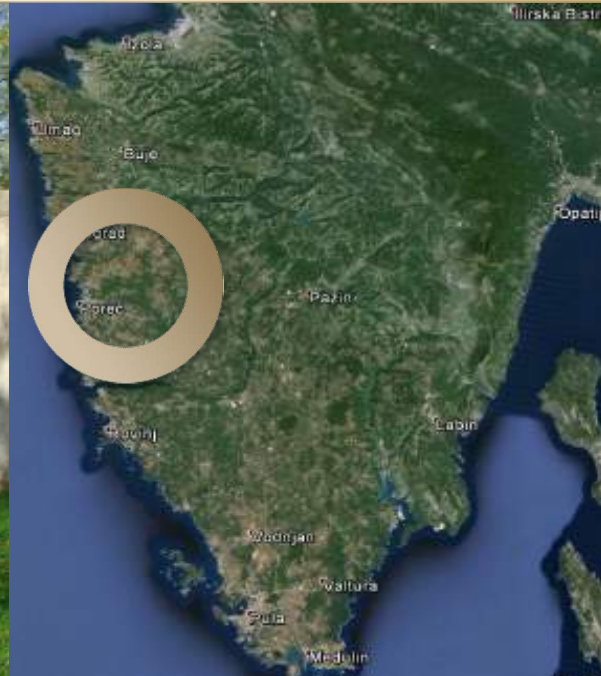




PROJEKT STANCIJA MATEŠI



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 osnovi 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

O PROJEKTU

Stancija Mateši jedno je od rijetkih imanja, danas dostupnih u Istri koje posjeduje takav investicijski potencijal ; smještena je samo nekoliko kilometara od mora, u neposrednoj blizini grada Poreča, a usred zelenila, okružena bjelogoričnom šumom. Blizu stancije nalaze se jama i špilja, kao i zaštićena lokva, koje njezinu poziciju čine još atraktivnijom. Za vrijednost projekta važno je naglasiti da se u neposrednoj blizini završava akumulaciono jezero pitke vode. To za sam projekt ima veliko značenje jer se time ukazuje na ekološki čistu okolinu i o nemogućnosti gradnje osim na samoj Stanciji Mateši koja u konačnosti i izgleda kao oaza u pustinji.

Položaj i prostranost Stancije Mateši, mogućnosti rekonstrukcije i gradnje na njoj, te kupnje dodatnog poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, čine ovu stanciju privlačnom lokacijom i odličnom investicijom!

O PROJEKTU

Predmet prodaje :

