

*Образац за пријаву инвестиционих
пројеката*

у сврху проналажења инвеститора

Министарство привреде и предузетништва

1. НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ИЗГРАДЊА БАЊСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА ЉЕШЉАНИ

2. СЕКТОР: туризам

3. ЛОКАЦИЈА: Општина Нови Град, Бањско рекреативно центар “Љешљани” , који се налази у насељу Љешљани, 18 км од Новог Града



4. КРАТАК ОПИС ПРОЈЕКТА:

Зона Бањско-рекреативног центра Љешљани се налази у сјевероисточном дијелу општине Нови Град. Бањско рекреативни центар Љешљани је удаљен 18 km од самог насеља и само 6 km од магистралног пута Нови Град-Костајница. Површина цјелокупне зоне Бањско рекреативног центра Љешљани је 595,93 ha. С обзиром да се ова зона сматра подручјем од великог друштвеног значаја и интереса, детаљним геодетским снимцима је обрађена Регулационим планом посебног подручја „Бања Љешљани“ према којем обухвата површину од око 30 ha. Са истраживањима, анализама и налазима о квалитети и карактеристикама налазишта воде на локалитету Љешљани започело се још шездесетих година прошлога вијека. Истражно-експлоатационо бушење је извршено 1990. године, када је на дубини од 672 m, пронађена термоминерална вода, издашности 10 l/s и самоизљева под притиском од 7.2 бара. Температура воде се креће од 31 до 33°C, док званични подаци о количини воде, њеној расположивости и залихама, и након свих досадашњих анализа и истраживања, још увијек не постоје. Све физичко-хемијске анализе ове воде, до сада извршене у више научно-истраживачких центара: Институт "Руђер Бошковић" Загреб; Институт "Јоже Штефан" Љубљана; "Балнеолошки институт" Сарајево, Институт "Винча" Београд, су показале да се ради о веома ријетком типу вода у свијету. По савременој класификацији, природна вода "Слатина-Љешљани" спада у хипер-алкалне, термо-минералне воде са изузетно вриједном и богатом минерализацијом од преко 2500-2790 mg/l. Према налазима Рударско-геолошког факултета Универзитета у Београду из 2010. године, утврђено је да вода на локацији бање Љешљани припада категорији метанских натријумхлоридно хидроксидних хипотермалних хипералкалних минералних вода. Резултатима испитивања утврђен је и хемијски састав воде, као и физикална својства.

Сврха пројекта је изградња туристичког ормаралишта "Слатина-Љешљани" са централним бањским објектом – смјештајни капацитети и котловница. Подручјем површине 19,5 ха унутар зоне бање Љешљани, управља Бањско-Рекреативни Центар Слатина-Љешљани д.о.о. Нови Град, у власништву КОЗАРАПРЕВОЗ а.д. Нови Град. Тренутно се на овој локацији налазе одређени туристички капацитети, и то: отворени базен, тушеви са љековитом водом и ресторан. Због величине Пројекта и његове сложености, инфраструктурних услова и планираних развојних потреба, изградња Бањско рекреативног центра Љешљани биће реализована у више фаза, односно у периоду од 5.5 година. У првој фази, која ће се реализовати у року од 12 мјесеци, биће изграђен и опремљен Централни објекат Бањско рекреативног центра Љешљани са смјештајним капацитетима од 138 лежајева, али и изведен највећи дио уређења локације и изградње припадајуће инфраструктуре, са дијелом неопходних пратећих садржаја који ће задовољити остале потребе посјетилаца. Друга фаза подразумијева изградњу и опремање Wellness хотела, чиме се капацитет Бањско рекреативног центра Љешљани повећава на 288 лежајева, а што је планирано да се изведе у року од 12 мјесеци, након завршетка I фазе. И у другој и у трећој фази, пратећи развојне потребе и улагања у нове смјештајне објекте, планиране су и додатне активности на вањском уређењу локације, док ће се изградњом 25 бунгалова,

планираних у трећој фази, укупан смјештајни капацитет повећати на коначних 363 лежаја. Наравно, прије почетка прве фазе реализације Пројекта потребно је да се ураде неопходне припремне активности без којих није могућа ни његова реализација. За ове активности планиран је период од укупно 30 мјесеци.

5. ДЕТАЉНИЈИ ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТУ:

5.1. О КАКВОЈ ВРСТИ ПРОЈЕКТА СЕ РАДИ? Brownfield (отворени базени, тушеви са љековитом водом и ресторан) – могућност куповине комплетног подручја или заједничка улагања са „КОЗАРАПРЕВОЗ“ а.д. Нови Град.

5.2. СТАТУС ПРОЈЕКТА – У оквиру зоне Љешљани, површином од 19,5 ха управља „Бањско-рекреативни центар Слатина-Љешљани“ д.о.о. Нови Град, чији је оснивач и власник „КОЗАРАПРЕВОЗ“ а.д. Нови Град. Тренутно на локалитету постоје одређени туристички капацитети којима управља „Слатина Љешљани“ д.о.о: отворени базени, тушеви са љековитом водом и ресторан. Израђена је студија изводљивости која показује исплативост инвестиције.

