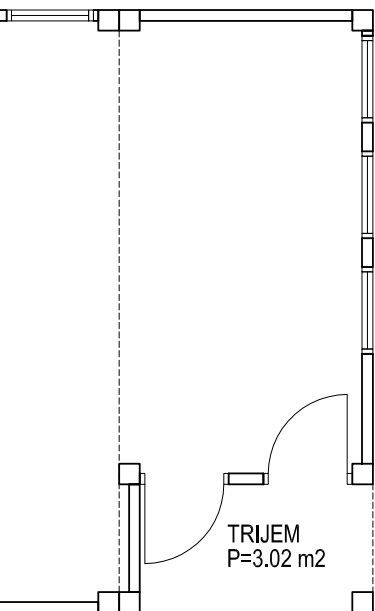
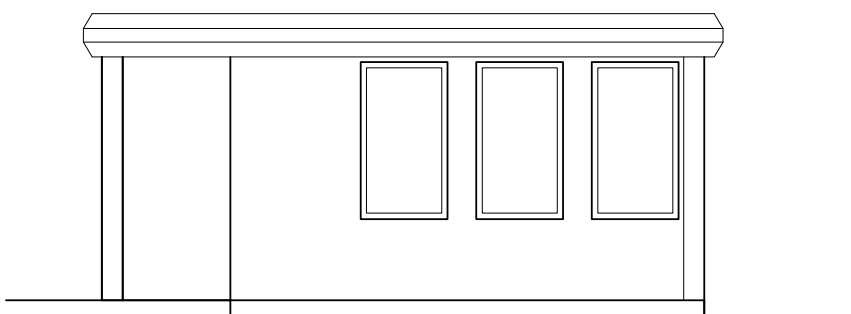
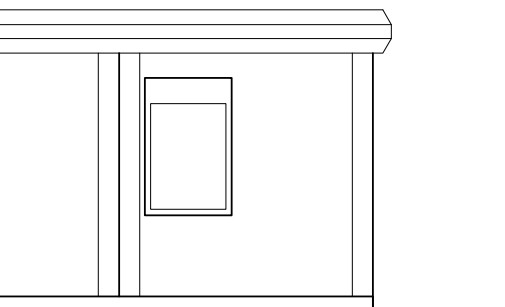
Na osnovu toga podatka zemljište potrebno za redovitu uporabu zgrade hidrostanice čini dio k.č. 3388/1 I 3390 k.o. Biograd na moru, površine 314 m².

TROŠKOVI		
VANJSKO UREĐENJE	220,00 m ² x 50,00 €/m ²	11.000,00 €
prilaz struja, voda, kanalizacija i dr.		20.000,00 €
PRIVOĐENJE SVRSI građevne parcele za samoposlogu	(€)	31.000,00 €



TLOCRT PRIZEMLJA





ILIRIJA D.D
Kamp Soline
samoposluga



13. SUFINANCIRANJE TRAFOSTANICE - TS1 I TS2 - KAMP SOLINE

TEHNIČKI OPIS

Transformatorske stanice 20 (10) / 0,4 kV, 1 x 630, TS 1 I TS 2, koje opskrbljuju i područje Kampa SOLINE, su sufinancirane od strane ILIRIJE d.d. Biograd, u iznosu od 350.000,00 € a (prema podacima iz Ilirije d.d. -Biograd.)

Vrijednost ulaganja u TS1 I TS2 - Kampa Soline od Ilirije d.d. Biograd, procijenjuje se, prema podacima Ilirije d.d., na

=350.000,00 €

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI PROMETNICA I PARKIRALIŠTA I STAZA U OBUHVATU KAMPA SOLINE

R.br	Vrsta radova	Jed. mj.	Količina	Jed.cijena €	Nova vrijednost €.	Uma. %	Sadašnja vrijednost
1.	Izgradnja asfaltiranih prometnih površine unutar kampa Soline	m ²	16.450,00	250,00	4.112.500,00	0,10	3.701.250,00
2.	Popločane prometne površine kamenom unutar kampa, izrada kamenih zidova I stepeništa	m ²	8.458,00	280,00	2.368.240,00	0,10	2.131.416,00
3.	Popločavanje površine kockama-betonski opločnjaci	m ²	2.300,00	150,00	345.000,00	0,00	345.000,00
ULOŽENA VRIJEDNOST					6.825.740,00		6.177.666,00 €

REKAPITULACIJA ULAGANJA U KAMP SOLINE BIOGRAD NA MORU		
1.	repcija kampa	220.974,80 €
2.	sanitarni objekat br. 1	545.350,90 €
3.	uređeni tereni za rekreaciju i prostor za roštilj	427.808,52 €
4.	sanitarni objekat br. 2	269.794,40 €
5.	invalidski i kemijski wc	371.606,00 €
6.	sanitarni objekat br. 3	143.885,00 €
7.	restoran sa terasama i amfiteatrom	921.441,71 €
8.	sanitarni objekat br. 4	191.285,16 €
9.	sanitarni objekat br. 5	324.795,98 €
10.	sanitarni objekat br. 6	329.007,30 €
11.1.	parcele i mobilne kućice -ILIRIJA	19.980.000,00 €
11.2.	ostale parcele u Kampu	15.480.000,00 €
12.	uređenje parcele za samoposlugu-	31.000,00 €
13.	sufinanciranje trafostanica	350.000,00 €
14.	procjena vrijednosti prometnica i parkirališta, staza, zidova i dr.	6.177.666,00 €
SVEUKUPNA ULAGANJA U KAMP SOLINE:		45.764.615,77 €

U Zadru, 31. prosinca 2023. godine

Vještak graditeljske struke i
procjenitelj nekretnina
MIRKO ČAČIĆ dipl. ing. gard.

