



Važne informacije o projektu



Poreč,
2. siječnja 2025.

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 osnovi 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

tel: 052/433-370

web: 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

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

GEOTEHNIČKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU

Hallerova aleja 7, HR-42000 VARAŽDIN;

e-mail: aav@gfv.hr; www.gfv.hr

AAVA savjetovanje d.o.o. Aleksandra Anić Vučinić, Hallerova aleja 7,
HR-42000 VARAŽDIN; e-mail: aleksandra.anic@gmail.com; www.gfv.hr

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

e-mail: 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

VLASNIK PROJEKTA

Tvrtka Histria Fecunda d.o.o. je osnovana 2012. s ciljem razvoja vodećeg high class boutique golf resorta na Jadranu - projekta Golf Larun na području općine Tar-Vabriga na poluotoku Istra u Republici Hrvatskoj.

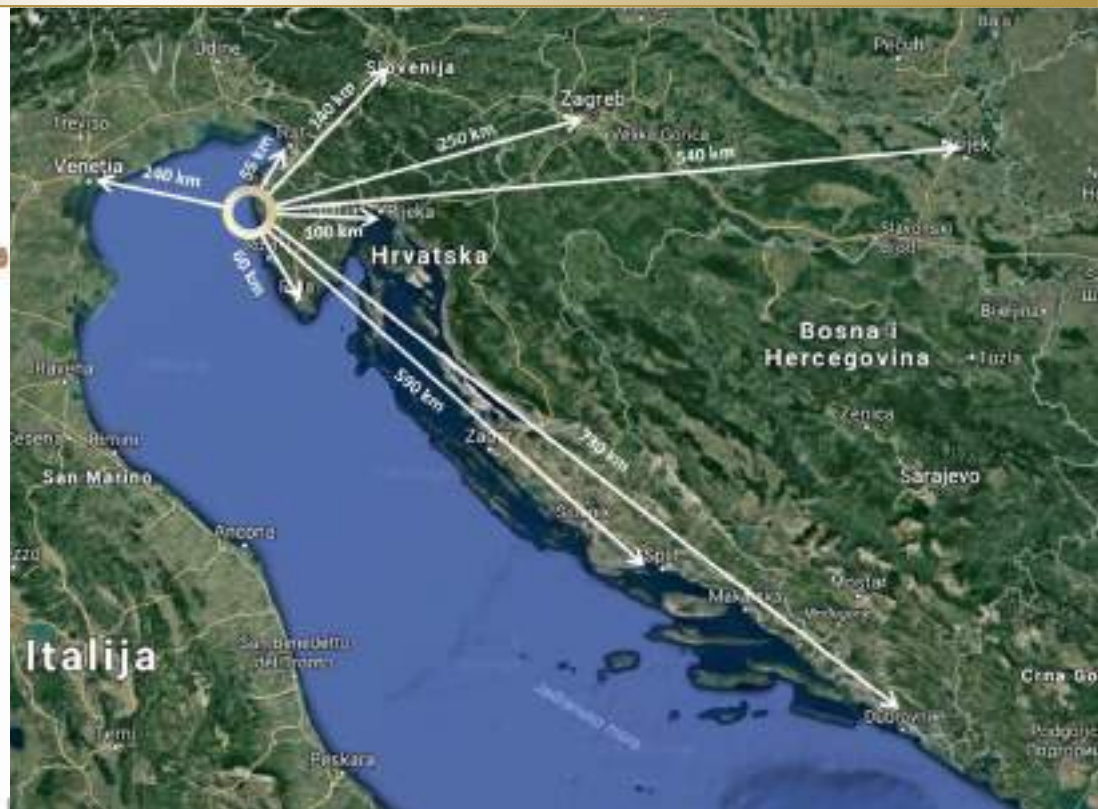


LOKACIJA

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 na poluotoku Larun, na laganoj uzvisini s odličnim pogledom na more, između gradova Rovinj i Umag, a u neposrednoj blizini grada Poreča i u dometu četiri internacionalna aerodroma (Pula cca. 60 km, Venecija cca. 240 km, Ljubljana cca. 170 km i Zagreb cca. 290 km).



