

PROJEKT ROGOVIĆI



Poreč,
2. siječnja 2024.

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 osnovni 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

OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI

Općina Kaštelir-Labinci je ušla u program nadogradnje "Najbolja turistička sela prema UNWTO-u", Svjetske turističke zajednice koja je pod kapom Ujedinjenih naroda. Ova sela dobit će potporu UNWTO-a i njegovih partnera u poboljšanju elemenata područja koja su identificirana kao ona s mogućnošću povećanja potencijala u procesu evaluacije. Najbolji primjeri sela koja prihvaćaju turizam kako bi pružili priliku i potaknuli održivi razvoj istaknuti su na Općoj skupštini Svjetske turističke organizacije (UNWTO) u Madridu.



O PROJEKTU

Područje obuhvata projekta je 1,9 ha zemljišta u naselju Rogovići, u sklopu i u vlasništvu općine Kaštelir - Labinci. U potpunosti je neizgrađeno i većim dijelom predstavlja neobrađeno poljoprivredno zemljište. Prostornim planom uređenja općine u cijelosti je utvrđeno za mješovitu građevinsku namjenu, pri čemu je izgradnja objekata predviđena na cca. 12.350 m². Projekt Rogovići odlikuje odlična pozicija - samo 3 kilometra od morske obale i s prekrasnim pogledom na more.



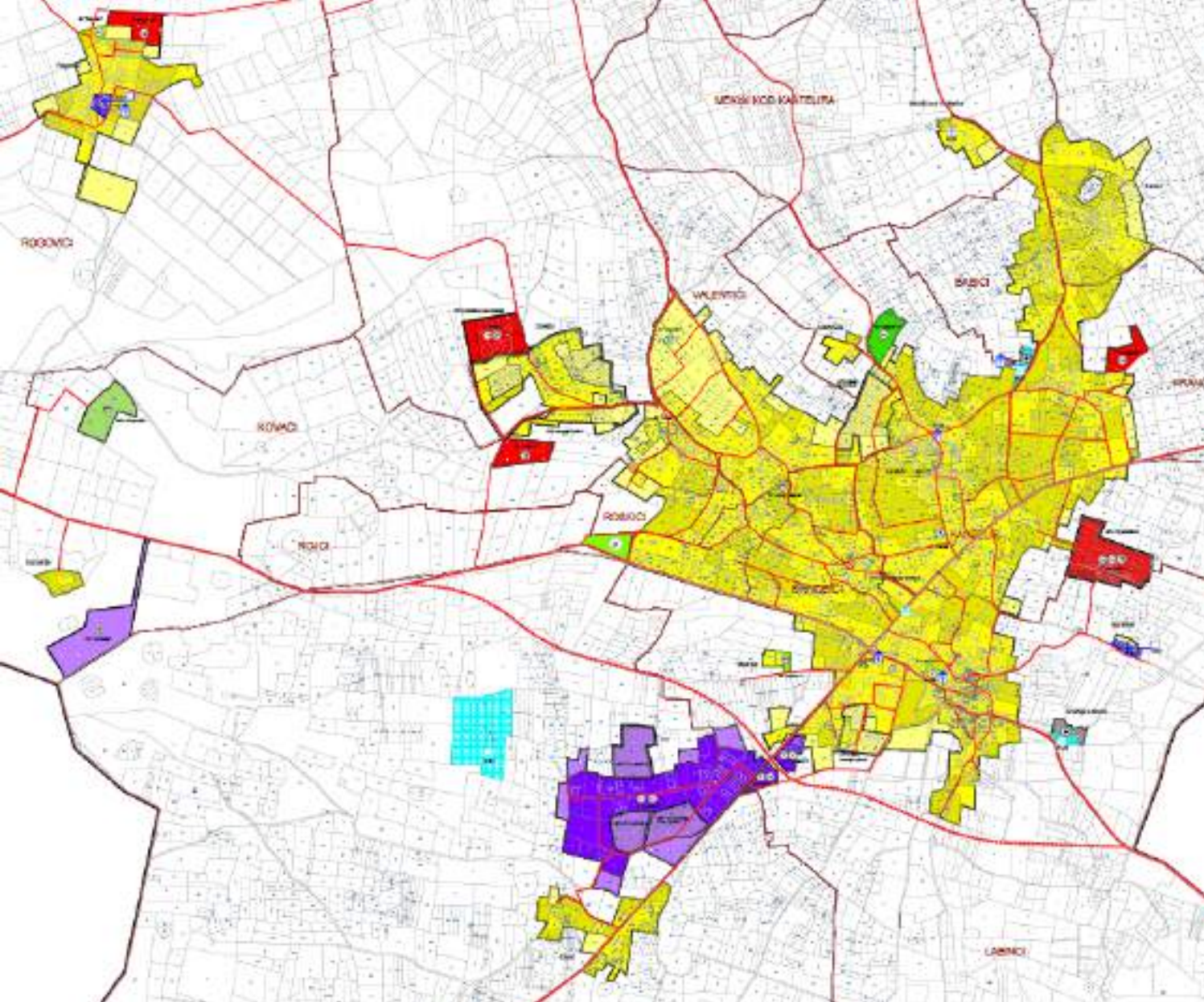
Područje obuhvata koje se nudi idealno je za realizaciju doma za starije osobe. Takav projekt bi zasigurno dobio podršku lokalne samouprave. Obzirom da se područje proteže na 1,9 ha, moguće je organizirati i nekakvu zanimaciju za umirovljenike, kao npr. sadnja lavande i od njenog ploda proizvodnja mirisnih ulja, sapuna i sl. koji bi se prodavali u turističkim smještajima općina Kaštelir - Labinci i Tar - Vabriga (hoteli, kampovi i privatni smještaj).





