



## Važne informacije o projektu



Poreč,  
2. siječnja 2023.

## KOORDINATOR PROJEKTA

**M. CHANAAN** d.o.o., iz Poreča, sa svojom mrežom stručnih suradnika predstavlja jedinstveno mjesto za akviziciju i razvoj komercijalnih i rezidencijalnih nekretnina. Uz bogato iskustvo, naše znanje u suradnji s investitorima ostvaruje mjerljive ciljeve. Posebno je to bitno kada je riječ o kompleksnim projektima koji sadrže više tržišnih segmenata (mixed-use) i načina raspolaganja poput projekata Larun Golf & Yacht Resort ili npr. Špin Golf & Spa Resort, kada je osnovni cilj osigurati provedbu projekta uz vremenska i proračunska ograničenja zadana od investitora.

Naš dugotrajan profesionalni odnos s važnim dionicima, predstavnicima vlasti na lokalnoj, regionalnoj i nacionalnoj razini, omogućuje pokretanje i provedbu projektnih aktivnosti posebno uzimajući u obzir kriterije održivog razvoja i zahtjeva u pogledu usklađenosti sa zakonodavnim okvirom i najboljom praksom.

Kontakt informacije:

**M.CHANAAN d.o.o.**

Istarskog razvoda 7,

HR-52440 Poreč

e-mail: [info@m-chanaan.hr](mailto:info@m-chanaan.hr)

tel: 052/433-370

web: [www.m-chanaan.hr](http://www.m-chanaan.hr)

## NAŠI SURADNICI

Mi smo, u M. Chanaanu d.o.o., ponosni na uspješnu suradnju sa suradnicima i vanjskim konzultantima koji pripadaju samom vrhu stručnjaka u svom segmentu, kao što su:

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED/ATTORNEYS-AT-LAW OFFICE** Goran Veljović, Merima Ibrahimović, Ivana Bilić Komparić, Vladimir Veljović i Alan Alagić, Dobrilina 9, HR-52100 PULA; e-mail: [odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr](mailto:odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr)

**URBANISTICA d.o.o.** Jasminka Pilar, dipl.ing.arh.,  
Trg bana Josipa Jelačića 4/III, HR-10000 ZAGREB;  
e-mail: [jasminka@urbanistica.hr](mailto:jasminka@urbanistica.hr); [www.urbanistica.hr](http://www.urbanistica.hr)

**GEOTEHNIČKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU**

Hallerova aleja 7, HR-42000 VARAŽDIN;

e-mail: [aav@gfv.hr](mailto:aav@gfv.hr); [www.gfv.hr](http://www.gfv.hr)

**AAVA savjetovanje d.o.o.** Aleksandra Anić Vučinić, Hallerova aleja 7,  
HR-42000 VARAŽDIN; e-mail: [aleksandra.anic@gmail.com](mailto:aleksandra.anic@gmail.com); [www.gfv.hr](http://www.gfv.hr)

**GEODIL d.o.o.** Antonio Labinac, Partizanska ulica 4/1, HR-52440 POREČ;

e-mail: [geodil.porec@gmail.com](mailto:geodil.porec@gmail.com)

## NAŠI SURADNICI

**ABCD d.o.o.** Jugo Jakovčić, Ul.8.marta 1, HR-52440 POREČ;

e-mail: jugo.jakovcic@abcd.hr; www.abcd.hr

**IBF - Istria Business Forum** Daniel Ferić, A.K.Miošića 1, HR-52100 PULA;

e-mail: info@ibfconsulting.eu; www.ibfconsulting.eu

**GOLFART LANDSCAPE** Dipl. Ing. Diethard Fahrenleitner, Mitterndorferweg 14,  
A-6380 ST. JOHANN IN TIROLL, Austria;

e-mail: tb.fahrenleitner@golfplatzplanung.at; www.golfplatzplanung.at

**OLAZABAL Golf Design** Matthias Nemes, Belrupstrasse 20, A-6900 BREGENZ, Austria;

e-mail: mn@ncm-network.com; www.ncm-network.com; www.olazabaldesign.com

**INTERDIS d.o.o. Studio za arhitekturu** Jasminka Pilar, dipl.ing.arh.,  
Nikola Adrović, mag.ing.aedif., Luka Krstulović, mag.ing.arh.

Trg bana Josipa Jelačića 4/III, HR-10000 ZAGREB;

e-mail: info@interdis.hr

**STUDIO TIČIĆ** Ltd. Vladimir Tičić, Melinišće 4, HR-10000 ZAGREB;

e-mail: vladimir@studio-ticic.hr

## NOSITELJ PROJEKTA

Tvrtka **F.Y. Grupa d.o.o.** je osnovana 2006. s ciljem razvoja vodećeg high class boutique golf resorta na Jadranu - projekta Golf Špin na području općine Tar-Vabriga na poluotoku Istra u Republici Hrvatskoj.

