

OPĆINA PRIVLAKA · ZADARSKA ŽUPANIJA

SRZ Privlaka

Koncept sportsko-rekreacijske zone na Sabunikama, 2021.: istraživanje, program i model financiranja za šest mjesta

Ivan Gavran Vlahović, dipl. ing. arh.
listopad 2026. · privlaka.igv.hr



Ukratko

Što

Sportsko-rekreacijska zona za šest mjesta: šest teniskih terena, od toga tri pod balonima za cijelu godinu, zatvorena dvorana s otvorenom tribinom, teretana, igrališta, skate park i parkour, stijena za penjanje, promenade s kafićem i restoranom, trgovine. Parkiralište za oko 130 vozila pod čeličnim nadstrešnicama sa solarnom elektranom i punjačima za električna vozila.

Gdje

Sabunike, Općina Privlaka, općinsko zemljište od tri hektara uz cestu Nin – Vir, oko 850 metara od mora. Iz Privlake, Vira, Nina, Zatona, Vrsi i Petrčana do zone se vozi sedam do četrnaest minuta.

Kako

Zona je javna i otvorena svima, a ne zatvoreni resort: zemljište ostaje općinsko, svaku djelatnost vodi koncesionar iz mjesta, promenade, park i staza za trčanje besplatni su. Gradi se javnim novcem: općine zajedno kao jedan prijavitelj, novac iz europskih fondova.

Primjer

Čakovec je neovisno i u isto vrijeme došao do istog programa i istog modela: promenade, amfiteatar, parkiralište pod solarnim nadstrešnicama, punionice, igralište, vanjska teretana. Grad i dvije susjedne općine dobili su 2026. 6,1 milijun eura bespovratno, 78,6 % vrijednosti, i već grade.

KOLIKO

30.065 m²	čestica, nešto više od tri hektara ¹
3.500 m²	po etaži glavne zgrade, pet paviljona
6 + 3	teniskih terena, od toga 3 pod balonima; odbojka, košarka
130	parkirnih mjesta pod solarnim nadstrešnicama, 10 punjača
500 kW	solarna elektrana na nadstrešnicama i krovovima, procjena iz 2021. ⁴
6	mjesta do petnaestak minuta vožnje ¹⁰
10.495	stalnih stanovnika šest mjesta, Popis 2021. ²
31,5 %	noćenja Zadarske županije 2018. u Viru, Ninu, Zatonu, Privlaci i Vrsima ³
60 · 147	dana godišnje zauzetosti kreveta: privatni smještaj · hoteli, 2018. ³
6,1 mil. €	bespovratno za sličan program u Čakovcu, 2026. ⁵

Podaci su iz razdoblja koncepta, 2021. ili ranije, osim poglavlja »Danas«. Izvori su numerirani i popisani na kraju. Interaktivni plan, 3D model i svi izvori: privlaka.igv.hr.

Zadatak i mjesto

Općinsko zemljište od tri hektara na Sabunikama, ožujak 2021.

Arhitekt Ivan Gavran Vlahović angažiran je 2021. da na općinskom zemljištu od tri hektara u Općini Privlaka osmisli prijedlog sportsko-rekreacijske zone: program, kapacitete i idejno rješenje.

Zona je na Sabunikama, uz cestu Nin – Vir, kraj državne ceste D306 prema mostu za Vir, oko 850 metara zračne linije od mora. Čestica je ravna i gotovo pravokutna, s cestama uz tri strane; u katastru je upisana kao pašnjak, a posjednik je Općina Privlaka.

Projekt je započeo u ožujku 2021. istraživanjem područja i prvim skicama. Konceptni crteži slijedili su u travnju, tekst koncepta u svibnju, a prezentacija u lipnju 2021.

ČESTICA

- k.č. 6763/1, k.o. Privlaka, Sabunike
- 30.065 m², upisana kao pašnjak
- posjednik Općina Privlaka 1/1¹
- oko 850 m od mora, ceste uz tri strane

PRAVILA PROSTORNOG PLANA, 2021.