MIKROLOKACIJA PROJEKTA





Obuhvat projekta

OBILJEŽJA PROJEKTA

Glavne značajke projekta su: golf igralište sa 18 rupa, high class hotel s pet zvjezdica, cca. 70 luksuznih vila s bazenima i 18 apartmaskih zgrada, sve planirano za izgradnju na području od 112 ha, sa ukupno 1200 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 arheološki park od 16.2 ha i maslinik od 16.5 ha, koji predstavljaju dodanu vrijednost projekta.



Arheološki park Loron je zapravo jedinstven industrijsko-stambeni kompleks koji je bio jedan od centara proizvodnje rimskih opeka i amfora na istočnom Jadranu, sa ostacima vile rimskog cezara Domicijana i jedne od prvih cisterni za vodu iz tog razdoblja. U okviru projekta, na zemljištu u vlasništvu poduzeća Histria Fecunda udaljenom cca 800 m, planiran je i helidrom za kojeg postoji odobrenje županije. Dodatno, uz područje projekta planirana je izgradnja luksuzne nautičke marine s približno 300 vezova.



3D KONCEPT





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). Suradujemo sa jednim od najrenomiranijih odvjetničkih ureda u Hrvatskoj kako bi u vremenski predviđenom roku prošli kroz administrativne procedure, uredili odnose sa predstavnicima javne vlasti na lokalnom i državnom nivou, kao i pitanja vezana na oblike raspolaganja imovinom poput koncesija i prava gradnje, te kontinuirano nadzirali i pratili rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Na taj način nudimo potpunu sigurnost našim partnerima i investitorima. Procedura proglašenja projekta strateškim projektom RH je u tijeku jer smo uvršteni kao jedan od dvanaest potencijalnih strateških projekata i jedan od dva projekta unutar tih dvanaest koji je stekao uvijete za koncesiju i otkup državnog zemljišta Republike Hrvatske.

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

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

POTENCIJALNI HOTELSKI OPERATORI

Posjedujemo pismo namjere značajnog hotelskog operatora **Rezidor Hotel Group** čiji portfolio uključuje 430 hotela, otvorenih i u postupku otvaranja, s 95 000 soba u 69 zemalja. Rezidor razvija i djeluje kroz Quorvus Collection, Radisson Blu, Radisson Red i Park Inn by Radisson, u Europi, na Srednjem Istoku i u Africi.

Osim Rezidor Hotel Group, zainteresirana strana je i hotelska grupa **Hilton Worldwide**. S Hilton Worldwide grupom je potpisano pismo namjere i usaglašeni preduvjeti suradnje sukladno zahtjevima grupe.

Najzainteresiranija je hotelska grupa **Cachet Hospitality Group** (www.cachethotelgroup.com) s kojom imamo potpisano pismo namjere kao i ugovor o konzaltingu. Uvršteni smo u njihov katalog budućih partnera. Po svim karakteristikama, vizija i filozofija Cachet Hospitality Group (www.cachethotelgroup.com) nam najviše odgovara, te su pregovori s njima i najdalje odmakli.

Od ostalih hotelskih operatora veliku zainteresiranost za naš projekt pokazala je **Marriott Hotel Group** s kojom su se vršili pregovori te se i s njima potpisalo pismo namjere.



OČEKIVANI INVESTICIJSKI VOLUMEN

Angažirani su znatni resursi kako bi se postigla trenutna razina razvoja projekta. Ponajprije se to odnosi na znanje, vrijeme i novac. Naš tim upravlja jedinstvenim kapitalnim projektom koji se sastoji od nekoliko segmenata imovine u hoteljerskoj industriji. Diversifikacija u procesu planiranja projekta omogućuje razvoj hotela, vila i apartmana, zasebnih cjelina poput golf teren ili nautičke marina, trgovačku zonu, te uređenu zonu za zabavu, plaže sa popratnim sadržajima i dr. Takav pristup omogućuju nam da pronađemo financijski optimalnu strukturu, ali jednako tako da jednom operativno proširimo projektne aktivnosti na cjelogodišnje poslovanje. Izdana je prva građevinska dozvola za prvu fazu razvoja infrastrukture. Procjena projekta dosegla je razinu OD 40 MILIJUNA EUR, dok će ukupna vrijednost ulaganja ovisiti o razini usluga koje investitor planira, a prema našoj procjeni bit će u rasponu od 300 do 350 MILIJUNA EUR.