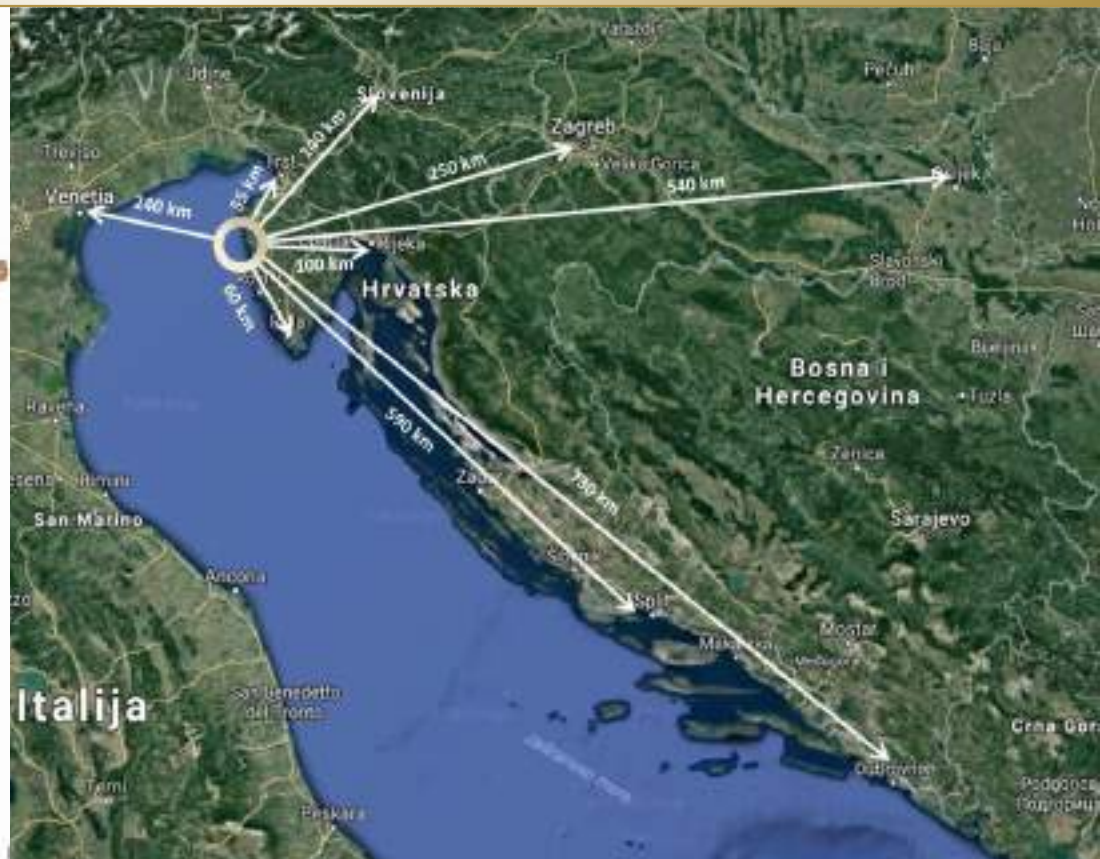


## LOKACIJA PROJEKTA

Kao najzapadnija županija Republike Hrvatske, Istra graniči sa Slovenijom i ima morsku granicu s Italijom. Taj poluotok se smatra jednom od najvećih zelenih oaza sjevernog Mediterana, jedna je od najpopularnijih destinacija za strane posjetitelje u Hrvatskoj i jedna od najatraktivnijih turističkih destinacija na Mediteranu po broju posjetitelja.

Treba napomenuti da je u Umagu, na udaljenosti od 30 km od našeg projekta, izgrađen hotelski kompleks Kempinski s vilama i golf resortom, koji posluje pozitivno što uvelike dokazuje da su projekti te vrste na ovom području isplativi.

Projekt se nalazi uz obalu, na laganoj uzvisini s odličnim pogledom na more, između gradova Novigrad i Poreč i u dometu četiri internacionalna aerodroma (Pula cca. 60 km, Venecija cca. 240 km, Ljubljana cca. 170 km i Zagreb cca. 250 km).



# MIKROLOKACIJA PROJEKTA







Obuhvat projekta

## OBILJEŽJA PROJEKTA

Glavne značajke projekta su: golf igralište sa 27 rupa, high class hotel s pet zvjezdica, luksuzne vile s bazenima i apartmaske zgrade, sve planirano za izgradnju na području od 158 ha, sa ukupno 900 ležajeva. Integralni dio plana sadrži također i klupsku kuću, golf akademiju, service shop, servisnu zonu, veći broj ugostiteljskih objekata, komercijalne sadržaje i vježbalište. U obuhvatu projekta nalazi se arheološka zona s površinskim nalazima - Gradina kraj Stancije Špin i povijesni etnološki lokaliteti - dva kažuna.



