

Biograd na Moru, 23. siječnja 2024. godine
Broj: 7/2024.

**ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR**

Primljeno:	24-01-2024	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
	5	
Uredžbeni broj	Prilog	Vrijed.

1. Grad Zadar
Narodni trg 1, 23 000 Zadar
n/r: g. Branko Dukić, gradonačelnik

2. Grad Zadar
Narodni trg 1, 23 000 Zadar
Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
n/r: g. Darko Kasap, pročelnik ✓

PREDMET:

1. Prijedlog (novelirani) ILIRIJE d.d. na V. Izmjene i dopune
Prostornog plana Grada Zadra

2. osvr t na dobivene informacije vezano za zahtjev ILIRIJE
d.d. od 13.01.2021. godine za uvrštenje u Izmjene i dopune
Prostornog plana Grada Zadra, odnosno predloženih uvjeta
gradnje za građevinsku česticu k.č. 4922 KO Zadar, Trgovački
centar City Galleria

3. još jednom, preispitivanje mogućnosti uvjeta gradnje za
građevinsku česticu k.č. 4922 KO Zadar, u naravi Trgovački
centar City Galleria odnosno uvrštenje u Izmjene i dopune
Prostornog plana Grada Zadra, u skladu s prijedlogom ILIRIJE
d.d.

S poštovanjem,

ILIRIJA d.d.
Goran Ražnjević
Predsjednik Uprave

ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru 1



www.ilrijabiograd.com

PRIJEDLOG (NOVELIRANI) ILIRIJE D.D. NA V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA GRADA ZADRA



Inicijativa / prijedlog društva Ilirija d.d. za izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Zadra (GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004) za prostor poslovno - trgovačkog centra City Galleria na kč. 4922 KO Zadar

1. Hrvatski turizam i sektor hotelijerstva

Općepoznato je, da su gospodarski učinci turizma u Hrvatskoj izuzetno značajni i pozitivni. Turizam u Hrvatskoj, izravno i neizravno, pridonosi rastu i razvoju hrvatskog gospodarstva i to prije svega kroz povećanje izvoza, stvaranje novih radnih mjesta i povećanje zaposlenosti; novih ulaganja ali isto tako i značajnom ostvarenju proračunskih prihoda na svim razinama proračuna, od nacionalne do regionalne i lokalne važnosti, budući se velikim dijelom tih prihoda, financiraju javna dobra i javne usluge.

Turizam kao gospodarska grana, posredno ili neposredno, kao multiplikator, pozitivno utječe i na ostale gospodarske grane u Hrvatskoj, prije svega ugostiteljstvo, trgovinu, građevinarstvo, javnu infrastrukturu kao što su ceste i pomorski promet, brojne kulturne djelatnosti i sl.

Isto tako, turizam osnažuje lokalne zajednice smanjujući nezaposlenost i potiče poduzetništvo, te povećava kvalitetu i sigurnost života domicilnog stanovništva, ali i pozitivno utječe i na kvalitetu lokalnih javnih usluga.

Međutim, unatoč brojnim koristima i velikom doprinosu turizma hrvatskom gospodarstvu, postoji značajan prostor za unaprjeđenje postojećeg modela turizma.

ILIRIJA d.d. – Hotelijerstvo, Nautika, Kamping, DMK Ilirija Travel





Prije svega, odnosi se to na ulaganja u sektor hotelijerstva koji je po svom karakteru najprestižniji i najsnažniji nositelj i zamašnjak povećanja kvalitete turističke ponude, razvoja koncepta cjelogodišnjeg turizma i značajnog smanjenja sezonalnosti turizma.

Posebno u tome značajnu ulogu, uzduž vodećih hrvatskih turističkih središta na hrvatskom Jadranu, imaju **moderne, urbani i gradski hoteli**, koji osiguravaju djelatnost tijekom cijele godine i značajno pridonose razvoju cjelogodišnjeg turizma u tim centrima. Pa tako i u Zadru, vodećem turističkom centru sjeverne Dalmacije, odnosno Zadarske županije.