PLAN 5

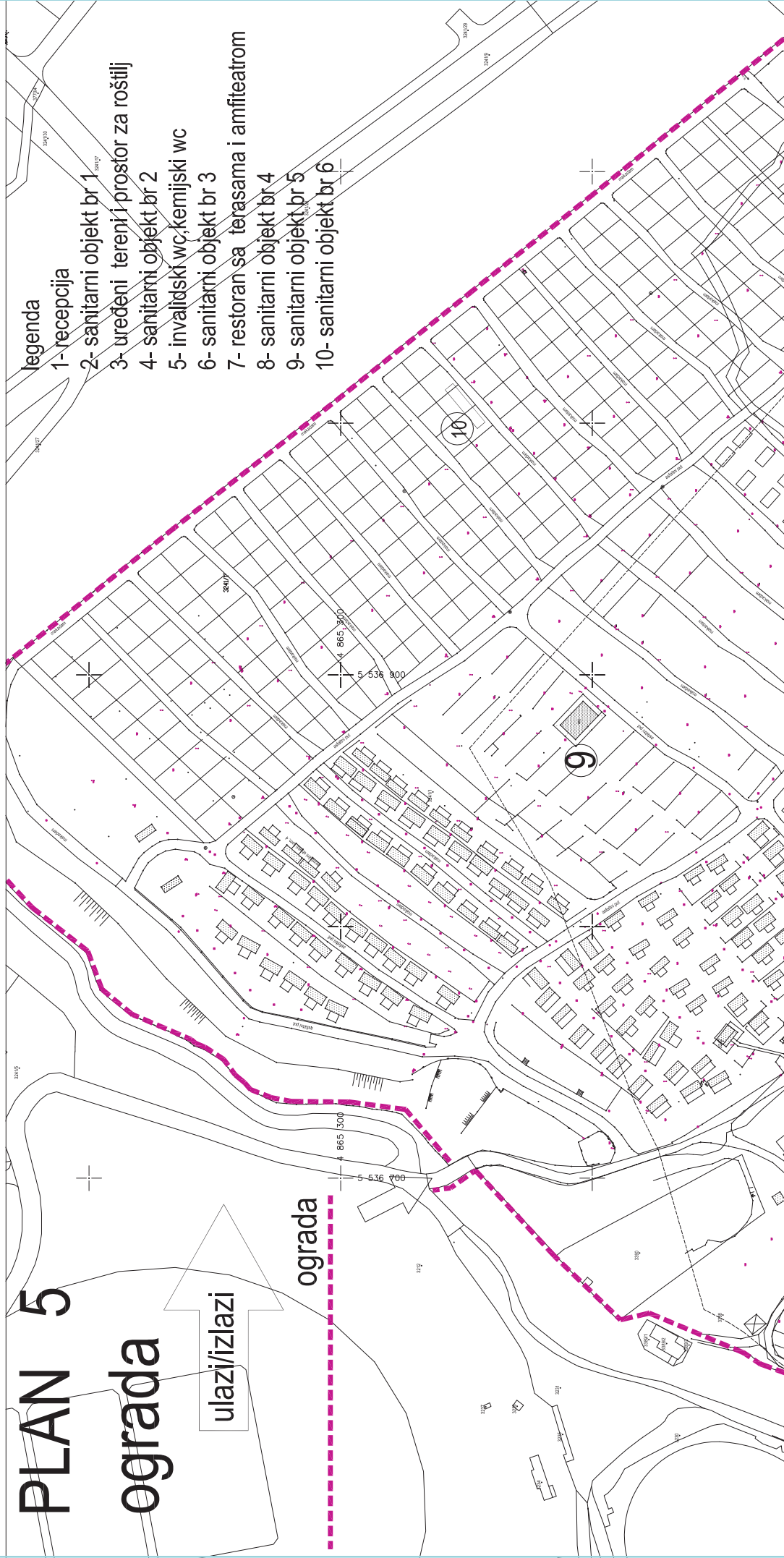
ograda

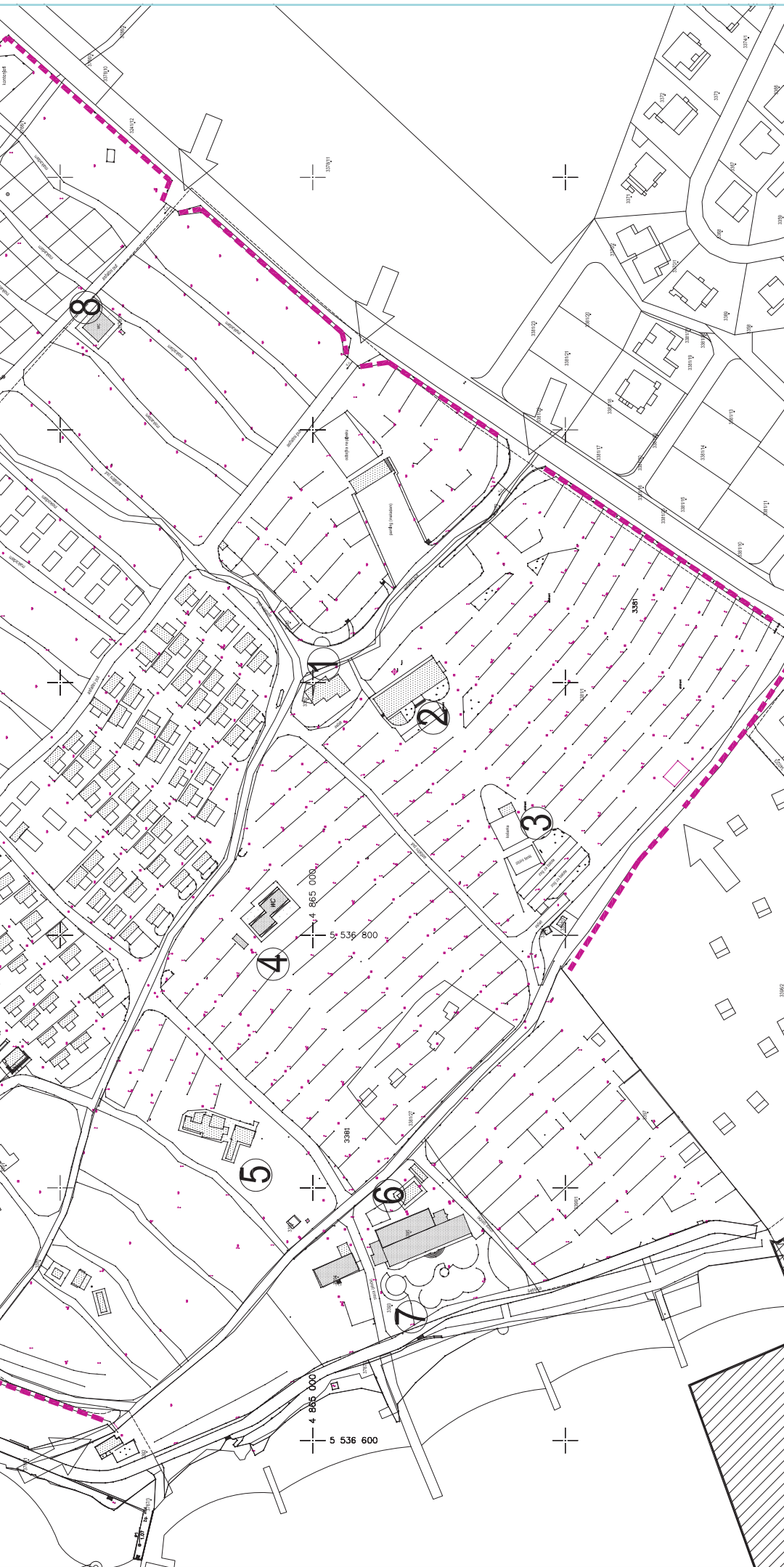
ulazi/izlazi

ograda

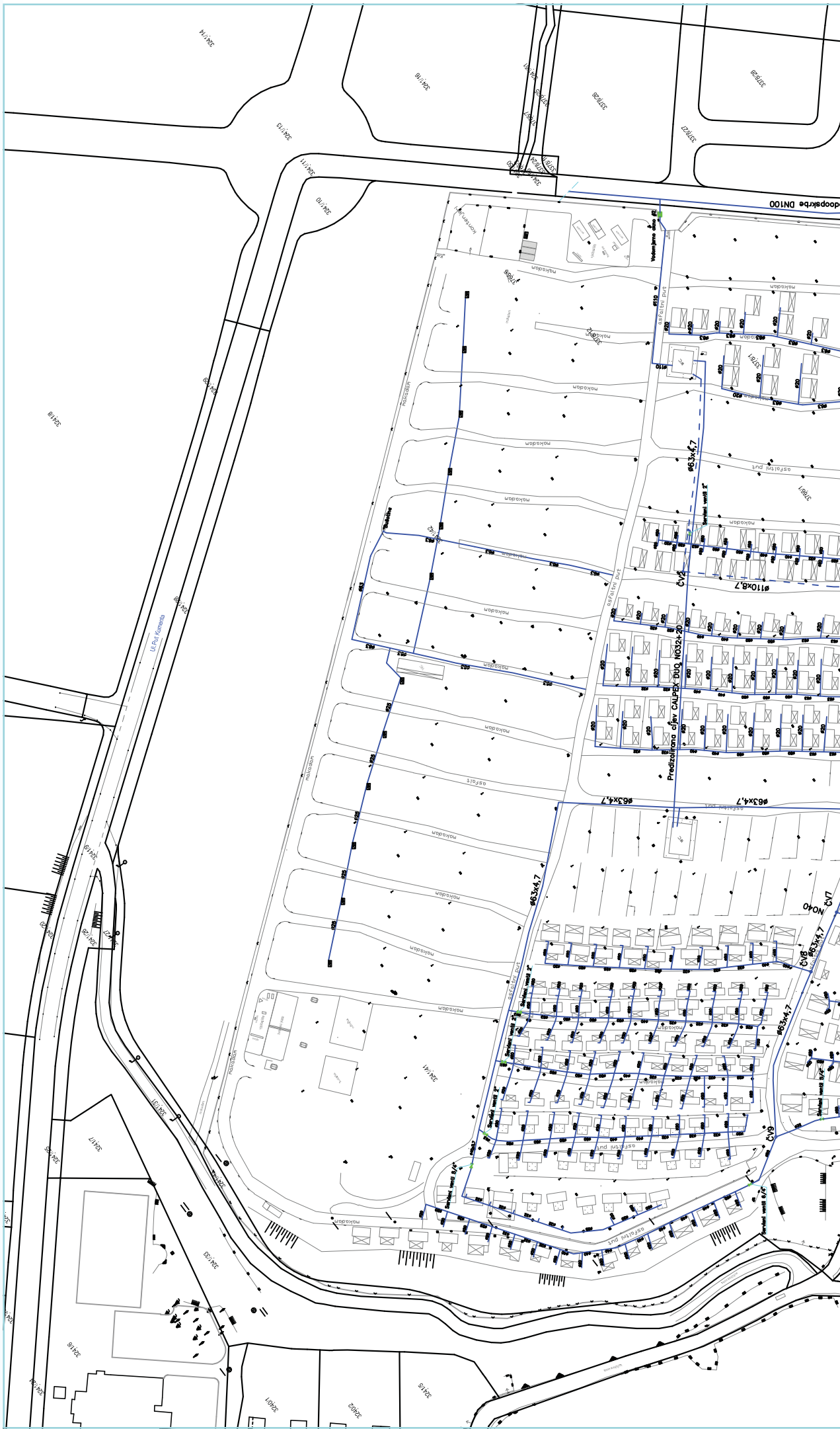
legenda

- 1- recepcija
- 2- sanitarni objekt br 1
- 3- uređeni tereni i prostor za roštilj
- 4- sanitarni objekt br 2
- 5- invalidski wc, kemijski wc
- 6- sanitarni objekt br 3
- 7- restoran sa terasama i amfiteatrom
- 8- sanitarni objekt br 4
- 9- sanitarni objekt br 5
- 10- sanitarni objekt br 6