Arheološka zona Gradina je zapravo jedinstven skup povijesnih etnoloških lokaliteta. Konzervatorskim pregledom na području su evidentirani: arheološka zona i arheološki lokalitet, pretpovijesne gradine i pretpovijesni tumul, povijesni put, ostaci kamenoloma, povijesni etnografski lokalitet - poljska kućica, kažun, kažeta, most, lokve i kultivirani krajobraz - zaštitna zona lokaliteta stari Tar.





Ortofoto  
projekta

**GOLFPROJEKT ŠT. ŠPIN**

Elaborat 1. November 2012  
27 Loch Golf Anlage



Projektant	MAK
Projektort	Št. Špin
Projektziele	27 Loch Golf Anlage
Projektumfang	27 Loch Golf Anlage
Projektphase	1. Entwurf
Projektstatus	1. Entwurf
Projektbeginn	1. November 2012
Projektende	1. November 2012
Projektbudget	1. November 2012
Projektverantwortung	1. November 2012



Bodenbearbeitung			
Fläche	Arbeitszeit	Arbeitsleistung	Arbeitsleistung
1000	1000	1000	1000
2000	2000	2000	2000
3000	3000	3000	3000
4000	4000	4000	4000
5000	5000	5000	5000

Grünflächen			
Fläche	Arbeitszeit	Arbeitsleistung	Arbeitsleistung
1000	1000	1000	1000
2000	2000	2000	2000
3000	3000	3000	3000
4000	4000	4000	4000
5000	5000	5000	5000

Grünflächen			
Fläche	Arbeitszeit	Arbeitsleistung	Arbeitsleistung
1000	1000	1000	1000
2000	2000	2000	2000
3000	3000	3000	3000
4000	4000	4000	4000
5000	5000	5000	5000

Dipl. Ing.  
Diethard  
Fahrenleitner  
Golf dizajn

Masterplan  
projekta prije  
Lokacijske  
dozvole

## RAZVOJ PROJEKTA

Projekt ima punu potporu lokalnih vlasti i hrvatskih ministarstava, a razvijan je u suradnji s našim timom renomiranih profesionalaca i eksperata (urbanista, arhitekata, arheologa-konzervatorskih stručnjaka, geodeta te stručnjaka za okoliš). Pravnu stranu vodi jedan od najuspješnijih hrvatskih odvjetničkih timova koji projekt prati od samog početka tako da u tom pogledu nudimo potpunu sigurnost našim partnerima i investitorima. Procedura proglašenja projekta strateškim projektom RH je u tijeku.

Ovaj je projekt od strateške važnosti za razvoj Golf turizma u Republici Hrvatskoj.

Projekt Golf Špin je u fazi razvoja, a razrada konačnog arhitektonskog rješenja će kroz natječaj biti ponuđena najboljim europskim arhitektima.

## INVESTIRANJE U PROJEKT

Naša tvrtka je već dosta investirala u razvoj projekta radeći na Masterplanu, geodetskim podlogama, urbanističkom planu, kao i studiji utjecaja na okoliš. S obzirom da je došlo do promjene u prostornom planu, trebat će izvršiti promjene na svim do sada izrađenim materijalima. Po našim pretpostavkama, s obzirom na dosadašnje iskustvo, pretpostavljamo da bi planirana cjelokupna investicija sa uključenim dosadašnjim ulaganjima, iznosila cca. **200 milijuna eura**.

Općenito, mnoge inozemne kompanije prepoznale su Istru i Hrvatsku kao zanimljive i sigurne prilike za investiranje (kao npr. Goldman Sachs je ranih godina kupio istarskog hotelskog operatora Arenaturist koji se danas zove Arena Hospitality Group d.d. Od Goldman Sachsa je firmu kupio novi vlasnik te je sada većinski vlasnik nizozemska tvrtka PPHE Hotel Group Limited s 52,48% udjela u temeljnom kapitalu putem društva Dvedeset osam d.o.o. (društvo kćer u 100%-tnom vlasništvu društva PPHE). PPHE ima od 1994.god. Licencu brenda Park Plaza Hotels & Resort. Također američki privatni equity fond Advent International kupio je ogranak jedne velike banke).

Središnja Istra je vrlo poznata i popularna pod nazivom „mala Toscana“ gdje je vrlo popularno investiranje u stara napuštena sela te vile s bazenima u autohtonom stilu, gdje se među investitorima nalaze i Anthony Hopkins, Michael Schumacher, grofovska obitelj iz Velike Britanije, razni državnici i političari, kao i mnoge druge istaknute ličnosti iz inozemstva. Važno je naglasiti i da u samom središtu Istre postoji malo mjesto na brdu pod nazivom Motovun gdje se svake godine održava internacionalni filmski festival u organizaciji g. Rajka Grlića, poznatog hrvatskog filmskog redatelja i redovnog profesora na Sveučilištu u Ohio, Athens, SAD.