- namjena: sport i rekreacija (R1)
- izgrađenost 0,3: zgrade najviše 30 % čestice, oko 9.000 m²
- iskoristivost 0,8: sve etaže najviše oko 24.000 m²
- najviše tri etaže iznad zemlje i dvije ispod
- najmanje 40 % zelenila



Šest mjesta oko čestice (žuto): Privlaka, Vir, Nin, Zaton, Vrsi i Petrcane. Zadar je dvadesetak minuta vožnje. Satelitska snimka: EOxCloudless 2017, CC BY 4.0.¹²

Gosti i sezona

Oko čestice, do petnaestak minuta vožnje, nalaze se Privlaka, Vir, Nin, Zaton, Vrsi i Petrčane. Imaju mnogo gostiju, ali kratku sezonu i malo sadržaja izvan plaže.

Pet turističkih zajednica, Vir, Nin, Zaton, Privlaka i Vrsi, ostvarilo je 2018. gotovo trećinu noćenja Zadarske županije na 3,4 % njezine površine. Vir je sam imao više noćenja od grada Zadra.

Sezona je stisnuta. Dvije trećine noćenja županije 2019. pale su u srpanj i kolovoz. Kreveti u privatnom smještaju bili su 2018. zauzeti u prosjeku 60 dana u godini, hotelski 147.

U istraživanju TOMAS 2019. gosti Zadarske županije najlošije su ocijenili zabavu, događanja, sportske sadržaje i kulturu. Ono što nedostaje gostima, nedostaje i žiteljima.

U šest mjesta stalno živi oko 10.500 ljudi, od 570 u Petrčanima do 3.000 na Viru. Nijedno samo ne može održavati sportsko-rekreacijsku zonu otvorenu cijele godine. Zajedno mogu, a čestica u Privlaci za to je gotovo idealno smještena.

ŠEST MJESTA I ZADAR

MJESTO	MIN	NOĆENJA 2018.	STANOVNICI 2021.
Privlaka	7	463.908	2.128
Zaton	7	608.915	595
Nin	9	709.376	2.110
Vir	11	2.510.699	3.045
Petrčane	13– 14	u Zadru	572
Vrsi	14	264.819	2.045
Zadar	23	2.006.357	70.779

Minute vožnje od čestice bez gužve¹⁰;
noćenja po turističkim zajednicama, svi
oblici smještaja³; Popis 2021.²

NAJLOŠIJE OCIJENJENO, TOMAS 2019.

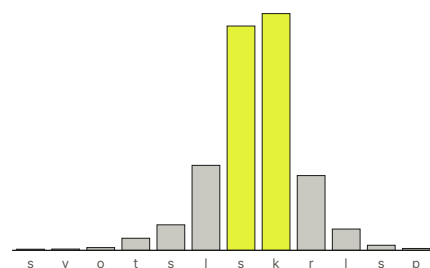
- zabava i noćni život 38,3 %
- biciklističke staze 44,0 %
- događanja 45,8 %
- sportski sadržaji 47,4 %
- kultura i umjetnost 47,7 %

udio zadovoljnih gostiju Zadarske županije,
ocjene 6 i 7 od 7⁸



Sabunike, stube do plaže, preko mora Velebit. Foto: Fred Romero, CC BY 2.0, obrada IGv.

2019.



Noćenja po mjesecima, Zadarska županija 2019.:
15,1 milijun, od toga 66,6 % u srpnju i kolovozu.⁷

Program zone

Umjesto zasebnih sadržaja u svakom mjestu, jedna zajednička zona na Sabunikama, do koje se iz šest mjesta stiže za četvrt sata.

Program je nastao kao niz odluka, od kojih je svaka proizašla iz prethodne.

1. Zona koja privlači ljude iz više mjesta treba parkiralište, jer većina dolazi automobilom.
2. Ljeti je važno da parkiralište bude u hladu.
3. Ako hlad daju nadstrešnice sa solarnim pločama, parkiralište proizvodi struju.
4. Uz struju dolaze punjači. Punjenje traje, a vozač to vrijeme provodi u zoni: na terenu, u teretani ili u restoranu.
5. Ako ploče nose nadstrešnice, mogu ih nositi i krovovi zgrade.
6. Obnovljiva energija i električna mobilnost poskupljuju gradnju, ali otvaraju razvojne fondove, pa zona za općinu postaje lakše ostvariva.