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 Ohriu, 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 poznati arheološki park sa ostacima vile rimskog imperatora Domicijana
- mogućnost izgradnje helidroma

PREDNOSTI PROJEKTA

POSTIGNUĆE U PREDRAZVOJNOJ FAZI - SPAJANJE NA PROČIŠĆIVAČ VODE

Jedno od važnijih postignuća u predrazvojnoj fazi projekta je osiguran ToR (Terms of Reference) koji je projektu osigurao priključak na pročišćivač, financiran iz sredstava EU za područje Općine Tar Vabriga, a koji je dovršen i operativan od prošle godine. Korištenjem vode iz tog pročišćavača osigurali bi jeftinije navodnjavanje golf igrališta čime će se uštedjeti znatna količina novca, a projekt dodatno uskladiti s održivim principima zelene izgradnje i očuvanja okoliša.



Vodopostroba i odvodnja- Grafički prikaz iz Urbanističkog plana uređenja

POTICAJI ZA ULAGANJA

Larun Golf & Yacht Resort ima sve što je potrebno za osiguranje značajnog investicijskog zamašnjaka sukladno Zakonu o poticanju ulaganja, prvenstveno vezanih, ali ne ograničavajući se na porez na dobit i poticaje pri zapošljavanju. Ovisno o investicijskoj strategiji naš tim Vam može pomoći da ostvarite sve pogodnosti u ranoj fazi razvoja projekta.

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 tvrtki koje 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 čak 235.000m² zemljišta u privatnom vlasništvu, za koje se prosječna cijena kreće cca. 120-150 EUR/m².

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. 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:

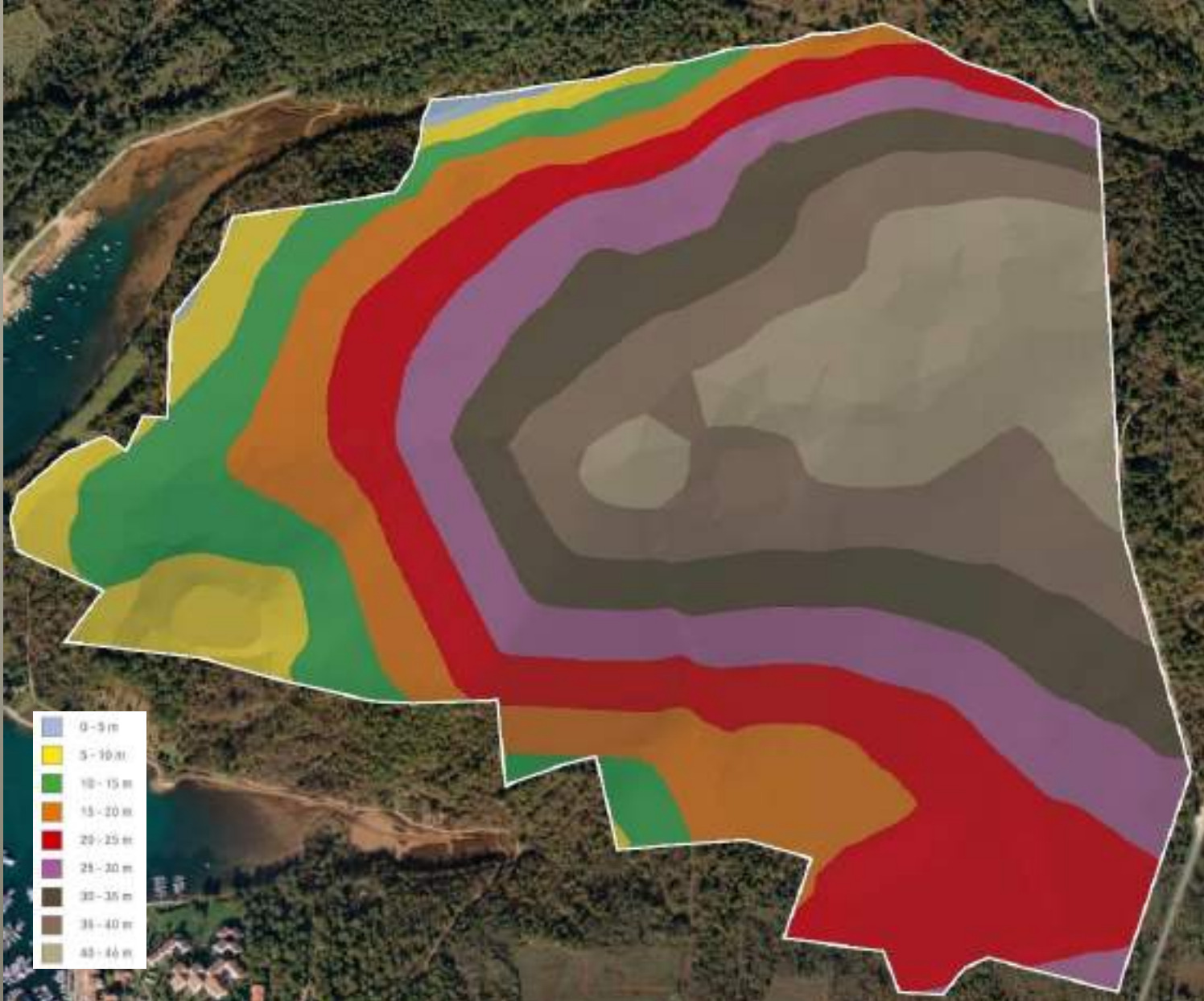
- izrada posebne geodetske podloge za cjelokupno područje obuhvata projekta
- valorizacija krajobraznog prostora
- izvještaj o arheološkom rekognosciranju terena (konzervatorska podloga)
- masterplan

Za cjelokupno područje površine cca 120 ha, predviđeno za smještaj golf igrališta, smještajnih kapaciteta i svih ostalih pratećih sadržaja, izrađena je **posebna geodetska podloga** u mjerilu 1:2000.

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 Larun 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.



Valorizacija
krajobraznog prostora
- nadmorske visine

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 Larun 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.



Arheološko nalazište
na obalnom području

Masterplan područja je izrađen 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 sa 18 staza (sa položajem staza, vježbališta, klupske kuće, servisne zone i dr.), zona za smještajne kapacitete (hotel kategorije 5*, cca 70 vila uz mogućnost izgradnje 18 apartmanskih zgrada, ukupnog kapaciteta 1200 ležajeva), valoriziran je postojeći maslinik Larun i utvrđena zona zaštite arheoloških nalazišta.

PROVEDBENA URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA

Ova faza je završena, a obuhvaća dva osnovna segmenta:

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



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.

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja golf igrališta Larun objavljena je u Službenom glasilu Općine Tar Vabriga broj 13/2014 od 25. rujna 2014. godine. **UPU je stupio na snagu dana 03. listopada 2014. godine.**

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 slijedeće studije: Studija vodoopskrbe i odvodnje, Hidrogeološki elaborat, Pedološki elaborat, Elaborat flore i faune i Ornitološki elaborat.

Studija utjecaja na okoliš prihvaćena je dana 11.veljače 2015. Rješenje o tome da je namjeravani zahvat - izgradnja golf igrališta Larun prihvatljiv za okoliš (uz primjenu mjera zaštite okoliša i programa praćenja stanja okoliša) donijelo je Ministarstvo zaštite okoliša i prirode.

PROSTORNO - PROGRAMSKO RJEŠENJE OBALNOG PODRUČJA

Osim navedenog, izrađeno je **Prostorno - programsko rješenje obalnog područja** čija je svrha analiza mogućnosti uređenja površina u neposrednom kontaktnom području uz planirani golf resort Larun, 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.