Poznata je također, izuzetno nepovoljna struktura turističkih kapaciteta duž hrvatske obale na štetu i na uštrb sektora hotelijerstva. Naime, hotelijerstvo u ukupnim smještajnim kapacitetima u Hrvatskoj čini manje od 15% smještajnih kapaciteta. U pojedinim regijama kao što je Zadarska županija, taj udio još je manji, ispod 10%. Slično je i u gradu Zadru. S aspekta turističkog razvoja grada Zadra kao turističkog centra, to nije dugoročno održivo!

Ovakvo nepovoljno stanje hrvatskog hotelijerstva zaslužuje i pitanje zbog čega je to tako? Evo i odgovora koji je po nama, **vrlo jednostavan, vjerojatan i vjerujemo i točan!**

Dakle, djelatnost hotelijerstva je istovremeno visokokapitalna djelatnost, izuzetno radno intenzivna i niskoakumulativna djelatnost.

Visokokapitalnu djelatnost hotelijerstva karakterizira izuzetno visoka vrijednost investicijskih ulaganja po jedinici proizvoda. Najčešće je to smještajna jedinica odnosno hotelska soba. Već danas za razinu hotela od 4 zvjezdice ta ulaganja iznose preko 150 tisuća EUR-a po jednoj hotelskoj sobi. Tako za hotel osrednjeg kapaciteta od 150 soba vrijednost ulaganja je preko 22,5 milijuna EUR-a.

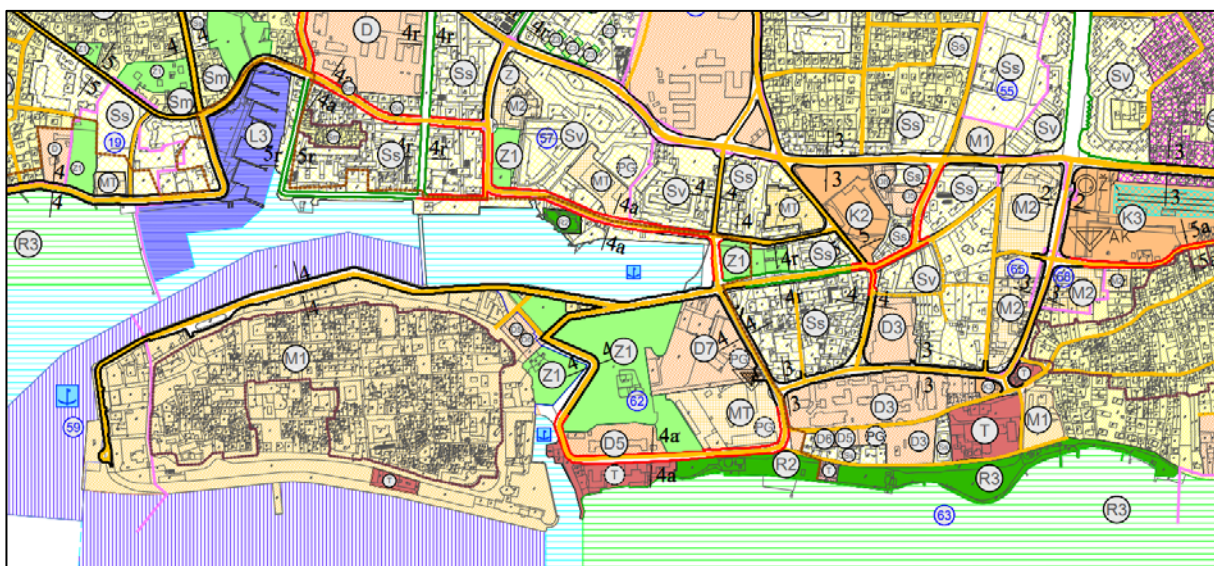
Istovremeno je rok **povrata ovih ulaganja jako nizak i izuzetno dug**, najčešće i preko 15 pa i do 20 godina. Razlog tomu je izrazito **niska stopa povrata ulaganja** odnosno niska stopa **profitabilnosti** ove djelatnosti, često i na granici održivosti. Ovakav dugotrajan povrat dodatno opterećuje i kontinuirana obveza kompletne reinvesticije ulaganja posebno interijera i unutrašnjeg uređenja hotela i to prije isteka roka od 10 godina, što dodatno povećava ulaganja u jedinicu kapaciteta na duži rok.