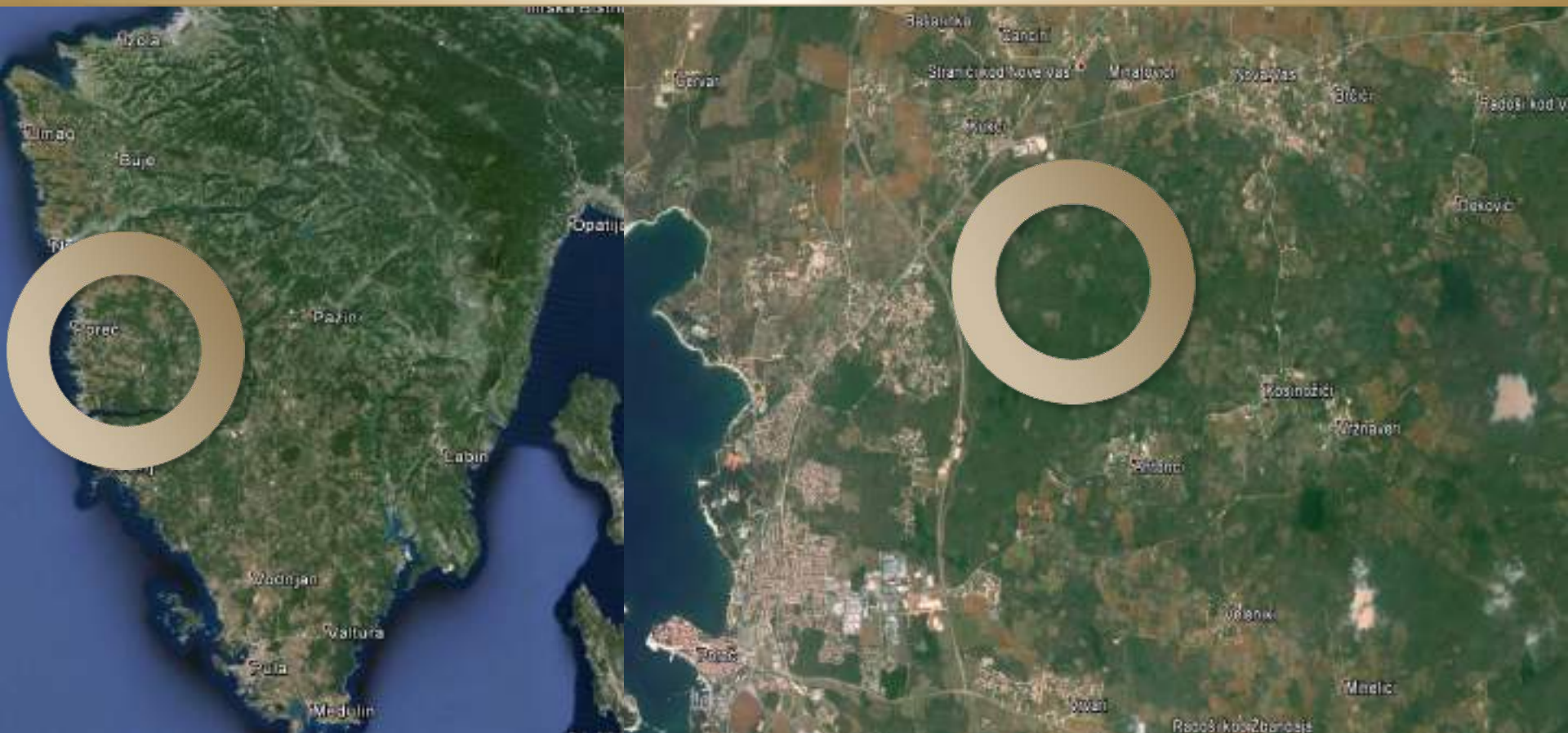
- četiri starije građevine tlocrtnih površina od 300, 120, 80 i 60 m², za rekonstrukciju i dogradnju
- građevinsko zemljište od ~3 000 m²
- poljoprivredno zemljište od ~15 000 m²

Glavna prednost projekta Stancija Mateši jest mogućnost širenja tj. kupnje okolnog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, uz dodatnu gradnju prema važećem PPU. Time se otvaraju nove mogućnosti za više vrsta investicijskih projekata kao što su:

- seoski turizam
- hotel s pratećim sadržajima
- hotelsko - ugostiteljski kompleks
- Wellness
- stambeno - poslovni kompleks itd.