ISHOĐENJE DOZVOLA ZA GRAĐENJE

Nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja i Studije utjecaja na okoliš pristupilo 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 Larun, 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 ishode se i posebni uvjeti javnopravnih tijela, a sam idejni projekt je sastavni dio Lokacijske dozvole. **Idejni projekt Golf igralište Larun br 001_16_ID izrađen je od tvrtke Coin d.o.o. iz Pule u siječnju 2016. godine i predan na postupak ishoda 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.

Lokacijska dozvola izdana je **14. lipnja 2016. god.** od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Važenje Lokacijske dozvole je dvije godine od dana pravomoćnosti i može se produžiti na zahtjev još dvije godine dakle četiri (2+2) godine.

Građevinska dozvola izdana je **27. lipnja 2019. god.** od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, za priključnu cestu koja je preduvjet za ishodenje svih ostalih građevinskih dozvola predviđenih Lokacijskom dozvolom. Ishodenje prve građevinske dozvole predstavlja konzumaciju Lokacijske dozvole.

26. siječnja 2022. god. izdato je rješenje o produženju važenja građevinske dozvole.

Pripremljeni smo za uvrštenje na listu strateških projekata kao jedan od dvanaest potencijalnih strateških projekata Republike Hrvatske i jedan od dva projekta unutar tih dvanaest koji je stekao uvijete za koncesiju i otkup državnog zemljišta.

Budući da je Lokacijskom dozvolom utvrđeno **6 etapa unutar kojih je ukupno 46 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 utvrđeni su i uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola koji se odnose na redoslijed izgradnje, ali i zahvate koji su uvjet za realizaciju ovog projekta ali nisu predmet ove Lokacijske dozvole, niti su u njezinom obuhvatu.

Navedeni zahvati su:

- Uporabna dozvola za UPUOV Lanterna na koji se spajamo (uvjet za sve Etape osim Etape 2)
- Uporabna dozvola za novu vodospremu Perci sa cijevovodima (uvjet za sve Etape osim Etape 2 i dijela Etape 1 bez smještaja)

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.



Situacija
građevinskog
oblikovanja

prema važećoj
Lokacijskoj dozvoli



Situacija Golf
terena i pratećih
sadržaja

prema važećoj
Lokacijskoj dozvoli



Situacija zone
smještaja građevina
unutar
Golf igrališta Larun

prema važećoj
Lokacijskoj dozvoli

REPUBLIKA HRVATSKA

GOLF RESORT LARUN, Tar-Vabriga

LOKACIJA

Larun se nalazi na sjeverozapadnoj obali istarskog poluotoka, između turističkih središta Poreč i Novigrad, u neposrednoj blizini mora, na jednom od najatraktivnijih dijelova Općine Tar-Vabriga.

Lokacija je prometno odlično povezana sa Zapadnom Europom i kontinentalnim dijelom Hrvatske mrežom lokalnih i županijskih cesta te autocestom znanom kao "Istarski Y".

U neposrednoj blizini se nalazi nekoliko zračnih luka međunarodnog značaja, i to: hrvatske zračne luke Pula (68 km) i Rijeka (120 km), talijanska zračna luka Trst (108 km) te slovenske Ljubljana (169 km) i Portorož (29 km), koje su osposobljene za prihvrat malih i srednje velikih zrakoplova, kao i sportska zračna luka Vrsar (20 km). U blizini pokraj Poreča se nalazi marina Červar, udaljena 7,7 km.

Zahvaljujući atraktivnom položaju uz more, lokacija je pogodna za razvoj turističkih kapaciteta, a zbog blage mediteranske klime posebno je pogodna za razvoj sportsko-rekreacijskih sadržaja - golf igrališta, jer je igranje golfa moguće gotovo tijekom cijele godine. Istra je do sada prepoznata kao izvrsna golf destinacija. Dva od četiri postojeća golf igrališta u Hrvatskoj nalaze se u Istri (Umag i Brijuni), dok napreduje i razvoj trećeg (projekt Marlera).



