

Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacja (Dalmatia)



Numer referencyjny	RE-AB-KIN
Typ	Projekty inwestycyjne
Region	Dalmacja (Dalmatia) › Zadar
Lokalizacja	Ugljan
Front line	Tak
Widok na morze	Tak
Odległość od morza	0 m
Wielkość działki	72648 sqm
Price	€ 12 060 000

Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacja (Dalmatia)



Projekt 5***** resortu i 100 miejsc do cumowania jachtów na wyspie Ugljan koło Zadaru!

Fascynujące widoki na morze, dziewicza przyroda, wspaniałe perspektywy w związku z planem budowy mostu do Pasma-Ugljan od strony lądu.

Działka budowlana położona jest na wyspie Ugljan i stanowi część wyznaczonej strefy turystycznej T2/T3 o łącznej powierzchni 170'000 m².

Sprzedający jest osobą prawną, która zleciła renomowanemu biurowi architektonicznemu z Zadaru wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego dla tej strefy turystycznej. Celem było ustalenie modeli planowania przestrzennego oraz koncepcyjnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych dla strefy T2/T3 na wyspie Ugljan.

Plan generalny został zaprezentowany w grudniu 2022 r. i jest już dostępny.

W kolejnej fazie modele programów przestrzennych oraz rozwiązania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej staną się podstawą planu zagospodarowania przestrzennego (UPU). Architekci i inwestorzy będą współpracować z gminą przy opracowywaniu planów UPU. Po rewizji i zatwierdzeniu UPU (przewidywany czas trwania tego procesu wynosi około 9 do 12 miesięcy), można rozpocząć szczegółowe planowanie i realizację projektu.

Władze samorządowe wykazały w toku prowadzonych rozmów, że są bardzo zainteresowane rozwojem tej strefy turystycznej.

Równolegle z procesem sprzedaży zostało złożone zamówienie na przygotowanie UPU.

Planowanie wydzielonych obszarów zabudowy, zlokalizowanych poza osiedlami, przeznaczonych na cele gastronomiczne i turystyczne, ściśle reguluje ustawa o planowaniu przestrzennym. Regulacje te muszą być realizowane poprzez plany przestrzenne na wszystkich poziomach.

Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym parametry wejściowe określa się w następujący sposób: zagospodarowanie terenu, pojemność maksymalna, współczynnik gruntu i współczynniki użytkowania, wysokość, liczba kondygnacji itp.

Parametrem mającym największy wpływ na przestrzenny podział nadmorskich stref turystycznych jest wymóg lokalizacji budynków noclegowych w odległości co najmniej stu metrów od linii brzegowej.

Strefa podzielona jest na trzy odrębne strefy:

A. Rolnictwo – zaczynając 100 metrów od wybrzeża, gdzie znajdują się wille i apartamenty;

B. Ogrodnictwo – jako strefa środkowa, w której zlokalizowany jest hotel i centralne funkcje osady oraz Geopark; I

C. Wybrzeże – w skład którego wchodzi nadmorska promenada, plaża i przystań dla łodzi z przyległym klubem jachtowym.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego wille zostaną zbudowane na działkach przeznaczonych pod wille. Wszystkie wille bazują na tym samym modelu podstawowym. Celem tego jest stworzenie śródziemnomorskiej atmosfery życia z głęboką, zacienioną przestrzenią zewnętrzną, zapewniającą intymność i prywatność od sąsiadów oraz odpowiednie przejście z zewnętrznych otwartych do wewnętrznych zamkniętych przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu niezakłóconego widoku. Główne obszary pierwszego i drugiego

Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacja (Dalmatia)



piętra we wszystkich modelach są zwrócone w stronę morza i oferują szerokie widoki. W zależności od ilości wybranych pokoi (dwa, trzy, cztery lub pięć pokoi) model podstawowy będzie dalej rozwijany.

Miasto Zadar wraz ze swoim archipelagiem (grupą wysp) na niewielkim obszarze posiada ponad sto wysp. Idealny na wycieczki statkiem i „skakanie po wyspach”, punktem wyjścia jest piękna wyspa Ugljan. Istnieje możliwość wybudowania i eksploatacji mariny o powierzchni ok. 100 miejsc do cumowania w doskonałej lokalizacji.

Ogólne dane:

Wyspa Ugljan znajduje się w archipelagu niedaleko Zadaru, na północny zachód od wyspy Pašman. Od lądu oddzielona jest Kanałem Zadarskim. Wyspa ma powierzchnię 50 km² (długość 22 km, szerokość do 3,8 km) i liczy około 6200 mieszkańców (spis ludności z 2001 r.). Most przez cieśninę Zdrelac łączy wyspę Ugljan z wyspą Pašman.

Największe osady na Ugljan położone są wzdłuż północno-wschodniego brzegu. W nadchodzących latach na znaczeniu będzie zyskiwał północno-zachodni brzeg, na którym zlokalizowana jest nasza nieruchomość.

Co godzinę między Zadarem a Ugljanem kursuje prom samochodowy, którego przeprawa zajmuje około 20 minut. Nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części wyspy Ugljan. Od lipca 2021 dojazd z drogi głównej DC 110 do nieruchomości odbywa się drogą gruntową, jednak gmina planuje budowę nowej drogi dojazdowej z nowoczesną infrastrukturą.

Mała zatoczka z bezpośrednim dostępem do morza i możliwością budowy własnej przystani jachtowej, to jedna z ostatnich niezabudowanych działek w strefie turystycznej T2/T3 w tym regionie. Zapotrzebowanie na tego typu idylliczne miejsca jest ogromne i stale rośnie.

Szacunek kosztów:

Szacunkowe wydatki na rozwój infrastruktury, koszty budowy willi i marketing to ok. 50 milionów euro. W przeciwieństwie do tego potencjalne wpływy ze sprzedaży wynoszą około 70 milionów euro. Po uwzględnieniu rezerw zysk brutto na poziomie ok. Oczekuje się, że będzie to 20 milionów euro przed opodatkowaniem. Odpowiada to marży wynoszącej 40%.

Ogólne dodatkowe koszty ponoszone przez nabywcę nieruchomości w Chorwacji wynoszą około 7% całkowitego kosztu nieruchomości, w tym: podatek od przeniesienia własności (3% wartości nieruchomości), prowizja agencji / pośrednictwa (3% + VAT od prowizji), opłata adwokacka (około 1%), opłata notarialna, opłata za rejestrację sądową i oficjalne koszty tłumaczenia przysięgłego. Umowa agencyjna / brokerska jest podpisywana przed wizytą w nieruchomościach.

Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacija (Dalmatia)



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacja (Dalmatia)



Projekty inwestycyjne

Ugljan, Dalmacja (Dalmatia)