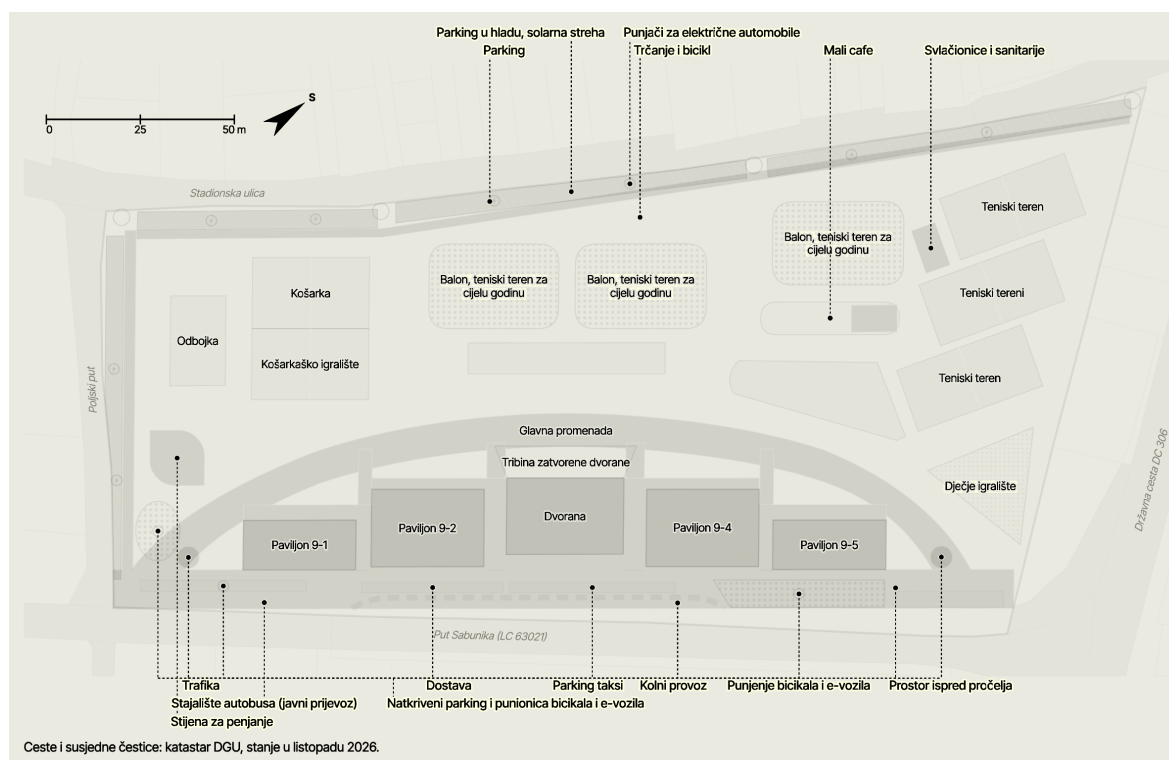
Uz parkiralište i punjače zona ima zgradu od pet paviljona s dvoranom, teretanom, trgovinama, restoranom i kafićem; šest teniskih terena, od toga tri pod balonima za igru cijele godine; igrališta za odbojku i košarku; skate park i parkour; stazu za trčanje i bicikl oko svih terena; stijenu za penjanje, noću osvijetljenu; promenade, otvorenu tribinu dvorane, dječje igralište, autobusno ugibalište i stajalište za taksije.

ENERGIJA, PROCJENA IZ 2021.

- ploče na nadstrešnicama i krovovima: 400 do 800 kW, za planiranje 500 kW
- potrošnja zone oko 500 kW; prema mreži približno neutralna
- do deset punjača za automobile, 11 kW svaki; punjenje i za bicikle
- male vjetroturbine od 4 kW⁴

GLAVNA ZGRADA

- oko 3.500 m² po etaži, pet paviljona s otvorenim prolazima
- dvorana u srednjem paviljonu, ukopana do etaže -1; nasip prema parku čini otvorenu tribinu
- projekcije na pročelje za događanja⁴



Plan zone iz 2021. s nazivima sadržaja. Ceste i susjedne čestice prema katastru DGU, 2026.⁴

Zona i resort

Zona okuplja sadržaje na jednom mjestu kao resort, ali je otvorena svima, a djelatnosti u njoj vode lokalni koncesionari.