Cijena: na upit

SATELITSKI SNIMAK - MAKROLOKACIJA



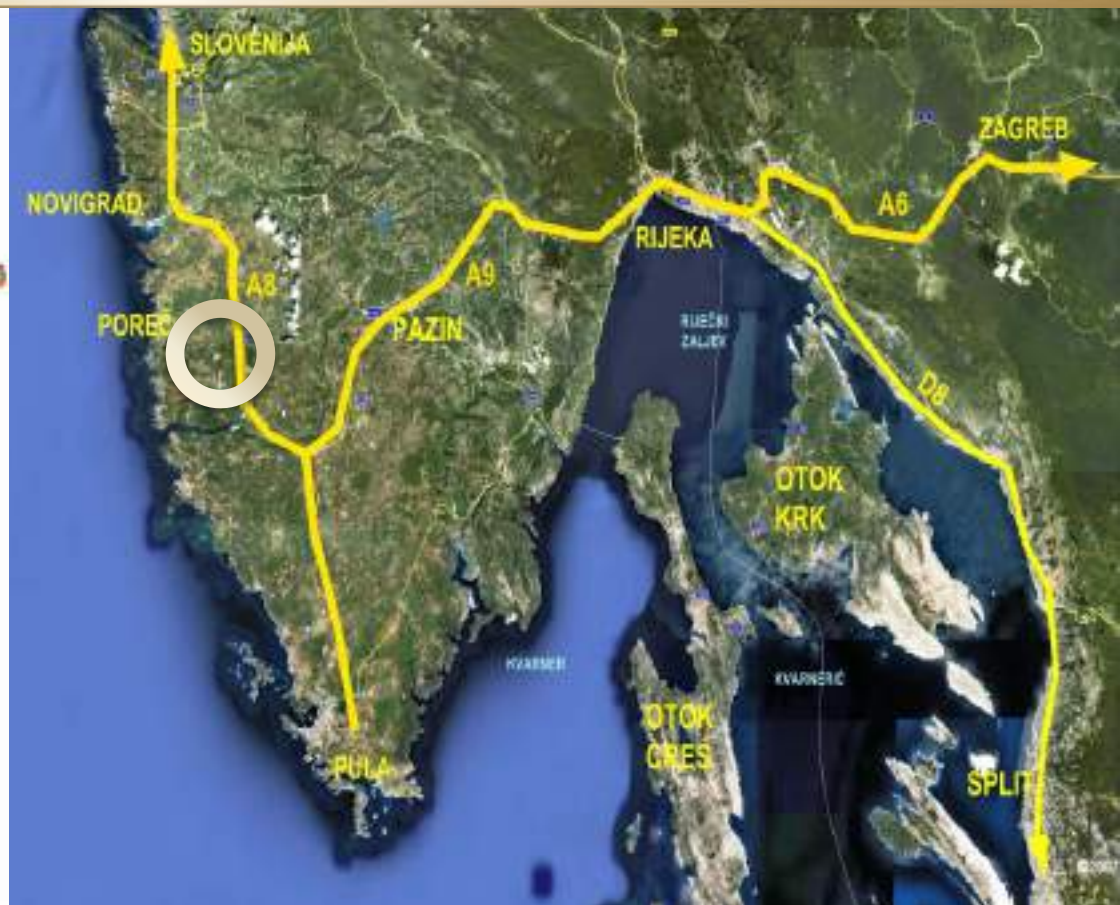


STANCIJA MATEŠI



Ortofoto užeg područja

STANCIJA MATEŠI U ODNOSU NA GLAVNE PROMETNE PRAVCE



DODATNE MOGUĆNOSTI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I ŠIRENJA

Stancija Mateši proteže se na cca. 5 600 m², od čega je cca. 3 000 m² u privatnom vlasništvu i cca. 2 600 m² u vlasništvu grada Poreča. Predmetom prodaje su cca. 3 000 m² privatnog građevinskog zemljišta unutar stancije i cca. 15 000 m² poljoprivrednog zemljišta koje se naslanja na privatno građevinsko zemljište, a klasificirano je kao vinograd i maslinik.

Prednost projekta, odnosno predmeta prodaje, jest mogućnost kupnje susjednog građevinskog zemljišta od 2 600 m²-u vlasništvu grada Poreča, koje je i prostorno neodvojivo od predmeta prodaje, a čini sastavni dio stancije, te ga možemo nazvati okućnicom nekretnina u predmetu prodaje.