I konačno, hotelijerstvo je **izuzetno radno intenzivna djelatnost**. To znači da je ljudski rad nezamjenjiv bez obzira na bilo kakva nova tehnološka rješenja. Nema adekvatne zamjene niti će je biti koja može u hotelu zamijeniti **kompleksnu, višestruku i zahtjevnu** hotelsku uslugu zaposlenika. Bilo da je riječ o prijemu gostiju, kuhinji i gastronomiji, odjelu domaćinstva, smještaju, održavanju ili neposrednom cjelodnevnom kontaktu gosta hotela i zaposlenika. Dakle, veliki broj zaposlenika u svakom hotelu **uvjetuje izuzetno velike troškove poslovanja i znatno otežava produktivnost i profitabilnost poslovanja**, a samim time proizvodi i vrlo niske stope operativnih marži u sektoru hotelijerstva.

Ovakve okolnosti su sasvim dovoljne za **izvođenje zaključka zbog čega je u hrvatskom turizmu kronično manjak hotelskih smještajnih kapaciteta**. Samo se rijetki odlučuju na izgradnju novih hotela u Hrvatskoj, pa tako i u Zadru i Zadarskoj županiji. Istovremeno, takozvani nekomercijalni smještajni kapaciteti bujaju iz godine u godinu. I to nije dugoročno održivo!

2. Postupak izmjene i dopune Prostornog plana Grada Zadra od 2020. godine

Grad Zadar je tijekom 2020. godine najavio namjeru izmjena i dopuna PPUG-a. Osnovni ciljevi koje je namjeravao Grad Zadar postići izmjenom i dopunom postojećeg PPUG-a, jest interpolacija novih prostornih i građevinskih sadržaja koji su potrebni u gradu Zadru, kako na cijelom urbanom području, tako i na području kontaktne zone između užeg povijesnog i šireg modernog centra grada. U tom kontekstu, posebno se u javnom diskursu grada Zadra **isticalo pomanjkanje hotelskih kapaciteta na području grada Zadra**. Stoga su predstavnici javne vlasti grada Zadra višestruko **pozivali zainteresirane poslovne subjekte** iz područja turizma i hotelijerstva da posebno, ukoliko imaju interes, prilože i iznesu svoje prijedloge. S tim je pozivom Grad i formalno donio Odluku o izmjeni i dopuni PPUG-a.



Takvi javni pozivi iz 2020. godine su nas motivirali i zainteresirali da, kao renomirana tvrtka iz područja turizma i hotelijerstva, uputimo Gradu Zadru pismo namjere, popraćeno našim prijedlogom, **da nakon sagledavanja našeg prijedloga**, procijeni postoji li opći, širi interes u izgradnji jednog takvog sadržaja na našoj lokaciji (k.č. 4922 KO Zadar) koji je u naravi parcela na kojoj se nalazi centar City Galleria.

Stoga u nastavku ovog dopisa slijedi kratki opis naše parcele, te kronologija našeg zahtjeva od 13. siječnja 2021. godine do danas 23.01.2024. godine.

3. Ilirija d.d. – namjera i kratki opis postojećeg stanja

Ilirija d.d. je jedini vlasnik k.č. 4922 KO Zadar, te objekta trgovačkog centra City Galleria koji se nalazi na predmetnoj čestici.

Građevinska čestica k.č. 4922 KO Zadar ima površinu 7.254m². Na predmetnoj čestici nalazi se trgovački centar City Galleria ukupne površine 28.777,73 m².

Izgrađenost parcele je 6.781 m². Trgovački centar City Galleria je izgrađen ukupno na 6 etaža; dvije podzemne te 4 nadzemne, tj. garaža -2, garaža -1, prizemlje i još tri nadzemne etaže od čega je zadnja instalacijska etaža.



TABLICA 1. ISKAZ BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆEG TRGOVAČKOG CENTRA

ISKAZ BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆEG TRGOVAČKOG CENTRA	
Etaža - 2 - Garaža	6.192,94 m ²
Etaža - 1 - Garaža	6.180,15 m ²
Etaža Prizemlje	6.481,40 m ²
Etaža 1. kat	4.796,57 m ²
Etaža 2. kat	3.985,67 m ²
Etaža 3. Instalacijska etaža	1.141,00 m ²
Ukupno	28.777,73 m ²



4. Kronologija i obrazloženje prijedloga Ilirije d.d.

U siječnu tj. 13.01.2021. godine podnijeli smo prvi, dok smo u travnju 2023. godine tj. 11. travnja 2023. godine putem elektroničke pošte, podnijeli dodatna pojašnjenja našeg prijedloga za izmjenu uvjeta gradnje na k.č. 4922 KO Zadar.