Resort na Punta Skali kod Petrčana ima sve na jednom mjestu, ali ga je analiza iz 2021. ocijenila kao zatvoren za vanjske korisnike, bez gotovo ikakvog doprinosa ponudi okolnih mjesta: gost plaća sobu, plažu i terene jednom vlasniku. SRZ Privlaka je obrnuto: ista cjelovitost ponude, otvorena svima; zemljište je javno, djelatnosti vode koncesionari iz mjesta, a novac gostiju ostaje u zajednici i u njoj kruži.

Što zajednica dobiva

- **Dulju sezonu.** Baloni, dvorana i teretana rade cijele godine; mali iznajmljivači dobivaju sadržaj za goste izvan srpnja i kolovoza.
- **Sport i aktivnosti.** Tereni, dvorana, teretana, staza za trčanje i bicikl, stijena, skate park i parkour, za klubove, škole i rekreativce iz šest mjesta.
- **Mjesto za izlazak.** Promenada, kafić, restoran, tribina i događanja: koncerti, turniri, projekcije na pročelju dvorane. Mjesto okupljanja koje područje nema.
- **Drugačijeg gosta.** Cilj koncepta je postupno promijeniti vrstu gosta: gost koji dolazi zbog sporta i aktivnosti ostaje dulje i troši više izvan smještaja.
- **Novac koji ostaje.** Restoran, trgovinu i teretanu vodi netko tko tu živi. Prihod koncesija ostaje u mjestu, a promenada, park i staza besplatni su za sve.
- **Kvalitetu života.** Za oko 10.500 stalnih stanovnika zona radi dvanaest mjeseci, ne dva.

NOVAC GOSTA, 2019.

98 €	prosječna dnevna potrošnja gosta u Hrvatskoj
54 %	smještaj
17 %	hrana i piće izvan smještaja
29 %	sve ostalo: ono što mjesto ima ponuditi osim kreveta i stola ⁸

BESPLATNO, SVIMA

- promenada i park
- staza za trčanje i bicikl
- otvorena tribina dvorane

U KONCESIJI, LJUDIMA IZ MJESTA

- restoran, kafić, trgovine
- teretana, treneri, sportske škole
- najam bicikala i opreme, servis
- događanja⁴

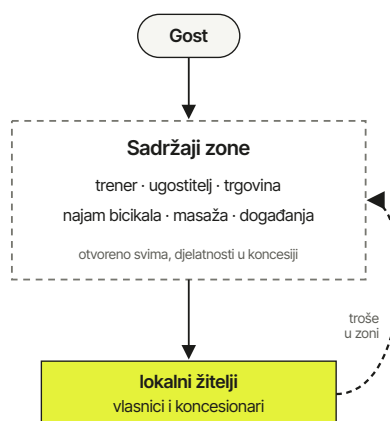
Kamo ide novac gosta

ZATVORENI RESORT



Zatvoren sustav: novac ne ostaje u lokalnoj zajednici.

ZONA



Novac ostaje u lokalnoj zajednici.

Schema prema prezentaciji iz 2021. i modelu koncesija autora koncepta. Resort prema ocjeni iz 2021.⁴

Financiranje

Izravni povrat ulaganja premalen je za privatni kapital. Ovakva se zona gradi javnim novcem i sredstvima europskih fondova.

Koncept je 2021. računao na razvojne fondove za inovativna i ekološka energetska rješenja. Godinu i pol kasnije otvoren je državni poziv iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti, Grupa 2, infrastruktura aktivnog turizma. Općine su bile prihvatljivi prijavitelji, a projekti bez državne potpore mogli su dobiti 100 %. Iz poziva su 2024. financirani općinski sportsko-rekreacijski centri, s potporom do 6,6 milijuna eura po projektu.

Zona služi šest mjesta, pa je općine mogu financirati i voditi zajedno: jedna je nositelj projekta, a ostale su partneri.