DODATNE MOGUĆNOSTI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I ŠIRENJA

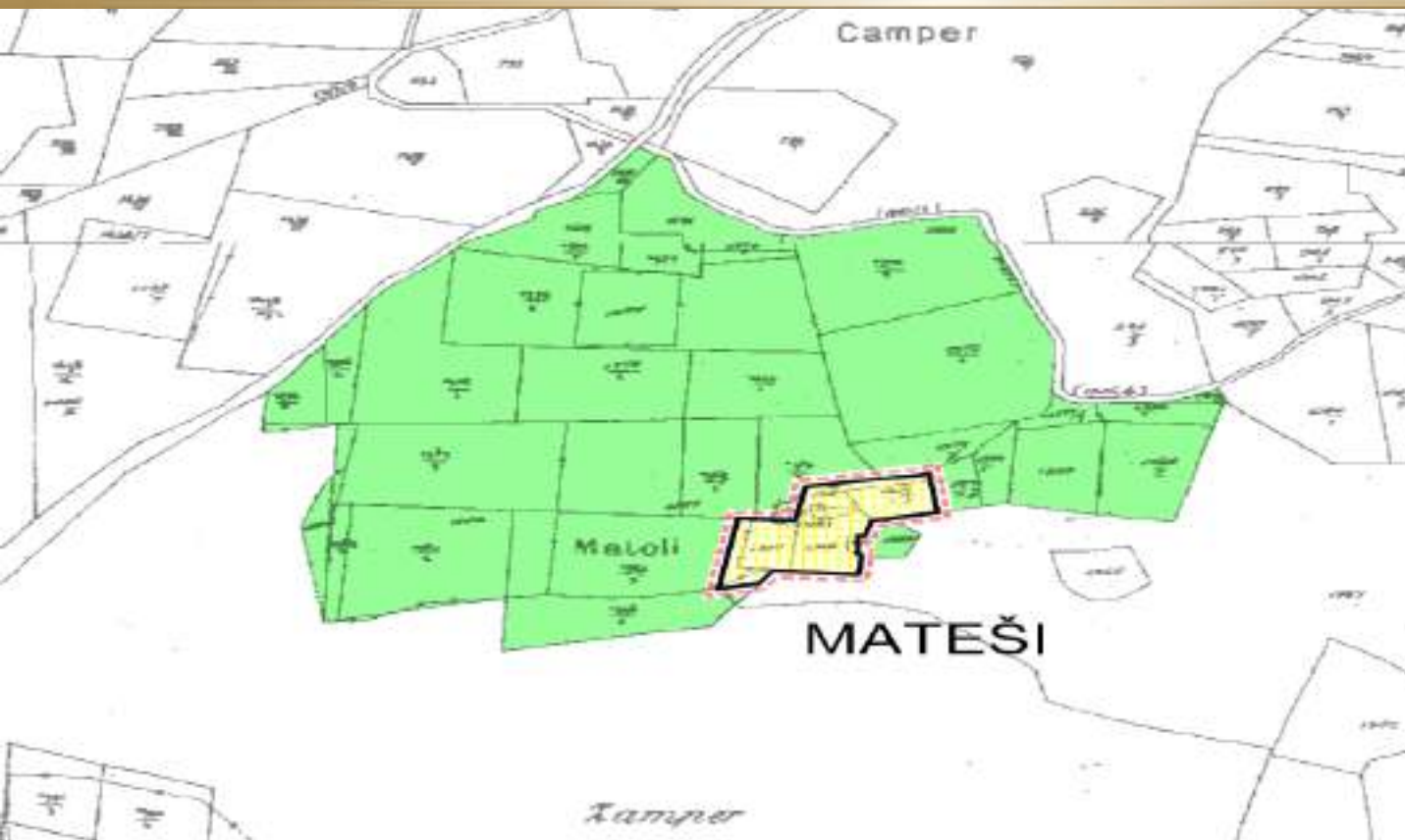
Na stanciji se nalaze četiri starije građevine površina 300 m², 120 m², 80 m² i 60 m², na kojima se može odmah graditi. Sve su građene prije 1968. i stoga postoji mogućnost širenja uz posebne dozvole.



Položaj građevina na
Stanciji Mateši

DODATNE MOGUĆNOSTI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I ŠIRENJA

Postoji mogućnost širenja projekta Stancija Mateši na okolno privatno (~35.000 m²) i državno zemljište (~90.000 m²), ovisno o željama investitora.