## PREDNOSTI PROJEKTA

- Istra je prepoznatljiva turistička destinacija i jedna od posljednjih eko-zona u Europi
- duljina turističke sezone u Istri traje od početka travnja do kraja listopada
- mogućnost igranja golfa je 12 mjeseci u godini
- klima je blaga i bez snježnih oborina
- kraj je poznat po svojim gastronomskim specijalitetima, agroturizmu, uzgoju vinove loze i maslina te je jedan od rijetkih krajeva gdje uspijevaju tartufi
- izuzetno je razvijen sportski i kongresni turizam
- u neposrednoj je blizini Venecije
- na samom igralištu golfa nalazi se arheološka zona

## OSTVARIVANJE DOBITI IZ PROJEKTA

Očekivana dobit iz projekta ostvarivat će se kroz prodaju i iznajmljivanje vila, članarine u golfu te dnevne slobodne igre (treba napomenuti da se na puno slabijem golf-igralištu u Kempinskom prodaje oko 30.000 green fee godišnje), kroz iznajmljivanje ili prodaju hotela i kroz dobro planirane ciljane grupe gostiju.

Projekt je s velikim interesom prihvaćen od strane lokalne zajednice, te općenito od strane domaćeg stanovništva budući da se kroz projekt očekuje podizanje kvalitete gostiju, povećanje prodaje autohtonih proizvoda te zapošljavanje velikog broja djelatnika (prema sadašnjim proračunima nekoliko stotina, od čega će sigurno veliki dio biti iz uže okolice) i razvoj specijaliziranih poduzeća koja djeluju na lokalnom području.

## PRETHODNE AKTIVNOSTI

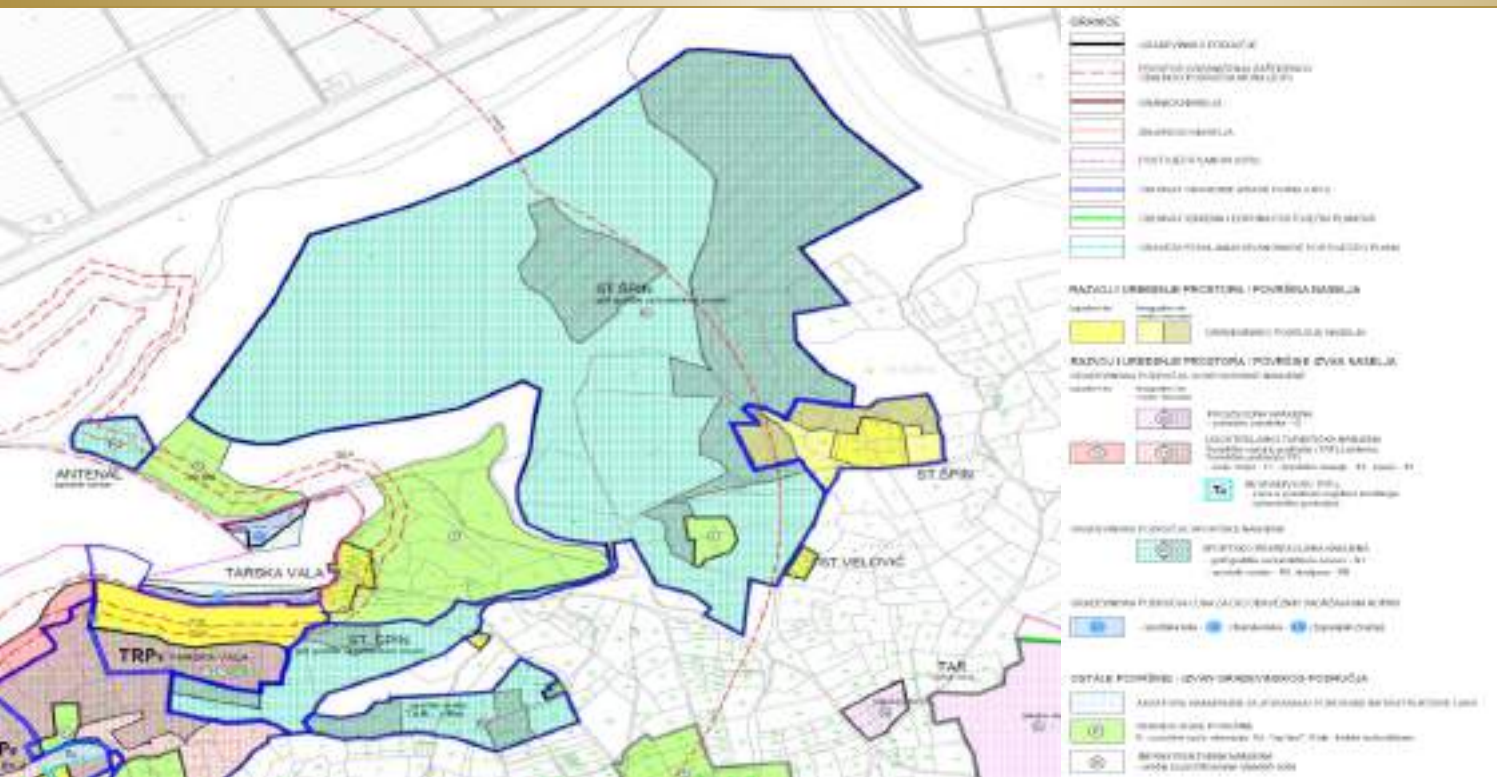
Prethodne aktivnosti imale su svrhu analizirati i utvrditi sve relevantne ulazne parametre bitne za pokretanje realizacije projekta. Faza prethodnih aktivnosti je u cijelosti završena. U tu se grupu mogu svrstati slijedeće aktivnosti