U Čakovcu se trenutačno gradi vrlo sličan program: promenade, amfiteatar s pozornicom, parkiralište pod solarnim nadstrešnicama, punionice za električna vozila, dječje igralište i vanjska teretana. Do njega se došlo neovisno o konceptu za Privlaku. Grad Čakovec, Općina Strahoninec i Sport Hub Nedelišće dobili su 6,1 milijun eura bespovratnih sredstava, 78,6 % vrijednosti projekta. Radovi su u tijeku.

POZIV NPOO-A, GRUPA 2

- otvoren od 7. 11. 2022. do 3. 2. 2023.
- infrastruktura aktivnog turizma: tereni, dvorane, vanjske teretane, skate parkovi, stijene za penjanje, staze
- prihvatljivi prijavitelji: općine, gradovi, županije, javne ustanove
- po projektu 0,93 do 6,64 milijuna eura
- 100 % bespovratno za projekte bez državne potpore⁹

ČAKOVEC, SRC MLADOST

- ITU mehanizam, Europski fond za regionalni razvoj
- projekt na tri lokacije: ukupno 7,78 mil. €, bespovratno 6,11 mil. € (78,6 %)
- SRC Mladost 2,33 mil. €
- ugovor o dodjeli siječanj 2026., radovi ugovoreni travanj 2026., u tijeku kolovoz 2026.⁵

Što je poziv NPOO-a financirao: ugovori Grupe 2, infrastruktura aktivnog turizma, 2024.

Općina Nijemci, sportski centar s dvoranom		6,59
Općina Velika Ludina		6,15
Općina Rovišće, sportsko-rekreacijski park		5,98
JU Park prirode Žumberak – Samoborsko gorje		5,6
Grad Slatina, hostel sa sportskom dvoranom		4,93
Grad Pregrada, prirodni bazen		4,24

Potpora u milijunima eura. Granice po projektu: najmanje 0,93, najviše 6,64 milijuna eura. Nije potvrđeno da je popis potpun; svi su projekti u kontinentalnoj Hrvatskoj.⁹

Isti lanac, korak po korak: SRC Mladost u Čakovcu i zona u Privlaci

ČAKOVEC, SRC MLADOST

financirani projekt, 2022.–2026.

Parkiralište za **158 vozila**.

Čelične nadstrešnice nad parkiralištem nose **solarnu elektranu**.

2 punionice za električna vozila.

Promenada.

Amfiteatar s pozornicom.

Dječje igralište.

Vanjska teretana.

Financiranje iz EU fondova: Europski fond za regionalni razvoj, ITU, 6,1 milijun eura **bespovratno**, 78,6 % vrijednosti*.

PRIVLAKA

koncept, 2021.

Parkiralište za oko **130 vozila** uz rub zone.

Čelične nadstrešnice nad parkiralištem nose **solarnu elektranu**; solarna elektrana i na krovovima. Ukupno oko 500 kW, procjena iz 2021.

10 punjača za automobile, punjenje i za bicikle.

Promenada, dijelom natkrivena.

Zatvorena dvorana s podiznom stijenom i otvorenom vanjskom tribinom.

Pješčanik, skate park, parkour poligon.

Zatvorena teretana.

Financiranje iz EU fondova: poziv NPOO-a 2022.–2023., Grupa 2, do 100 % **bespovratno**.

* Bespovratnih 6,1 milijuna eura iz ERDF-a dodijeljeno je jednom projektu na tri lokacije: SRC Mladost u Čakovcu 2,33 milijuna, SRC Trate u Nedelišću 2,73 milijuna i sportski park u Strahonincu 1,05 milijuna eura. Iznos se navodi kao red veličine javnog financiranja za ovu vrstu infrastrukture, ne kao istovjetnost programa.⁵