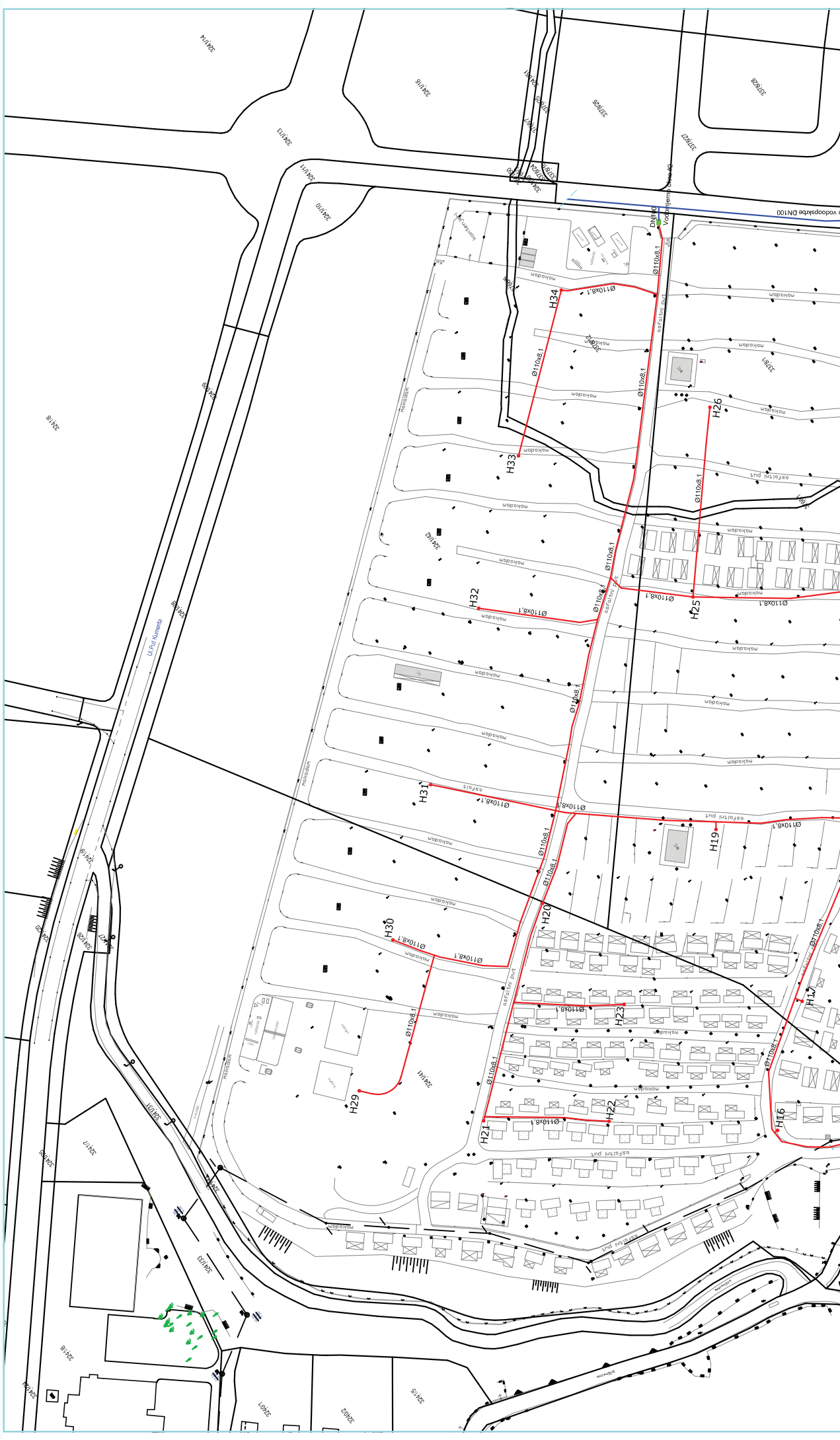




NACRT VODOVODNE MREŽE



NACRT HIDRANTSKE MREŽE





LEGENDA:
 — Postojeća hidrantna mreža
 H1-H24 Postojeći nadzemni hidrant

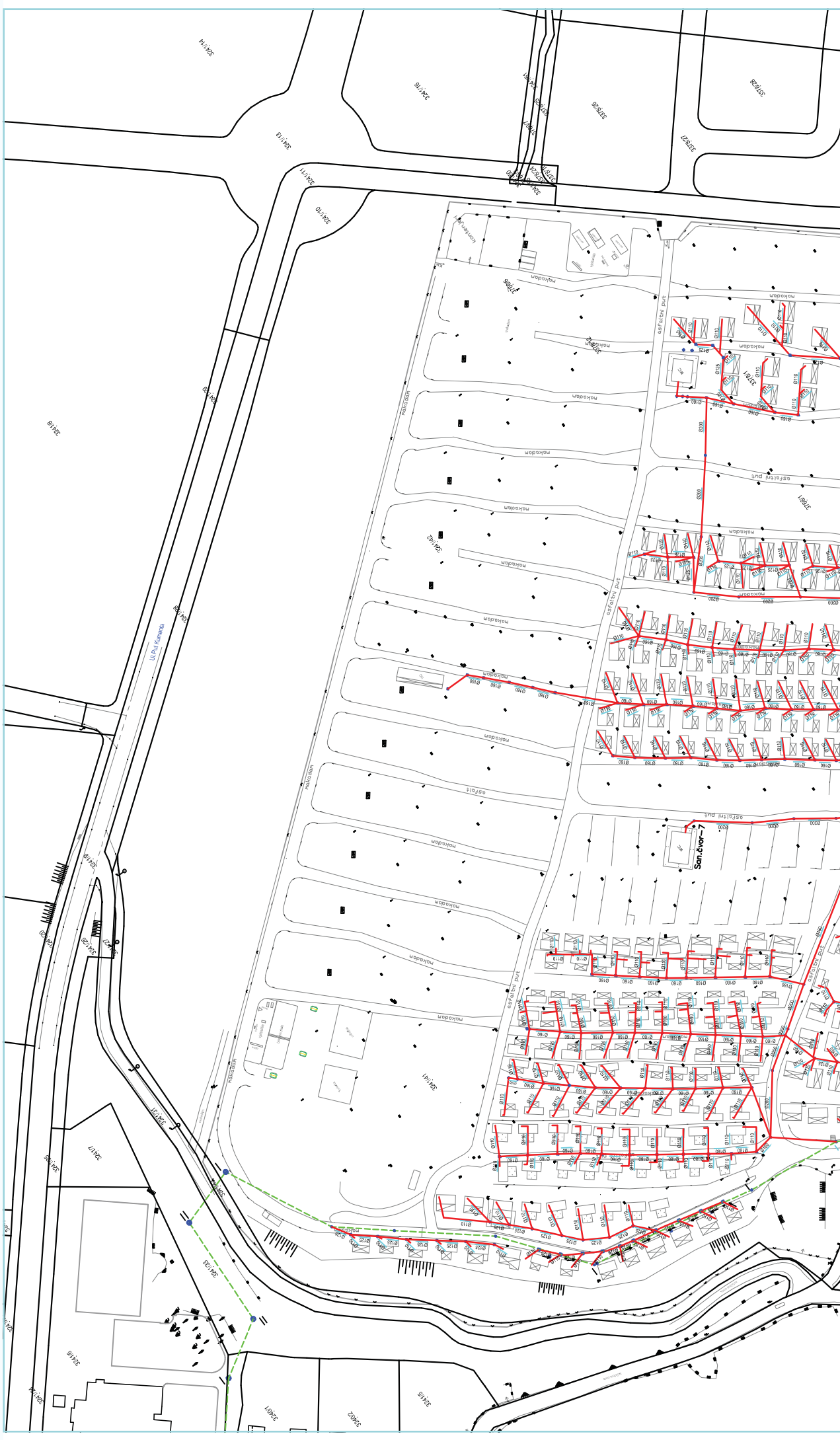
NAPOMENA:
 Cijevi hidrantne mreže su PEHD SORI3.6 Ø110x8.1.
 Udaljenost između hidranta je maksimalno 80 metara.

M=1:1000

INVESTITOR	TURIZMA d.d. - Brijuni na Moru
POSREDOVAČ	POSREDOVAČ ZA NEKRETNOSNE PROMETNE POSREDOVANJE
ZADAR	POSREDOVAČ ZA NEKRETNOSNE PROMETNE POSREDOVANJE
PROJEKT	POSREDOVAČ ZA NEKRETNOSNE PROMETNE POSREDOVANJE
FAZA	IZVEDBENO RJEŠENJE
GLAVNI PROJEKTANT	SAŠA STIJEK, d.o.o.
PROJEKTANT	SAŠA STIJEK, d.o.o.
REDAKCIJA	SAŠA STIJEK, d.o.o.
REVIZOR	SAŠA STIJEK, d.o.o.
Sarajevo	
SITUACIJA - HIDRANTSKA MREŽA	
Nacrt br. 46	