U dodatnim pojašnjenjima smo na traženje predlagача dodatno objasnili naša stajališta i namjere u budućnosti ukoliko bi se putem izmjena i dopuna PPUG Zadar mijenjali uvjeti gradnje na našoj čestici.

U kratkim crtama, naša dodatna pojašnjenja iz travnja 2023. godine bila su utemeljena na odredbama PPUGZ, te se mogu sažeti u dva glavna uvjeta uređenja, i to:

- a) zadovoljenje potrebnog broja parkirno garažnih mjesta (promet u mirovanju), i
- b) visine i strukture izgrađenosti, odnosno kapaciteta.

a) Promet u mirovanju

1. U sklopu postojećeg trgovačkog centra nalazi se ukupno 410 parkirno-garažnih mjesta.
2. U slučaju rekonstrukcije uzevši u obzir odredbu PPUGZ razvidno je da za trgovačke centre veće od 1500 m² potreban broj parkirnih mjesta iznosi 2PGM na svakih započelih 100 m², što na površini našeg trgovačkog centra od 16.404,64 m² (ukupna bruto površina čitavog centra umanjena za površinu garaža) iznosi potrebnih 329 PGM.
3. Dakle, u sklopu postojećeg trgovačkog centra već postoji 81 PGM, koje bi se moglo koristiti u svrhu novih sadržaja, tj. hotela, i to prema kriteriju 2 sobe na jedno PGM, što u konačnici daje mogućnost izvedbe hotela sa 162 sobe.
4. Osim gore spomenutih PGM u garaži moguće je formirati i dodatna parkirna mjesta na čestici.

TABLICA 2. BROJ PARKIRNIH MJESTA POSTOJEĆEG TRGOVAČKOG CENTRA

BROJ PARKIRNIH MJESTA POSTOJEĆEG TRGOVAČKOG CENTRA	
Broj parkirnih mjesta u garažama (-2, -1)	410
Broj parkirnih mjesta potrebnih za postojeće sadržaje	329
BROJ PARKIRNIH MJESTA ZA NOVOPLANIRANE SADRŽAJE	
Broj parkirnih mjesta slobodnih za novoplanirane sadržaje	81
Za hotelske sadržaje za ukupno 162 sobe potrebno je 81 PGM	

b) Visina objekta

1. Visina postojećeg trgovačkog centra iznosi 22,5 metra nadzemno, dok ukupna visina građevine podzemno i nadzemno iznosi 28,8 metara.

2. Vodeći se odredbama da se u predjelu Relja dozvoljava maksimalna visina građenja 56 metara proizlazi da bi maksimalno bilo dozvoljeno izgraditi građevinu visine 33,5 metra, a što bi u stvarnosti predstavljalo maksimalno ukupno 8 dodatnih etaža, od kojih bi dvije bile namijenjene popratnim sadržajima; te u kojima bi se nalazili hotelsko predvorje (*lobby*), restorani, kuhinje, barovi, kao i sadržaji koji mogu biti i otvoreni za javnost, kao: konferencijski sadržaji, wellness i sl., te 6 etaža s isključivo hotelskim smještajnim sadržajima (sobe s velikim terasama bile bi organizirane oko velikog atrija).

TABLICA 3. VISINE I ETAŽNOST

VISINA OBJEKTA POSTOJEĆEG TRGOVAČKOG CENTRA I PRIJEDLOG VISINA I ETAŽNOSTI NOVOPLANIRANOG OBJEKTA	
Visina postojećeg objekta	22,5 m
Visina novo planirane rekonstrukcije	33,5 m
Ukupna visina objekta nakon rekonstrukcije	56,0 m
Katnost postojećeg objekta -2, -1, Pr, +3	4 nadzemno
Katnost objekta nakon rekonstrukcije -2, -1, Pr, +11	12 nadzemno



3. Sadržajne i funkcionalne karakteristike, te optimalni kapacitet, veličina i struktura budućeg hotela

Naš prijedlog izmjena uvjeta gradnje vodi se željom za izgradnjom hotela s dodatnim ugostiteljskim, rekreativnim i zabavnim sadržajima te se temelji na sljedećim projektnim i financijskim polazištima:

- a) namjeri pozicioniranja novog hotela kao konkurentnog objekta i jednog od vodećih hotela u urbanoj strukturi grada Zadra, čime bi se izvršio pozitivan utjecaj na daljnje unaprjeđenje tržišnog pozicioniranja grada Zadra na međunarodnom turističkom tržištu;

Obrazloženje: S obzirom na strukturu smještajnih kapaciteta grada Zadra, u kojoj prevladava tzv. privatni smještaj, a u urbanoj strukturi grada je relativno malo hotela većeg kapaciteta višeg/visokog poslovnog standarda, izgradnja predloženog hotela s popratnim ugostiteljskim, rekreativnim i zabavnim sadržajima znatno bi unaprijedila kvalitetu smještajnih kapaciteta u gradu Zadru, a putem promocije samog hotela dodatno bi se unaprijedila promocija i pozicija grada Zadra na turističkom tržištu.

- b) namjeri da se na predmetnoj lokaciji arhitektonskim oblikovanjem, te građevinskim i tehničko-tehnološkim standardima kreira dominantna i visoko atraktivna građevina (tzv. *landmark*) koja će doprinijeti atraktivnosti i urbanoj revitalizaciji ovog dijela grada Zadra te osuvremeniti vizuru grada;



Obrazloženje: Praksa razvoja gradskih hotela u širim središtima europskih gradova pokazuje da uspješni arhitektonski projekti hotela u urbanim strukturama znatno doprinose atraktivnosti gradskih zona, pa i njihovoj revitalizaciji putem privlačenja lokalnih stanovnika i turista koji odsjedaju u gradu (u ostalim smještajnim objektima) da koriste sadržaje u hotelskim objektima. Arhitektonsko rješenje predviđenog hotela kao nadogradnje trgovačkog centra City Galleria ponudilo bi visoko atraktivno oblikovanje, vidljivo iz daljine, koje bi predstavljalo obilježje okolne gradske zone.

- c) namjeri da se razvije hotel pune usluge (tzv. *full-service* hotel), visokog poslovnog standarda i kategorije 4 zvjezdice, čiji će ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i drugi prateći sadržaji poslužiti ne samo hotelskim gostima (poslovnim i turističkim segmentima gostiju), već u velikoj mjeri i javnim korisnicima (lokalnom stanovništvu i turistima koji odsjedaju u drugim smještajnim objektima u gradu Zadru);

Obrazloženje: Hoteli u urbanim središtima postaju mjesto okupljanja lokalnog stanovništva i turista odnosno posjetitelja grada, a hotel predviđen kao rekonstrukcija i nadogradnja trgovačkog centra City Galleria stvorio bi dodatnu sinergiju sa trgovačkim sadržajima centra.

Predviđeni hotel bi udovoljavao suvremenim standardima planiranja urbanih hotela u europskim gradskim središtima. Smještajni dio hotela, prema iskustvima razvoja suvremenih gradskih hotela u Europi, treba poslovnim gostima i turistima pružiti udobnost koja se izražava dovoljnom prostranošću samih smještajnih jedinica, različitim vrstama smještajnih jedinica (sobama, spojenim sobama i apartmanima) te adekvatnim unutarnjim uređenjem i opremom. Ostali predviđeni sadržaji, kao što su restorani, barovi, fitness, wellness i spa, bazen i slično, bili bi namijenjeni hotelskim gostima i javnim korisnicima (lokalnom stanovništvu te posjetiteljima grada Zadra).

Suvremeni standardi planiranja gradskih hotela pune usluge i visoke kategorije zahtijevaju dostatne površine, koje se prema standardima kreću od 40 do 80 i više kvadratnih metara po smještajnoj jedinici. Isto tako, planerski hotelski standardi upućuju da funkcionalan hotel treba imati oko 50% površina u smještajnom dijelu, a ostatak površina namijenjen ostalim sadržajima, što sve upućuje da je za predviđeni hotel potrebno osigurati dostatne površine. Tim više, što bi predviđeni hotel imao ekstenzivne sadržaje namijenjene i javnim korisnicima.