### A) ANALIZE:

- kompletna analiza prirodnih osobitosti područja
- analiza vlasničkih odnosa
- utvrđivanje granica obuhvata projekta u prostorno - planskoj dokumentaciji šireg područja

Ova faza bila je od osobitog značaja jer je temeljem svih provedenih analiza i istraživanja postavila temelje budućeg projekta. Pri tome je posebna pažnja posvećena analizi vlasničkih odnosa jer je uspješno rješenje imovinsko - pravnih odnosa u kasnijoj fazi razrade projekta osnovni preduvjet za njegovu realizaciju. Vezano na vlasničke odnose posebno ističemo činjenicu da se unutar golf resorta nalazi u zoni smještaja cca. 24.000 m<sup>2</sup> zemljišta u privatnom vlasništvu i cca. 86.000 m<sup>2</sup> u vlasništvu Republike Hrvatske, a u zoni gdje je predviđeno igralište s golf kućom u privatnom je vlasništvu cca. 180.000 m<sup>2</sup>, a u vlasništvu Republike Hrvatske cca. 2.000.000 m<sup>2</sup>.

Temeljem saznanja dobivenih u provedenim analizama i istraživanjima djelomično su korigirane granice obuhvata područja namijenjenog gradnji golf igrališta i svih pratećih sadržaja u Prostornom planu uređenja Općine Tar-Vabriga. Na taj način utvrđena je kvalitetna osnova za izradu detaljnije prostorno - planske i projektne dokumentacije.



Izvadak iz prostornog  
plana Općine Tar-  
Vabriga

## B) IZRADA STRUČNIH PODLOGA:

- izrada posebne geodetske podloge za cjelokupno područje obuhvata projekta
- valorizacija krajobraznog prostora
- izvještaj o arheološkom rekognosciranju terena (konzervatorska podloga)
- masterplan

Za cjelokupno područje površine cca 158 ha, predviđeno za smještaj golf igrališta, smještajnih kapaciteta i svih ostalih pratećih sadržaja, izrađena je **posebna geodetska podloga** u mjerilu 1:2000. Treba naglasiti da sve stručne podloge koje su do sada rađene, treba uskladiti s promjenama u prostornim planovima i uskladiti sa promjenama koje su nastupile novim važećim zakonima.

**Valorizacija krajobraznog prostora** imala je za cilj optimizirati razmještaj osnovnih sadržaja golf resorta uz najmanje moguće negativne posljedice u prostoru. Tom stručnom podlogom detaljno je analizirana postojeća prirodna osnova i vegetacijski pokrov te su utvrđeni potencijali tog prostora.

Valorizacija krajobraznog prostora je gradivo o spoznaji sustava krajobrazno prostornih vrijednosti na području obuhvata golf igrališta Špin koje će poslužiti u procesu prostornog uređenja i optimizacije organizacije prostora za potrebe golf resorta prilikom izrade planskih dokumenata.

Temeljna svrha valorizacije krajobraznog prostora je optimizacija izbora i prostornog razmještaja golf resorta i uređenja površina kako s vidika razvojnih mogućnosti tako i s vidika zaštitnih zahtjeva u odnosu na sustave vrijednosti u okolini, sve s vrednovanjem uspješnosti planskog rješenja.



Geodetska podloga

Izvještaj o arheološkom rekognosciranju terena izrađen je tijekom travnja i svibnja 2012. godine, a prihvatio ga je i potvrdio nadležni konzervatorski ured u Puli. Izvršen je detaljni terenski pregled unutar granica područja planiranog golf igrališta Špin i pripadajućeg prostora koji je predviđen za izgradnju smještajnih kapaciteta.

Kao temelj pri izradi konzervatorske podloge, koja predstavlja podlogu za izradu prostorno planske dokumentacije, poslužili su podaci prikupljeni terenskim pregledom, podaci iz stručne literature, povijesni katastri, temeljni katastarski planovi i ortofoto snimci.

Pregled zona sa evidentiranim arheološkim lokalitetima i pojedinačnim nalazima te etnološkim objektima dan je kroz konzervatorske kartone koji sadrže podatke o opisu, prostornoj dispoziciji nalaza te prijedlog mjera njihove zaštite.

Ovdje također treba naglasiti da treba izraditi novu konzervatorsku podlogu prema novom prostornom planu za koju će se koristiti veliki dio do sada izrađenog materijala.