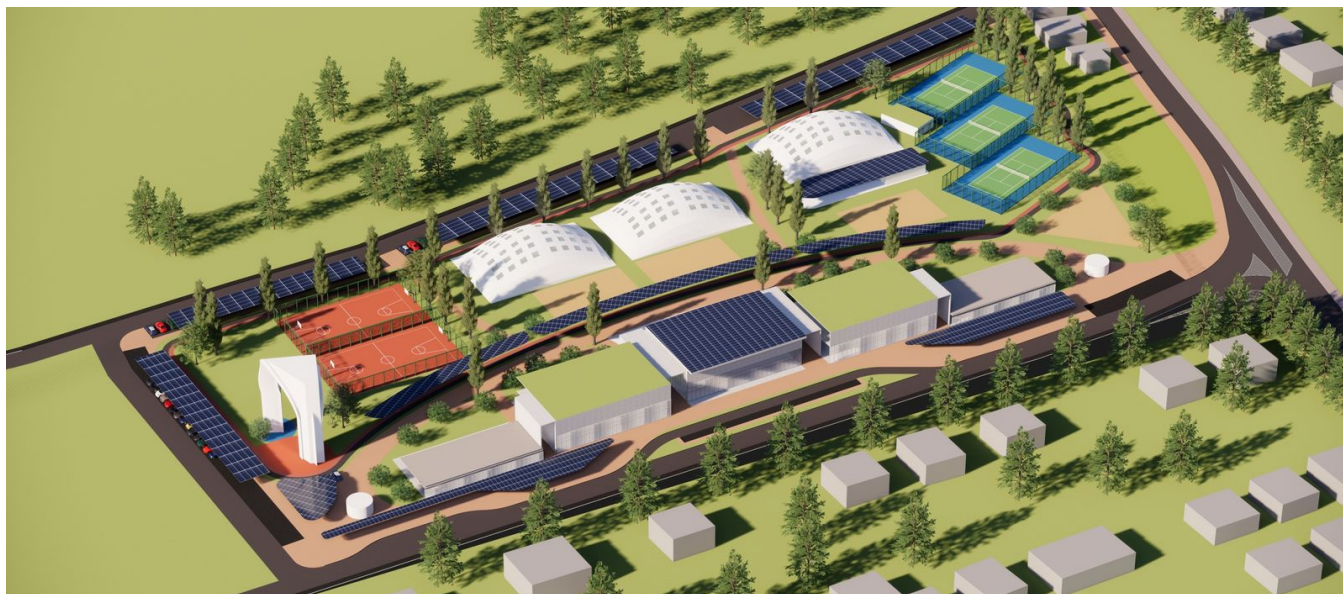
Isti program i isti model financiranja, na drugoj lokaciji, u Međimurju.

Do istog koncepta Privlaka i Čakovec došli su potpuno neovisno, u isto vrijeme.

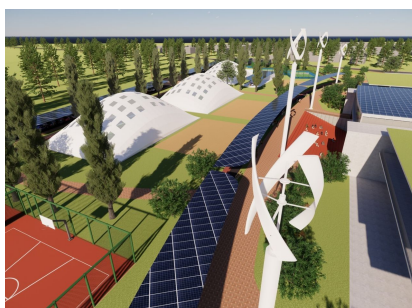
Projekt je financiran 2026. i već se gradi.

SRZ Privlaka

Prikazi zone iz 2021.



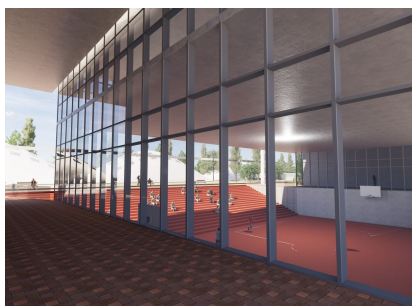
Pogled iz zraka na cijelu zonu. Renderi: arhitekt Ivan Gavran Vlahović, 2021.



Pogled iz zraka uz promenadu prema moru.



Dvorana s ukopanim igralištem uz promenadu.



Tribine dvorane kroz staklenu stijenu.



Trg sa stijenom za penjanje.

Interaktivni plan i 3D model zone: privlaka.igv.hr.