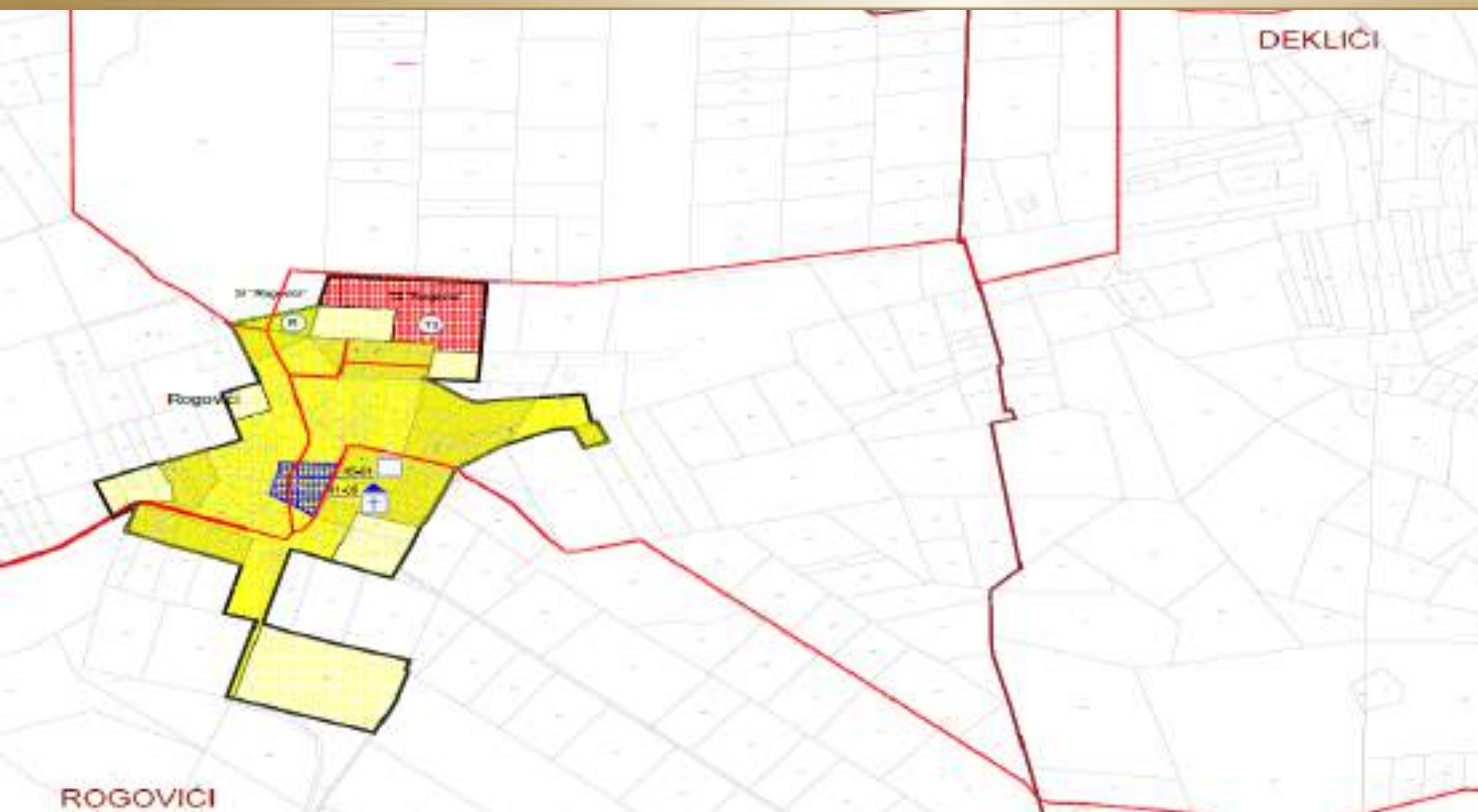
ROGOVIĆI

Ortofoto užeg područja



Građevinska područja i područja posebne uporabe Općine Kaštela-Labinci

Dio naselja Rogovići obuhvaća građevinsko područje naselja mješovite namjene. Unutar obuhvata planira se stambena namjena (min. 60%) s pratećim sadržajima i namjenama – sport i rekreacija, javno zelenilo. U iznimnim slučajevima moguće je planirati mješovite i poslovne zgrade. U planu je i javna cestovna i pješačka mreža koja se nadovezuje na postojeću mrežu naselja. Parkirališne potrebe moguće je riješiti isključivo na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade. Predviđena gustoća stanovništva u obuhvatu je 30 stanovnika/ha.



Naselje Rogovići

UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Društvene djelatnosti, odnosno djelatnosti društvenog standarda, obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju kao samostalne zgrade ili u sklopu zgrada druge namjene. Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se površine i zgrade namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove i sl.),
- b) zdravstvu (dom zdravlja, ambulante i sl.),
- c) **socijalnoj zaštiti (dom za stare i nemoćne i sl.),**
- d) kulturi i tjelesnoj kulturi i sl.,
- e) upravi.

Zgrade se smještaju unutar građevinskih područja naselja, na građevnim česticama minimalne površine 1000 m² dok se maksimalna površina posebno ne određuje ovim odredbama.

Najveća dozvoljena visina i broj etaža zgrada društvene djelatnosti je:

- najveća dozvoljena visina (V) je 8,0 m,
- najveći dozvoljeni broj etaža je 3 nadzemne i 1 jedna podzemna etaža.

Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.

UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Koeficijent izgrađenosti *kig* građevne čestice za društvene djelatnosti može biti najviše 0,65. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice se posebno ne određuje a jednak je umnošku koeficijenta izgrađenosti i najvećeg dopuštenog broja etaža određenih Planom. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina.

Ako je postojeća izgrađenost, odnosno *kig* građevne čestice postojeće zgrade u izgrađenom dijelu GPN-a veća od navedenih vrijednosti, zgrada se može rekonstruirati unutar postojećih gabarita i parametara, na način da se ne mijenja usklađenost zgrade s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena odnosno, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana.

Parkiranje vozila treba rješavati na građevnoj čestici, a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 6,0 m. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevnoj čestici i/ili u pojasu ulice.



Hvala na pažnji.