Konzervatorski pregled - obuhvaćeni prostor/podaci prema konzervatorskom pregledu - oznaka lokacija

**Masterplan** područja golf igrališta Špin izrađen je u svrhu utvrđivanja parametra za dimenzioniranje i organizaciju sadržaja prostora golf igrališta i predstavlja osnovu za izradu Urbanističkog plana uređenja i Studije utjecaja na okoliš.

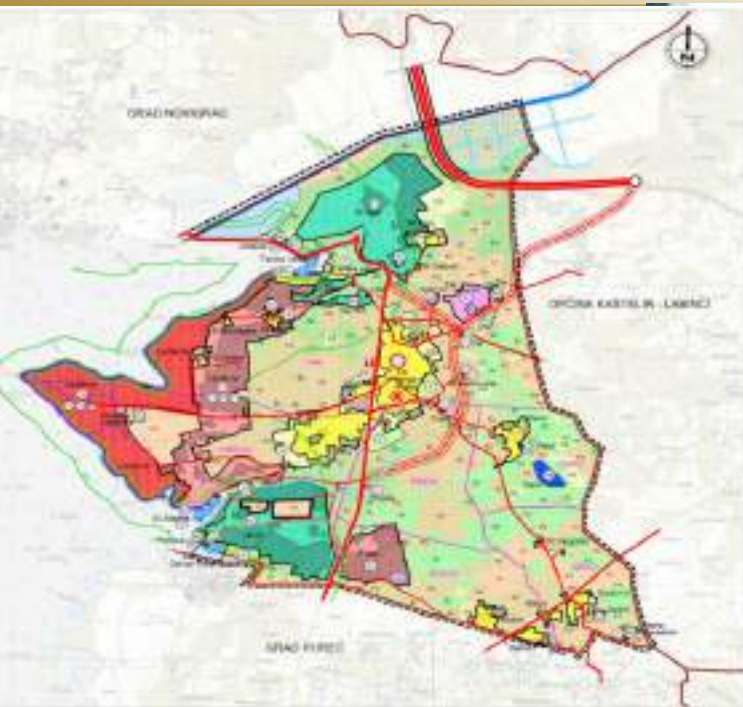
Cilj izrade Masterplana je bio istraživanje prostornih mogućnosti i ograničenja promatrane lokacije te utvrđivanje prostornih, sadržajnih i oblikovnih smjernica koje će doprinijeti odabiru kvalitetnog prostornog rješenja planiranog golf igrališta i svih ostalih i pratećih sadržaja. Namjena prostora proizašla je iz utvrđene koncepcije prostorne organizacije, a u funkciji je očuvanja današnjih vrlo visokih ambijentalnih vrijednosti područja i afirmacije novih sadržaja i djelatnosti najviše kategorije.

Na području obuhvata utvrđene su zona za razvoj golf igrališta s 27 rupa (sa položajem staza, vježbališta, klupske kuće, servisne zone i dr.), zona za smještajne kapacitete (hotel kategorije 5\*, vile uz mogućnost izgradnje apartmanskih zgrada, ukupnog kapaciteta 900 ležajeva) i utvrđena zona zaštite arheoloških nalazišta.

# URBANISTIČKO PLANIRANJE I STUDIJE

Ova faza je djelomično završena, ali s obzirom na promjenu prostornog plana, traži ponovnu izradu sljedećih segmenata:

- izradu **Urbanističkog plana uređenja (UPU)**
- izradu **Studije utjecaja na okoliš (SUO)**



Pogled na  
Tarsku valu  
iz zone  
smještaja

Izrada i donošenje **Urbanističkog plana** uređenja ima za cilj stvoriti planske pretpostavke za izgradnju golf resorta najviše kategorije. Osnovni cilj je stvaranje prostornih preduvjeta za izgradnju sportske i turističke destinacije najviše kategorije, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša.

Urbanističkim planom uređenja odredit će se način korištenja i uvjeti gradnje unutar zone golf igrališta, uzimajući kao polaznu osnovu izrađen Masterplan koji je utvrdio prostorni razmještaj planiranih sadržaja. UPU utvrđuje i idejna rješenja prometne i komunalne infrastrukture, gdje se naročita pozornost posvećuje pitanju navodnjavanja i kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda. UPU se donosi na Općinskom vijeću, a nakon njegova donošenja pristupa se izradi projektne dokumentacije.

**Studijom utjecaja na okoliš (SUO)** ocjenjuje se prihvatljivost zahvata za okoliš. Izrada Studije utjecaja na okoliš mora prosuditi utjecaj zahvata na okoliš na temelju čimbenika koji, ovisno o vrsti zahvata i obilježjima okoliša, uvjetuju rasprostiranje, jačinu i trajanje utjecaja, kao što su meteorološki, klimatološki, hidrološki, hidrogeološki, geološki, geotehnički, seizmološki, pedološki, bioekološki, krajobrazni, zdravstveni, sociološki, ruralni, urbani, prometni i dr.