Potencijalno širenje
projekta
Stancija Mateši

STANCIJA MATEŠI



STANCIJA MATEŠI



STANCIJA MATEŠI



STANCIJA MATEŠI



POREČ - TURISTIČKO SREDIŠTE U BLIZINI PROJEKTA

Poreč je grad, star gotovo dvije tisuće godina i nalazi se u luci koju od mora štiti otočić Sveti Nikola. Bogat je kulturno-povijesnim spomenicima, ima blagu klimu i predivnu prirodu. Poreč je još od 1970-ih jedan od glavnih centara hrvatskog turizma. Porečkih tridesetak hotela ima više od 95.000 kreveta, a tu je i 13 autokampova, nudistički kampovi, 16 apartmanskih kompleksa, vile, bungalovi i obiteljske kuće. To je nevjerojatan broj s obzirom na veličinu samoga grada. Turistička je infrastruktura namjerno raštrkana duž 37 kilometara obale između Mirne i Linskog kanala.



Vizura Poreča - poznato
turističko središte
udaljeno je tek nekoliko
kilometara

POVIJEST ISTARSKIH STANCIJA

Stancije (prema tal. stanza: soba) ili dvori, gradit. i gosp. Kompleksi (ladanjska vila s gospodarskim zgradama) temeljeni na obiteljskoj zadruzi kao gosp. jedinici i povezani s gosp. korištenjem prostora koje se zasniva na ugovornom pravu iz razdoblja posljednje kolonizacije Istre od XV - XVIII.st. Prema njemu kolonisti nisu stjecali vlasništvo nad zemljištem nego samo pravo plodouživanja, ispaše, korištenja drva te građenja.

Stancije su redovito bile smještene u središtu imanja vanecijanske aristokracije ili domaćeg plemstva. Većina ih je opasana visokim zidom s ugaonim kulama i monumentalnim ulaznim portalom, a jezgru čini gospodareva vila bogato stilski urešena. Od renesanse, baroka preko rokoka do klasicizma (Dajla, Marana, Negrin, Golubovo i dr.) gradili su ih uglavnom domaći nepoznati majstori.

Stancije su karakteristične za juž. i zap. Istru (područje nekadašnjega pulskog i porečkog agera), ali se pojavljuju i u drugim dijelovima Istre. Sadrže sve elemente ruralne arhitekture, a u organizaciji prostora slijede generativni princip adicije sličnih elemenata. Stambene jedinice nižu se ovisno o porastu broja članova obiteljske zajednice, a koncentrirane su oko gosp. dvorišta, dvora, po kojem se stancije u jugoist. Istri nazivaju. Iako su kod stancija zastupljeni isti kreativni momenti kao i kod tradicionalnih sela, one su sve do sredine XX.st. ugl. sačuvale identifikacijske osobitosti.

POVIJEST ISTARSKIH STANCIJA

Vrhunac u gosp. korištenju ruralnoga prostora dosegnut je potkraj XIX.st. Procesi deagrarizacije i urbanizacije intenzivno su se nastavili nakon II.svj. rata, pa je velik broj stancija bio napušten ili je pao na minimum biol. održivosti, a neke su asimilirane u veće urbane ili poluurbane prostore, pretvarajući se u izdvojene stambene zone. Zahvaljujući revitalizaciji istar. sela, koja je započela sred. 1990-ih razvojem agroturizma, obnovljen je i veći broj očuvanih stancija. Relativno su dobro očuvane: Marana, Detoffi, Negrin i Golubovo na području Vodnjana, Menighetti na području Bala, Bašarinka, Kaligari i Červar na području Poreča, Komparićka i Negričani, zatim Filipanski, Bičići i Vidasovi dvori na području Marčane, Marinoni između Pule i Medulina te Katun u Boljunskom Polju. Ponekad se nar. naziv stancija rabi i za ladanjske gosp. komplekse.





Hvala na pažnji.