Izvadak iz
dokumenta Agencije
za investicije i
konkurentnost RH

OPIS PROJEKTA

Ukupna površina obuhvata ovog greenfield projekta je 112,83 hektara zemljišta, pri čemu se u okviru vlasničke strukture 71,69 ha ili 63,54% odnosi na zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, 21,54 ha ili 19,09% je u vlasništvu Općine Tar-Vabriga, dok je u privatnom vlasništvu preostalih 19,6 ha ili 17,37%.



U skladu s Prostornim planom uređenja Općine Tar-Vabriga i Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja Golf igrališta Larun, na ovom prostoru predviđena je izgradnja sportsko-rekreacijskih sadržaja golf igrališta (R1) s pratećim i pomoćnim sadržajima, i to: golf teren, golf vježbalište, club house, golf akademija, golf servis, komercijalni sadržaji, arheološki park, smještajni kapaciteti i maslinik. Također, dio projektnim površina namijenjen je izgradnji potrebne infrastrukture, kao što su javna parkirališta i javne ceste.

U obuhvatu projekta nalazi se arheološko nalazište Loron, zaštićeno kao kulturno dobro i upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Kako bi se kulturno dobro valoriziralo i stavilo u funkciju turizma, arheološko nalazište Loron se planira integrirati u projekt.

Projekt je uvršten na popis potencijalnih strateških projekata Republike Hrvatske.

Prema uvjetima određenima u Zakonu o poticanju ulaganja (NN 102/15), projekt se može kandidirati za poticaje razvoja. Za više informacija, pogledajte Poglavlje 5: Poticajne mjere za investicijske projekte.

Izvadak iz dokumenta
Agencije za
investicije i
konkurentnost RH

TREKUTNI STATUS

Za razvoj ovog projekta, Republika Hrvatska će objaviti javni natječaj kako bi odabrala najboljeg investitora.

Nositelji projekta:	Ministarstvo turizma	Ministarstvo državne imovine
Adresa:	10 000 Zagreb, Prisavlje 14	10 000 Zagreb, Dežmanova 10
Web adresa:	www.mint.hr	https://imovina.gov.hr



ISTARSKA ŽUPANIJA

Stanovništvo (2011.): **208.055**

BDP po stanovniku (2014.): **12.724 EUR**

Stopa nezaposlenosti (2016.): **8,4%**

Prosječna bruto mjesečna plaća: **1.026 EUR**

Prosječna bruto plaća u sektoru (turizam): **1.167 EUR**

Istarska županija je smještena na najvećem hrvatskom poluotoku Istri, na području od 2.820 km² te je odlično prometno povezana s glavnim Europskim autocestama (autocesta Istarski „Y“ povezuje Istru s autocestama u Sloveniji, Italiji i Austriji) i zračnim vezama (Međunarodni aerodrom u Puli). Istra je jedna od najrazvijenijih regija Hrvatske s dominantnom industrijom (brodogradnja, proizvodnja građevinskog materijala, duhanska industrija, namještaj, staklo, električni uređaji i dijelovi za autoindustriju), turizmom (ukupno 23,1 milijuna noćenja, odnosno 29,6% svih ostvarenih turističkih noćenja u Hrvatskoj u 2016.) te sektorom trgovine.

Izvadak iz dokumenta
Agencije za
investicije i
konkurentnost RH

Zadnjih godina se velika pažnja posvećuje revitalizaciji poljoprivrede (posebno maslinarstvu i proizvodnji organske hrane), razvoju eno-gastronomskog turizma (autohtona vina Malvazija, Teran, visoko cijenjeni bijeli tartuf) i agroturizma, osobito u unutrašnjosti Istre, koja je prepoznata kao „Hrvatska Toskana“. Tradicija bavljenja turizmom seže u doba Rimskog carstva, kroz Austro-Ugarsko carstvo (kada su se razvila turistička središta Umag, Poreč, Rovinj, Pula, Rabac, uključujući Brijunsko otočje). U prošlom desetljeću, intenzivna ulaganja u izgradnju novih te rekonstrukciju postojećih, prvenstveno prvoklasnih hotelskih kapaciteta, rezultirali su značajnim porastom smještajnih kapaciteta hotela s pet (ukupno 5) i sa četiri zvjezdice (ukupno 42).