U sklopu SUO izrađene su djelomično slijedeće studije: Studija vodoopskrbe i odvodnje, Hidrogeološki elaborat, Pedološki elaborat, Elaborat flore i faune i Ornitološki elaborat.

# PROSTORNO - PROGRAMSKO RJEŠENJE OBALNOG PODRUČJA

Osim navedenog, treba izraditi **Prostorno - programsko rješenje obalnog područja** čija je svrha analiza mogućnosti uređenja površina u neposrednom kontaktnom području uz planirani golf resort Špin, kako bi se postiglo optimalno prostorno rješenje koje će omogućiti povezivanje svih predviđenih sadržaja (u užem i širem okruženju) u jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu.

Uz procjenjivanje prihvatnog kapaciteta obalnog područja u obuhvatu, Programom će se omogućiti i višeslojnije sagledavanje prostora na način da se utvrde postojeće i predlože potencijalne aktivnosti na tom prostoru, što će za rezultat imati prijedlog buduće namjene, uređenja, korištenja i potencijalnih mreža atrakcija.

Po prihvaćanju od strane Općine Tar - Vabriga, Prostorno - programsko rješenje biti će osnova za izradu idejnih rješenja, odnosno za projektnu dokumentaciju za pojedine sadržaje, kao mogućnost izgradnje novog hotela na obalnom području, izgradnju plažnog dijela kao i privezišta za jahte te male ribarske lučice.

## ISHODENJE DOZVOLA ZA GRAĐENJE

Nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja i Studije utjecaja na okoliš pristupilo bi se izradi projektne dokumentacije koja je preduvjet da se ishode odgovarajući akti kojima se odobrava građenje.

Prema trenutno važećim propisima (153/2013, 012/2014 I 022/2014.g.) prvi korak po izradi UPU-a i dobijanja rješenja o prihvatljivosti zahvata za okoliš, je **izrada Idejnog projekta** za zahvat u prostoru Golf igrališta Špin, a odnosi se na golf igralište sa svim pratećim sadržajima, građevine u sklopu zone smještajnih kapaciteta, okoliš i prometnice te svu potrebnu infrastrukturu. Idejni projekt prikazuje smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru, daje oblikovno funkcionalna i tehnička rješenja zahvata u prostoru i određuje etapnost i faznost izgradnje, te mora sadržavati sve potrebne podatke za izdavanje Lokacijske dozvole a izrađuje se u skladu sa prostornoplanskom dokumentacijom i zakonskom regulativom. Na temelju idejnog projekta u postupku ishoda Lokacijske dozvole se i posebni uvjeti javnopravnih tijela, a sam idejni projekt je sastavni dio Lokacijske dozvole.

**Lokacijskom dozvolom** utvrđuje se, oblik i veličina jedne ili više građevnih čestica obuhvata zahvata (definiranih geodetskim projektom kao zasebnim projektom u sklopu idejnog projekta), način i uvjeti priključenja (prema uvjetima javnopravnih tijela), na prometnu površinu i infrastrukturu (elektroopskrbu, odvodnju, vodu, plin, elektrokomunikacijsku mrežu...), mjere zaštite okoliša (SUO), etape i faze izgradnje i dr.

**Tokom razvijanja projekta paralelno radimo na pripremi dokumentacije radi uvrštenja na listu strateških projekata Republike Hrvatske, kako bi stekli uvjete za koncesiju i otkup državnog zemljišta.**

Budući da se Lokacijskom dozvolom utvrđuju **etape unutar kojih postoji više faza izgradnje**, na način da je za svaku fazu moguće ishoditi zasebnu građevnu dozvolu, odnosno za više faza jednu građevinsku dozvolu, nakon ishoda Lokacijske dozvole, može se izraditi jedan ili više glavnih projekata (ovisno o broju faza koje obuhvaća), a na temelju kojih će se ishoditi Građevinska odnosno građevinske dozvole. Uz navedeno, Lokacijskom dozvolom utvrđuju su i uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola koji se odnose na redosljed izgradnje, ali i zahvati koji su uvjet za realizaciju ovog projekta ali nisu predmet ove Lokacijske dozvole, niti su u njezinom obuhvatu.



**Glavni projekt** je skup međusobno usklađenih projekata (građevinskih, arhitektonskih, elektrotehničkih i strojarskih) i elaborata (krajobrazni, geomehanički, elaborat zaštite od požara, elaborat zaštite na radu, konzervatorski elaborat, prometni elaborat, i dr.) kojima se daje tehničko tehnološko rješenje i dokazuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu kao i drugih propisanih i određenih zahtjeva, a izrađuje se u skladu sa uvjetima određenim Lokacijskom dozvolom. Glavni projekt je sastavni dio građevinske dozvole.