- d) namjeri da se razvije hotel koji udovoljava svim uvjetima propisanim Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli;

Obrazloženje: Prema zakonskim propisima, hotel je smještajni objekt koji gostu pruža cjelovitu uslugu smještaja, prehrane i pića te ostale usluge, a za pružanje ovih usluga u hotelu trebaju postojati adekvatni i dovoljno prostrani prostori poput recepcije, smještajnog dijela, restorana, barova, wellness, fitness i spa, **vertikalnih i horizontalnih komunikacija**, javnih prostora, prostora za osoblje, kuhinje i gospodarskih prostora. Stoga je za izgradnju predviđenog hotela **potrebno osigurati dovoljno velike površine**, prema suvremenim hotelskim operativnim standardima, pogotovo s obzirom da bi hotel uključivao i sadržaje namijenjene ne samo hotelskim gostima, već i javnim korisnicima.

- e) namjeri da se razvije hotel koji će u pogledu ekonomičnosti i rentabilnosti predstavljati održivo i isplativo ulaganje.

Obrazloženje: Pri planiranju bilo kojeg pa i ovog hotela, nužno je **uravnotežiti funkcionalnost, održivost, isplativost i estetska pitanja** (vanjsko urbanističko i arhitektonsko oblikovanje te unutarne uređenje) kako bi se razvio hotelski objekt koji istodobno zadovoljava potrebe gostiju i javnih korisnika, ali i osoblja te vlasnika/investitora. Za postizanje optimalnih rezultata, **ključno je planirati hotel po suvremenim arhitektonskim, građevinskim, tehničko-tehnološkim i hotelskim operativnim standardima**. Prema iskustvenim standardima upravljanja hotelskim objektima, u slučaju profesionalnog menadžmenta hotela i korporativne organizacije rada, za postizanje rentabilnosti investicijskog projekta i ekonomičnosti poslovanja potreban je hotelski smještajni kapacitet od **minimalno 130 do 160 smještajnih jedinica** (soba i apartmana), ovisno o karakteristikama projekta. Uslijed znatnih ulaganja u izgradnju novog hotela (tzv. *greenfield* projekt), koja za kategoriju 4 zvjezdica u prosjeku premašuje 150.000 EUR po smještajnoj jedinici, **razdoblje povrata ulaganja u *greenfield* hotele je produljeno**, te je jedini način osiguranja isplativog ulaganja postići ekonomiju razmjera putem planiranja adekvatnog broja smještajnih jedinica u hotelskom objektu, koja će generirati odgovarajući prihod i povrat na ulaganje.



U našem slučaju, napravili smo **preliminarnu konceptualnu projektnu studiju** kojom smo došli do **poželjne strukture od optimalno 160 do 190 soba**, te bi u tom slučaju naš poželjni GBP nadogradnje iznosio **maksimalno do 28.000 m²** dok bi maksimalna visina objekta iznosila **do 56 metara** (koja je inače već i dozvoljena planom).

- f) Prema danim informacijama predstavnicima ILIRIJE d.d. na sastanku u uredu pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Zadra, održanom dana 11. prosinca 2023. godine, iznesen je prijedlog izmjena uvjeta gradnje za našu građevinsku česticu, koji glasi:
- nadogradnja se mora planirati s ugostiteljsko-turističkim sadržajima
 - hotel mora biti kategorije minimalno 4 zvjezdice
 - GBP nadogradnje je najviše 3.000 m²
 - moguća je nadogradnja do 3 etaže.

Iz prethodnog uvodnog te deskriptivnog dijela teksta ovog dopisa zaključujemo da nam **ovakav prijedlog izmjena uvjeta gradnje nije prihvatljiv!** Istovremeno nije samim time niti održiv. Poslovno-financijski posebno!

Slijedom svega navedenog, te temeljem naših znanja i iskustava u hotelijerstvu, uvjerenja smo da se svi sadržaji koje u današnje vrijeme sve zahtjevnijih gostiju ne mogu organizirati u tako maloj površini (3.000 m²) i katnosti (do 3 etaže) kao što je predloženo ovim izmjenama i dopunama PPUG-a. Površina nadogradnje za svrhu gradnje hotela od 3.000 m² i katnosti od 3 etaže, u stvarnosti bi predstavljalo **manji boutique hotel**, a zasigurno ne i **gradski hotel sa minimalno 160 soba** koji mora uz hotelski sadržaj sadržavati lobby, ugostiteljski dio; barove i restoranski sadržaj sa kuhinjom i svim potrebnim servisnim sadržajima, reprezentativnu recepciju, polivalentne dvorane (manje pregradive dvorane koja se može transformirati u plenarnu dvoranu po potrebi), sadržaje za odmor i rekreaciju; wellness centar, te razne prostore u kojima bi se pružale zdravstvene i estetske usluge.