NACRT KANALIZACIJSKE MREŽE





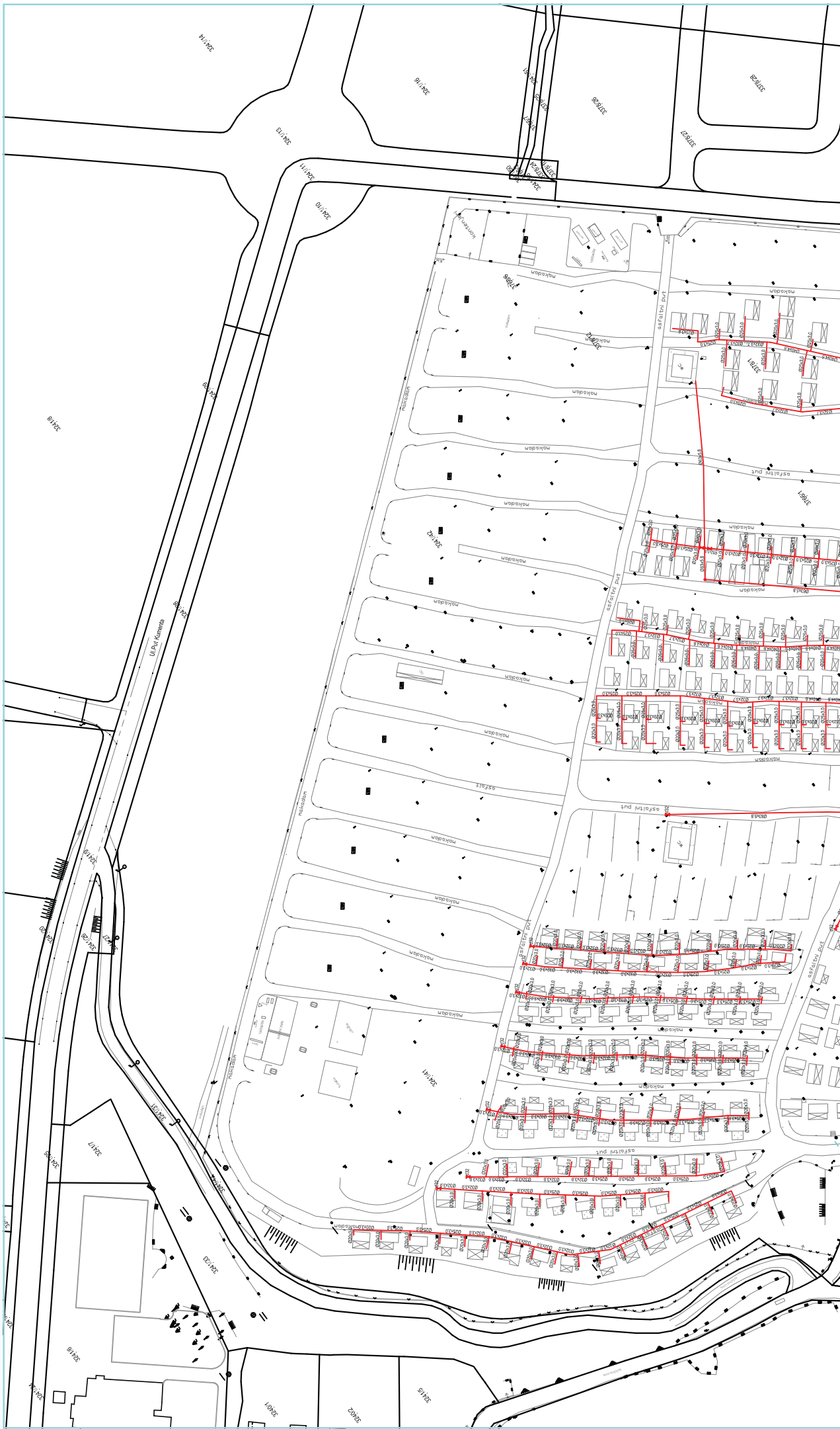
M=1:1000

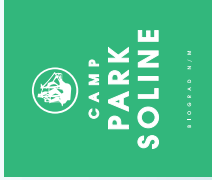
INVESTITOR	ULIJA d.d. - Beograd na Moru
POSREDOVAČ	POSREDOVAČ ZA NEKRETNOST
GRADJEVINA	Autonomno Stanje
PROJEKT	Vodovod, kanalizacija i priroda instalacija
FAZA	Investiciono stanje
PROJEKTOVANJE	ivan Stanić, d. i. s.
SURADNIK	Sanjiv Stanić, d. i. s.
REVIZOR	Rev. br.
Stanje:	19/159
	Nacrtni br.
	19
SITUACIJA - KANALIZACIJA	

CS "KUMENAT"