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije, u strukturi smještajnih kapaciteta od ukupno 272.645 smještajnih jedinica najzastupljeniju su kampovi (43%), zatim privatni smještaj (31%) i hoteli (18%). Prema broju noćenja njemački turisti ostvaruju 29,9% ukupnih noćenja, slovenski 12,8%, austrijski 12,6% i talijanski 8,9%. Prevladavaju domaće hotelske tvrtke: Istraturist Umag, Maistra i Valamar, ali su također prisutni i međunarodni brendovi poput Park Plaze, Hotela Kempinski i Sol Melia, uglavnom kao upravljačke kompanije. Široka i raznolika paleta turističke ponude omogućava razvoj više oblika turizma: sportskog (2 od 4 postojeća golf igrališta u Hrvatskoj nalaze se u Istri – Umag i Brijuni, dok se međunarodni ATP turnir održava u Umagu), kulturnog (Motovun Film Festival, nastupi renomiranih svjetskih izvođača u Rimskom amfiteatru iz doba cara Vespazijana – pulskoj Areni, zatim Kazalište Ulysses), nautičkog, kongresnog, lovačkog, ribolovnog i ronilačkog turizma.

Daljnji razvoj turizma u regiji osigurati će novi projekti, od kojih se posebno ističe projekt Brijuni Rivijera, koji se planira razviti na tri lokacije (Pineta, Hidrobaza, Sv. Katarina i Monumenti), koji bi trebao dodatno profilirati Županiju kao turističku destinaciju širokog spektra kapaciteta najviše kategorije.

Izvadak iz dokumenta
Agencije za
investicije i
konkurentnost RH

KONTAKTI

Ministarstvo državne imovine, <https://imovina.gov.hr>, e-mail: info@midim.hr

Ministarstvo turizma, www.mint.hr, e-mail: razvoj@mint.hr

Agencija za investicije i konkurentnost, www.aik-invest.hr, e-mail: info@aik-invest.hr

Agencija za investicije i konkurentnost, Prilaz Gjure Deželića 7, 10.000 Zagreb, Hrvatska

ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI: Informacije sadržane u ovom dokumentu prikupila je Agencija za investicije i konkurentnost Republike Hrvatske. Svrha ovog dokumenta je pružiti potencijalnim investitorima kratku informaciju o društvima i/ili mogućnostima. Profil je samo za potrebe informiranja. Agencija ne preuzima odgovornost za informacije sadržane u ovom dokumentu.

CONTACTS

Ministry of State Property, <https://imovina.gov.hr>, e-mail: info@midim.hr

Ministry of Tourism, www.mint.hr, e-mail: razvoj@mint.hr

Agency for Investments and Competitiveness, www.aik-invest.hr, e-mail: info@aik-invest.hr

Agency for Investments and Competitiveness, Prilaz Gjure Deželića 7, 10 000 Zagreb, Croatia

DISCLAIMER: Information contained in this document has been provided by the Agency for Investments and Competitiveness of the Republic of Croatia. Purpose of this document is to give short information about companies and for possibilities to potential investors. The profile is for information purposes only. No responsibility or liability is accepted for the information in this document.

49

Izvadak iz
dokumenta
Agencije za
investicije i
konkurentnost RH

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
- SUO, sa svim studijama
- UPU
- Lokacijska dozvola
- Građevinska dozvola
- izrada posebne geodetske podloge za cjelokupno područje obuhvata projekta
- prostorno-programsko rješenje obalnog područja od uvale Santa Marina do uvale Valledlunga

- 235.000 m² privatnog zemljišta
- imanje od 15.000 m² (maslinik cca 13.000 m² i tlocrtna građevina od 200 m²)
- stari maslinik od 24.000 m²
- 1200 ležajeva
- golf sa 18 rupa
- dva vježbališta za golf
- golf kuća
- hotel 5*
- izgradnja cca. 70 vila
- izgradnja 18 apartmanskih zgrada
- priključak na pročišćivač za vodu za navodnjavanje golfa
- dozvola za direktan priključak na pitku vodu
- mogućnost izgradnje heliodroma

B.