5.3. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ БИ СЕ ИНВЕСТИРАЛО У ПРОЈЕКАТ

- Повољна географска локација – граница са ЕУ и већи број граничних прелаза за путнички и жељезнички саобраћај,
- Бањски туризам у сталном расту – постоји растућа тражња у регији и ЕУ – тренутно је на локалитету у сезони присутан велики број туриста за којих нема адекватних капацитета за коришћење воде,
- Вода на локалитету Љешљани је по својим физичко-хемијским својствима изузетно љековита и веома ријетка вода у свијету;
- Могућност флаширања и паковања воде
- Туризам представља једну од најперспективнијих привредних грана у РС и БиХ.

6. ФИНАНСИРАЊЕ ПРОЈЕКТА:

6.1. ПРОЦИЈЕЊЕНА ВРИЈЕДНОСТ ПРОЈЕКТА:

Урађена је Изведбено-пројектна документација централног љечилишно-смјештајног објекта, што подразумева:

- Пријемни пункт - улазни хол, рецепција, пријемна амбуланта са специјалистичким ординацијама - површине 376 m²,
- Здравствено терапијски садржаји - дијагностички тракт, хидротерапија и физикалне процедуре - површине 1.002 m²,

- Смјештајни капацитети - 20 једнокреветних соба, 52 двокреветне собе, 5 апартмана, 4 собе за инвалиде и пратећи садржаји површине 2.536 m²,
- Менаџмент објекта - канцеларијски простор површине 40 m²,
- Сервисно-енергетски блок површине 423 m²,
- Укупна површина објекта са комуникацијама, димензионисаним за кретање лица пројектована је на 6.200 m²,

Процијењена вриједност грађевинских радова за описане производе износи 18,7 милиона КМ (без опреме). Оријентациона предрачунска вриједност изградње Централног објекта, без опреме, је 6.200.000,00 КМ.

За експлоатацију термоминералне воде на локалитету неопходно је обезбједити концесију, за шта је потребно урадити елаборат о резервама и квалитету воде, а за добијање статуса бањског љечилишта неопходно је спровести релевантна клиничка испитивања. Како су ово битни предуслови за озбиљније инвестиције на локалитету, претпостављено је да ће се изради ових студија приступити у припремној фази реализације пројекта, прије почетка фазе изградње садржаја. У припремној фази изградње је такође предвиђено и инфраструктурно уређење локације, које је у надлежности Општине.

6.2. ПЛАНИРАНИ ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА –Потпуно финансирање пројекта од стране улагача у случају куповине комплетног подручја или могућност заједничког улагања са „КОЗАРАПРЕВОЗ“ а.д. Нови Град

6.3. ИНПУТИ ОД СТРАНЕ ЛОКАЛНОГ ПАРТНЕРА: Општина Нови Град - инфраструктурно уређење локације

6.4. ИНПУТИ ОД СТРАНЕ ИНВЕСТИТОРА: Улагања у изградњу централног објекта, пунионице љековите воде и осталих садржаја

7. ДА ЛИ ЈЕ ОДРЕЂЕНА ФИЗИЧКА ЛОКАЦИЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА – Зона Бањско-рекреативног центра Љешљани се налази у сјевероисточном дијелу општине Нови Град. БРЦ Љешљани је удаљен 18 km од центра Новог Града.

Инфраструктура:

- Путна инфраструктура - асфалтни пут и систем електричног снабдијевања су у добром стању;
- Вода за пиће - систем снабдијевања воде из градског подручја Нови Град, све до центра бање, док канализациона мрежа није ријешена.

8. ДА ЛИ СУ АКТИВНОСТИ НА РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА ВЕЋ ЗАПОЧЕЛЕ :

- Изграђен отворени базен са термо-минералном водом димензија: 12m x 6m, дубине: 1,2 m - 1,8 m;
- Извршена улагања у изградњу 7 објеката: ресторан (12 m x 10m) и 6 (шест) бунгалова.
- Урађен је Регулациони план „Бање Љешљани“,
- [Студија изводљивости Бањско-рекреативног центра „Љешљани“](#) - Економски институт Бања Лука, 2014. године.;
- Урађена је Изведбено-пројектна документација централног љечилишно-смјештајног објекта - Љешљани - Урбанистички завод РС, Бања Лука 2000. године.;
- Извршен је Пројект доистраживања за прекатегоризацију резерви термоминералних хипералкалних вода у Љешљанима, Елаборат о класификацији и категоризацији термоминералних хипералкалних вода - Институт за геолошка истраживања РС “Геоинститут”, Зворник 1999.године.

9. ПОДНОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА СА КОНТАКТ ИНФОРМАЦИЈАМА:

„КОЗАРАПРЕВОЗ“ а.д. Нови Град

Краља Петра I Ослободиоца бб, Нови Град

Тел/ факс: +387 52 752 196

E-mail: zkukavica@yahoo.com

Општина Нови Град

Адреса: Општина Нови Град, Петра Кочића 2, 79220 Нови Град

Телефон/Факс:+387 52 720/900, 720-901

E-mail: info@opstina-novigrad.com

WEB: www.opstina-novigrad.com , www.investnovigrad.com