Zaključno je:

6. Prijedlog ILIRIJE d.d.: Izgradnja modernog gradskog hotela visoke kategorije i visoke kvalitete smještaja i usluge na razini 4 zvjezdice, kapaciteta od minimalno 160 do maksimalno 190 soba sa svim popratnim sadržajima sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti i Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli

S obzirom na sve prethodno izneseno, a u skladu s očekivanim poslovno-financijskim projekcijama, da bi nam izgradnja hotela bila ekonomski isplativa na dugi rok, naš prijedlog je da se na predmetnoj lokaciji omogući izgradnja hotela minimalno 160 a maksimalno 190 soba kategorije 4 zvjezdice, a prema našim inicijalnim prostorno-programskim parametrima, te bi zato bilo potrebno povećanje GBP-a nadogradnje do maksimalno 28.000 m², te povećanje visine nadogradnje od 8 etaža, tj. do 56 metara visine objekta ukupno.



TABLICA 4. PRIJEDLOG ILIRIJE d.d.

POTREBNE PRETPOSTAVKE ZA IZGRADNJU MODERNOG GRADSKOG HOTELA VISOKE KATEGORIJE NA k.č. 4922 KO ZADAR U VLASNIŠTVU ILIRIJA d.d.	
Broj soba hotela kategorije 4 zvjezdice	160 do 190 soba
Broj etaža nadogradnje	8 etaža
Visina objekta nakon rekonstrukcije	56,0 m
GDP nadogradnje	28.000 m ²

ILIRIJA d.d. želi ovim putem još jednom inicirati stvaranje pretpostavki koje bi bile održive, nama kao investitoru u smislu ekonomske isplativosti, te Gradu Zadru s pozicije poboljšanja gospodarskog potencijala Grada pa predlažemo preispitivanje ovakvih nama predloženih izmjena i dopuna PPUGZ u smislu otvaranja stručne rasprave vezano za moguće arhitektonsko-urbanističko i tehničko rješenje eventualnog budućeg hotela.

Otvaranje dodatne stručne rasprave vezane za izvedivo arhitektonsko-urbanističko i tehničko rješenje mogućeg budućeg hotela potrebno je kao početna faza, budući bi tek Integrirana i cjelovita Studija izvedivosti, opravdanosti i održivosti, pokazala koliki bi bili mogući stvarni gabariti izgradnje s raznih aspekata.

Ukoliko bi Grad Zadar stvorio takav održivi okvir, u kojem bi Ilirija d.d. kao potencijalni investitor mogla pronaći interes, onda bismo inicirali drugu fazu planiranja projekta izgradnje hotela, a to bi bile izrade slijedećih studija:

- 1) Urbanističko-arhitektonske i građevinske studije izvedivosti,
- 2) Tehničko-tehnološke i infrastrukturne studije izvedivosti, i
- 3) Ekonomsko-financijske studije izvedivosti i opravdanosti.

Sve zajedno navedene studije činile bi Integriranu i cjelovitu Studiju izvedivosti, opravdanosti i održivosti izgradnje suvremenog hotela odnosno dogradnje centra na lokaciji Trgovačkog centra City Galleria.

U tom kontekstu ponovo Vam šaljem naš obrazloženi (novelirani) prijedlog izmjena i dopuna PPUG Zadra, koje bi u stvarnosti predstavljale mogući okvir gabarita izgradnje, a tek bi naknadne pojedinačne studije, odnosno Integrirana i cjelovita Studije izvedivosti, opravdanosti i održivosti rezultirala mogućim i prihvatljivim rješenjem izgradnje hotela nadogradnjom Trgovačkog centra City Galleria.

Zahvaljujem na Vašoj pažnji !

Uprava
Goran Ražnjević, predsjednik

Biograd na Moru, 23. siječnja 2024. godine

ILIRIJA dioničko društvo
za ugostiteljstvo i turizam
Biograd na Moru

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