U postupku ishoda građevinske dozvole ishode se i potvrde glavnih projekata kojima se potvrđuje da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima. Potvrde glavnih projekata izdaju sva javnopravna tijela koja su izdala posebne uvjete u postupku ishoda Lokacijske dozvole.

**Građevinska dozvola** prestaje važiti tri godine od dana pravomoćnosti dozvole, ako investitor u tom roku ne pristupi gradnji odnosno službeno prijavi početak građenja sukladno zakonu o gradnji.

Po ishodu i pravomoćnosti građevinskih dozvola može se pristupiti gradnji.

**Izvedbeni projekt** razrađuje tehničko rješenje dano glavnim projektom i mora biti u skladu s glavnim projektom. Izvedbeni projekt prema zakonu o gradnji (153/2013) izrađuje se za građevine 1. Skupine - građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja te u slučaju u kojem su to investitor i projektant ugovorili ugovorom.

Po izgradnji ishoditi će se **Uporabne dozvole** pojedinih etapa/faza sukladno Lokacijskoj dozvoli, odnosno građevinskim dozvolama.

# BENEFITI ZA INVESTITORA

A.

- dubinsko istraživanje područja
- detaljna analiza vlasničke strukture (imovinskih odnosa)
- Masterplan razvoja područja
- konzervatorska podloga (izvještaj o arheološkom rekognosciranju terena)
- valorizacija krajobraznog prostora
- izrada posebne geodetske podloge za cjelokupno područje obuhvata projekta
- cca. 205.000 m<sup>2</sup> privatnog zemljišta
- 900 ležajeva
- golf sa 27 rupa
- golf akademija
- golf kuća
- hotel 5\*

## B.

- projekt uvršten u projekte od prioriteta RH
- projekt uvršten u projekte od prioriteta Ministarstva turizma RH
- suradnja sa svim nadležnim Ministarstvima i državnim agencijama, uz koju se paralelno sa izradom sve potrebne dokumentacije u hodu rješavaju sva otvorena pitanja
- vrlo kvalitetna suradnja s lokalnom zajednicom koja se aktivno uključila u sve faze ovog projekta i podržava ga u potpunosti
- mogućnost dobivanja sredstava iz EU-fondova (za arheologiju, putovi maslinarstva i sl.; direktno za golf; financiranje projektne dokumentacije i sl.)
- mogućnost pregovora s općinom oko komunalija

- C.
- smještenost projekta na moru s povoljnim geoprometnim položajem
  - smještenost projekta u srcu Mediterana i odlična povezanost sa susjednim državama (Italija, Švicarska, Slovenija, Austrija, Njemačka, BiH, Srbija, Mađarska)
  - blaga mediteranska klima
  - mogućnost igranja golfa 12 mjeseci
  - Republika Hrvatska je članica EU



Vizura Poreča - poznato  
turističko središte  
udaljeno je tek nekoliko  
kilometara

- D.
- Treba naglasiti da potencijalni investitor koji kupuje projekt, kupuje tvrtku F.Y. grupa d.o.o., koja je nositelj projekta. Kupnja tvrtke F.Y. grupa d.o.o. se vrši otkupom poslovnih udijela.
  - Preporuka i mogućnost suradnje s vrhunskim profesionalcima, kompletan konzalting i vođenje projekta do izdavanja uporabne dozvole:

M. CHANAAN d.o.o. uz suradnju s:

**URBANISTICA d.o.o.; ZOU GORAN VELJOVIĆ I DR.; AAVA d.o.o.;**  
**GEOTEHNIČKI FAKULTET VARAŽDIN, SVEUČILIŠTE U ZAGREBU; GEODIL d.o.o.;**  
**A.B.C.D. d.o.o.; STUDIO TIČIĆ d.o.o.; INTERDIS d.o.o.; IBF - ISTRIA BUSINESS**  
**FORUM; OLAZABAL s.l. i GOLFART LANDSCAPE Dipl. Ing. Diethard Fahrenleitner**



Logotip projekta Golf Špin

# VRSTE ULAGANJA KROZ RAZVOJ PROJEKTA GOLF ŠPIN, DO IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

VRSTA ULAGANJA
Dubinsko istraživanje područja
Detaljna analiza vlasničke strukture (imovinskih odnosa)
Masterplan razvoja područja
Konzervatorska podloga (izvješće o arheološkom rekognisciranju terena)
Valorizacija krajobraznog prostora
Studija o utjecaju na okoliš sa svim studijama
UPU – Urbanistički plan uređenja
Lokacijska dozvola
Građevinska dozvola
Proglašenje projekta strateškim projektom RH
Golf projekt (Masterplan)
Izrada Geodetskih podloga za cijelo područje obuhvata projekta
Prostorno - programsko rješenje obalnog područja Tarske vale
Cca. 110.000 m2 građevinskog zemljišta u zoni smještaja
Konzalting i koordinacija projekta
Pravni poslovi
Vođenje knjiga
Prijevod i ostale usluge
Porezi







Hvala na pažnji.