- projekt uvršten u projekte od prioriteta RH (strateški projekti 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.

- blizina marine Červar
- uključivanje u putove maslinarstva
- Porto Vecchio (mala marina cca. 300 vezova)



Pogled na uvalu Santa
Marina neposredno
uz područje projekta

E.

- Treba naglasiti da potencijalni investitor koji kupuje projekt, kupuje tvrtku Histria Fecunda d.o.o., koja je nosioc projekta i vlasnik privatnog zemljišta u obuhvatu projekta Golf Larun. Kupnja tvrtke Histria Fecunda d.o.o. se vrši otkupom poslovnih udjela od privatnih vlasnika, za što postoje pripremljeni dokumenti. Otkupom poslovnih udjela ne plaća se nikakav porez.



Logotip tvrtke Histria
Fecunda d.o.o.

F.

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

DIO CCA VRIJEDNOSTI ULAGANJA KROZ RAZVOJ PROJEKTA GOLF LARUN, DO IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE (PREMA VRIJEDNOSTIMA IZ 2022.GOD.)

VRSTA ULAGANJA	VRIJEDNOST
Dubinsko istraživanje područja	20.000 EUR
Detaljna analiza vlasničke strukture (imovinskih odnosa)	15.000 EUR
Masterplan razvoja područja	25.000 EUR
Konzervatorska podloga (izvješće o arheološkom rekognisciranju terena)	35.000 EUR
Valorizacija krajobraznog prostora	20.000 EUR
Studija o utjecaju na okoliš sa svim dokumentima, mišljenjima i rješenjima	235.000 EUR
UPU – Urbanistički plan uređenja sa svim studijama, mišljenjima i rješenjima	125.000 EUR
Lokacijska dozvola sa svim studijama, mišljenjima i rješenjima	1.050.000 EUR
Građevinska dozvola sa svim studijama, mišljenjima i rješenjima	70.000 EUR
Proglašenje projekta strateškim projektom RH	30.000 EUR
Golf projekt (Masterplan)	25.000 EUR
Izrada Geodetskih podloga za cijelo područje obuhvata projekta	80.000 EUR
Prostorno - programsko rješenje obalnog područja od uvale Santa Marina do uvale Valledunga	30.000 EUR
Cca. 235.000 m2 građevinskog zemljišta (cca. 110 EUR/m2)	25.850.000 EUR
Posjed od cca. 15.000 m2 unutar 235.000 m2 građevinskog zemljišta (maslinik od cca. 13.000 m2 i zgrada od 200 m2 tlocrtna površine)	700.000 EUR
Stari maslinik od cca. 24.000 m2	300.000 EUR
Konzalting i koordinacija projekta	200.000 EUR
Pravni poslovi	250.000 EUR
Vođenje knjiga	45.000 EUR
Prijevod i ostale usluge	70.000 EUR
Porezi	1.000.000 EUR
UKUPNO:	cca 30.175.000 EUR

NAPOMENA: vrijednosti iskazane u tablici dijelom se odnose na stvarne troškove za izvršene ugovorene radove, a dijelom su formirane na osnovi realnih cijena na tržištu, sukladno zakonima i propisima RH. To znači, u tablici su iskazane cijene odnosno visina ulaganja koja su cca potrebna uložiti kroz razvoj projekta Golf Larun do izdavanja građevinske dozvole. Naime, vrijednost ulaganja veća je od ukupno iskazane obzirom na pripremne radove, potrebnu dodatnu dokumentaciju koja nije zasebno iskazana i vrijeme potrebno za usuglašavanja na općinskoj, regionalnoj i državnoj razini, u svim fazama razvoja projekta. Cijene su rađene prema vrijednostima iz 2022.god.





Hvala na pažnji.