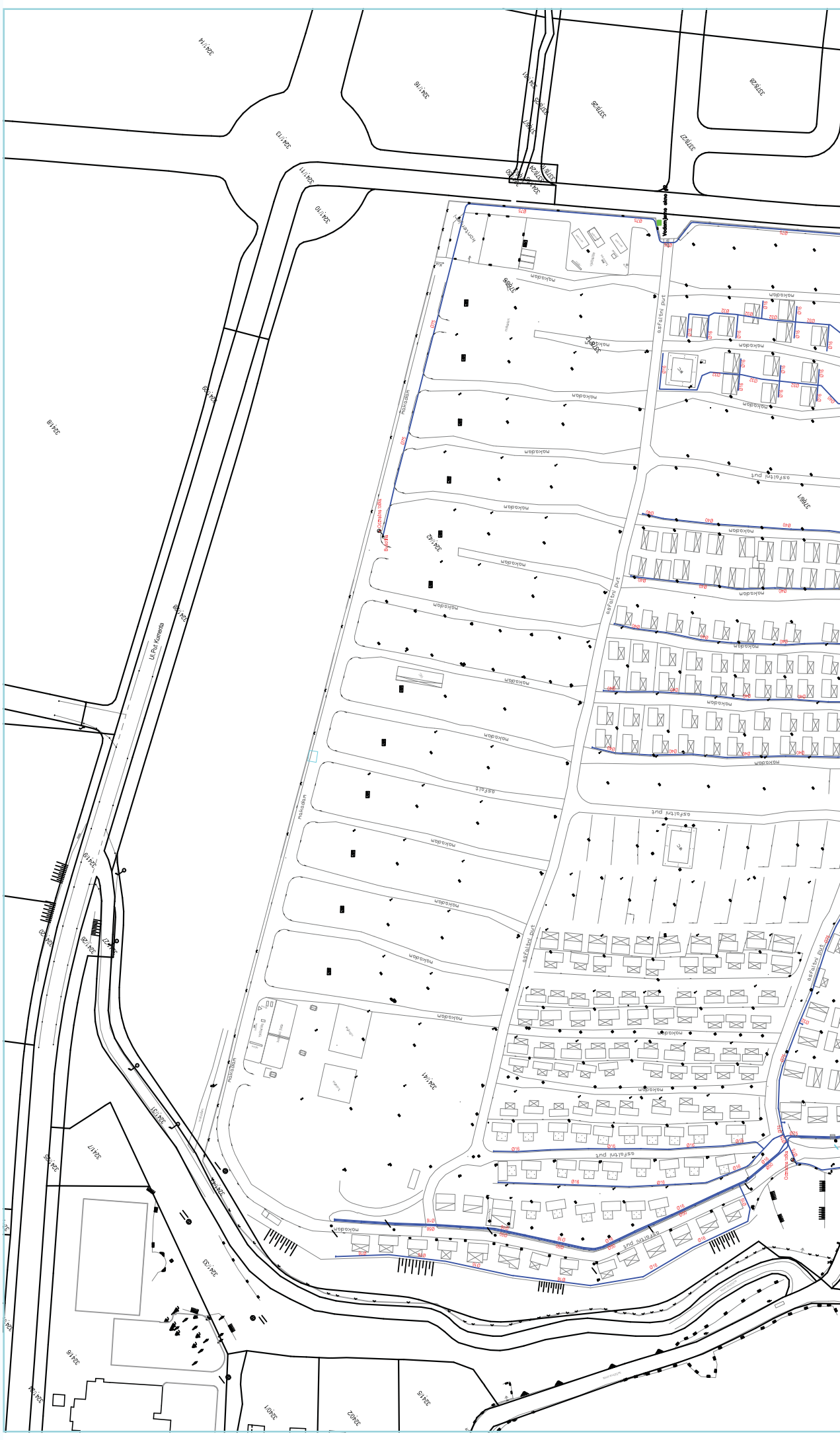


NACRT PLINSKE MREŽE





NACRT MREŽE ZA NAVODNJAVANJE





VI. ZAKLJUČNO



ZAKLJUČNO

1. Sadašnji kamp „Park Soline“, u poslovnom sustavu ILIRIJE d.d., je visokokategoriziran kamp s četiri (4) zvjezdice smješten u Biogradu na Moru u naravi ugostiteljsko-turistički objekt površine 20,08 ha, kapaciteta 1.208. smještajnih jedinica (parcela) za 3.624 gostiju. Djelatnost kampa „Park Soline“ u kontinuitetu datira od početka 1963. godine pa na ovamo, dakle već preko 57 godina.
2. Skupština općine Biograd na Moru 1985. godine dodijelila je ILIRIJI d.d. odnosno njenom pravnom predniku na trajno korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište autokampa Soline u površini od 20,08 ha. Temeljem Provedbenog urbanističkog plana, donesenog od strane Skupština općine Biograd na Moru 1981. godine (Službeni vjesnik Općine Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar, broj 6/81), i dodijeljenog građevinskog zemljišta na trajno korištenje pravnom predniku ILIRIJE d.d. zemljište kampa odnosno Autokamp Soline od strane ILIRIJE d.d. je proširen, izgrađen i uređeno na sadašnju ukupnu površinu od 20,08 ha.
3. **Današnji kamp „Park Soline“ čini jedinstvenu prostorno-urbanističku, poslovno-ekonomsku i funkcionalno-tehnološku cjelinu, infrastrukturno-građevinski uređen i jedinstven ugostiteljsko-turistički objekt odnosno prema građevinskim standardima složenu građevinsku cjelinu kampa na prostoru površine od 20,08 ha.**
4. U procesu pretvorbe sva ulaganja u kamp „Park Soline“ izvršena od strane ILIRIJE d.d. uredno su procijenjena i unesena u temeljni kapital Društva. Zemljište kampa nije bilo predmet procjene, sukladno pravilima i odluci Hrvatskog fonda za privatizaciju, slijedom čega se nije procijenilo i unijelo u njegov temeljni kapital. Proces pretvorbe ILIRIJE d.d. u cijelosti je proveden uredno i zakonito, što je potvrđeno revizijom pretvorbe od strane Državnog ureda za reviziju.
5. **U međuvremenu, od procesa privatizacije 2000. godine do danas, vrijednost investicijskih ulaganja bez vlastitih radova ILIRIJA d.d. u Kamp „Park Soline“ iznosila je cca 31,7 milijuna eura. Vrijednost vlastitih radova za navedeno razdoblje iznosi preko 30% ulaganja, čime ukupna vrijednost ulaganja u Kamp Park Soline za navedeno razdoblje iznosi cca 42,21 milijun eura. Stručna procjena vrijednosti ulaganja u Kamp Park Soline koju je u prosincu 2023.g. izvršio stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina ukupno iznosi: 45,77 milijuna eura.**
6. ILIRIJA d.d., u čijem poslovnom sustavu posluje kamp „Park Soline“, je dioničko društvo i javna kompanija čije dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Društvo je u dva navrata dobilo priznanje za društveno odgovorno poslovanje. ILIRIJA d.d. osigurava radna mjesta za preko 470 zaposlenika tijekom glavne turističke sezone od čega je 260 zaposlenika ima stalni radni odnos, dok ukupno u svojim objektima, uključujući i zaposlenike s naslova poslovne suradnje, osigurava posao za preko 1000 osoba. Društvo je jedno od tri najveće turističke kompanije u Zadarskoj županiji, sedam najvećih u Dalmaciji i među petnaestak najboljih u Hrvatskoj. Također, ILIRIJA d.d. nalazi se među „200 Pokretača desetljeća“ odnosno najboljih kompanija u Republici Hrvatskoj u razdoblju 2010.-2019. godine prema kriteriju novostvorene vrijednosti. Društvo na vrijeme i uredno izvršava sve svoje zakonske obveze prema svim sudionicima poslovnog procesa i to prema državi s naslova poreza, zaposlenicima s naslova plaća, dobavljačima i bankama.