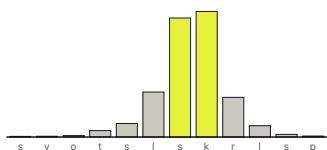
OSNOVNI PODACI

30.065 m²	čestica, nešto više od tri hektara ¹
5	paviljona u glavnoj zgradi
3.500 m²	po etaži zgrade
6	teniskih terena, od toga 3 pod balonima
500 kW	snaga solarnih ploča, procjena iz 2021. ⁴
10	punjača za električne automobile
6	mjesta do petnaestak minuta vožnje ¹⁰
10.495	stalnih stanovnika Privlake, Vira, Nina, Zatona, Vrsi i Petrcana ²

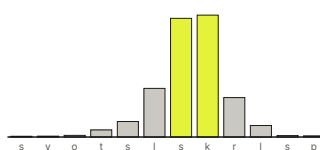
Danas

Koncept je bio dobro primljen od strane Općine, ali nikad nije zaživio. Projekt nije proveden. U prosincu 2023. lokacija je prenamijenjena iz sportsko-rekreacijske u javnu i društvenu namjenu.¹¹

2019.



2023.



Broj noćenja i sezonalnost: stanje nepromijenjeno. Zadarska županija, svi oblici smještaja. 2019.: 15,1 milijun, srpanj i kolovoz 66,6 %. 2023.: 15,2 milijuna, srpanj i kolovoz 65,2 %.⁷



Koncept 2021. i dokument priredio
Ivan Gavran Vlahović, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt A 4368

+385 98 453 225
ivan.gavran@gmail.com
www.igv.hr · privlaka.igv.hr

O DOKUMENTU

- Koncept sportsko-rekreacijske zone SRZ Privlaka, 2021. Sažetak za ispis, listopad 2026.
- Podaci iz razdoblja koncepta, 2021. ili ranije, osim poglavlja »Danas«.
Snaga i troškovi iz 2021. su procjene.
- Slike: renderi arhitekta, 2021.; satelitska snimka i ortofoto s navedenim dozvolama; fotografija Sabunika Fred Romero, CC BY 2.0.
- Dokument se smije ispisati i dalje dijeliti u cijelosti, s navedenim autorom.

IZVORI

1. Državna geodetska uprava, katastar, k.č. 6763/1, k.o. Privlaka, posjedovni list 5648, provjereno 7. 10. 2026.
2. Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva 2021.: Privlaka 2.128, Vir 3.045, Nin 2.110, Zaton 595, Vrsi 2.045, Petrčane 572, Zadar 70.779.
3. Turistička zajednica Zadarske županije, eVisitor i eCrew, 2018. (noćenja po turističkim zajednicama, zauzetost kreveta), prema prezentaciji iz 2021.; površine: Općina Vir, Grad Nin i Općina Privlaka (izvješća 2019.), PPUO Vrsi 2016., Prostorni plan Zadarske županije 2014.
4. Tekst koncepta SRZ Privlaka, svibanj 2021.; konceptni crteži i plan s legendom, travanj 2021.; prezentacija, lipanj 2021.; skica B03, 7. 3. 2021. (ciljevi, program, energija, zgrada, skupine usluga). Parkirna mjesta izmjerena na nacrtu iz 2021.: modul 2,6 m, 128 natkrivenih i 8 uz pročelje.
5. eKohezija, poziv IP.31.46, projekt IP.31.46.0001; Strategija razvoja urbanog područja Čakovec, str. 76–77; strahoninec.hr, 2. 2. 2026.; gradonacelnik.hr, 28. 1. i 12. 8. 2026.
6. III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Privlaka, Službeni glasnik Zadarske županije 16/19, čl. 9 i 53a.
7. Turistička zajednica Zadarske županije, Statistička analiza turističkog prometa u 2023., tablica 5 (noćenja po mjesecima 2019. i 2023.).
8. Institut za turizam, TOMAS Hrvatska 2019.: tablica B29 (zadovoljstvo elementima ponude, Zadarska županija); sažetak (potrošnja gosta).
9. Upute za prijavitelje, poziv NPOO.C1.6.R1-I1.01, 5. 10. 2022.; popisi ugovora NPOO-a za Grupu 2, travanj–kolovoz 2024.
10. Vrijeme vožnje: OSRM i Valhalla na podacima OpenStreetMapa, od središta čestice, listopad 2026.
11. IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Privlaka, Službeni glasnik Općine Privlaka 06/23, prosinac 2023.
12. Satelitska snimka: EOxCloudless 2017, CC BY 4.0; ortofoto na naslovnici: DGU DOF 2021./22., otvorena dozvola; obris čestice: katastar DGU.