7. **Kamp „Park Soline“ zapošljava 83 zaposlenika i ostvaruje preko 320.000 noćenja odnosno preko 40.000 gostiju te čini 82% kamping noćenja grada Biograda na Moru odnosno 21% ukupnih noćenja ostvarenih u gradu Biogradu na Moru.**
8. **Kamp „Park Soline“ kategoriziran je sa četiri (4) zvjezdice i nalazi se među 20-tak vodećih kampova u Republici Hrvatskoj i tri vodeća kampa u Dalmaciji.**
9. **Društvo ILIRIJA d.d. temeljem podnesenog zahtjeva od dana 05. ožujka 2021. godine drži da u cijelosti ispunjava sve zakonom predviđene uvjete za ostvarenje prava na zakup građevinskog zemljišta kampa na 50 godina temeljem Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) bez obzira na sadašnja složena imovinsko-pravna i vlasnička pitanja. Upravo su ta pitanja po mišljenju ILIRIJE d.d. i razriješena novim Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.**
10. **Danom stupanja na snagu Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (02. svibnja 2020.g.) Ilirija d.d. ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske te je sukladno važećoj Uredbi o uređenju zakupa na dijelovima Kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (NN**

16/2024) i dostavljenim računima za zakupninu od strane nadležnog Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske, u cijelosti nadležnom ministarstvu podmirila zakupninu za Kamp Park Soline u Biogradu na Moru i to od dana stupanja na snagu Zakona (05/2020) do zaključno sa zakupninom za mjesec srpanj 2024.g., uplaćen je iznos zakupnine od 798.782,98 eura, što sukladno Uredbi predstavlja samo 50% iznosa zakupnine.

11. Ilirija d.d. je sukladno odredbama Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu putem ovlaštene geodetske firme izradila geodetski elaborat u kojem su u njegovom grafičkom i tekstualnom dijelu prikazani i specificirani dijelovi kampa koji su neprocijenjeni odnosno koji su procijenjeni u postupku pretvorbe društvenog poduzeća prednika ILIRIJE d.d. i koji su kao takvi iskazani u točki 12. dispozitiva Rješenja HFP-a, klasa: 943-01/96-01/1486 od 12. srpnja 1996. Nakon što je ovaj elaborat predan CERP-u na provjeru njegove usklađenosti CERP je izdao potvrdu o usklađenosti predmetnog geodetskog elaborata za kamp Park Soline, klasa: 943-01/21-02/251 od 1. travnja 2022.
12. Društvo ILIRIJA d.d. po zaključenju Ugovora o zakupu nastaviti će daljnja intenzivna ulaganja u kamp „Park Soline“ sa ciljem da u vrlo kratkom roku bude kamp na razini kvalitete od pet (5) zvjezdica. Predmetnim ulaganjima kamp „Park Soline“ svrstao bi se među 10-tak najboljih kampova u Republici Hrvatskoj, a samim time i među vodeće kampove u Europi.
13. Slijedom navedenog, u ovoj Studiji prezentiramo stručno obrazloženu i formalno-pravno izrađenu dokumentaciju od strane ILIRIJE d.d. naziva Zahtjev za donošenje rješenja iz čl. 17 Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/2020) i za sklapanje ugovora o zakupu na 50 godina za Kamp Park Soline u Biogradu na Moru, podnesen Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske, potom Vlasničkopravni status zemljišta u Kampu Park Soline s priložima te također i dodatne materijale koji između ostalog uključuju Stručno rješenje za prijedlog UPU-a zone ugostiteljsko-turističke namjene (T-3) Kampa Soline s obveznim priložima, Poslovno-ekonomski aspekt Kampa i Procjenu vrijednosti ulaganja u Kamp Park Soline.

ILIRIJA d.d.

Uprava: Goran Ražnjević





