



PROJEKT SAŽONI



Poreč,
2. siječnja 2025.

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

LOKACIJA PROJEKTA SAŽONI

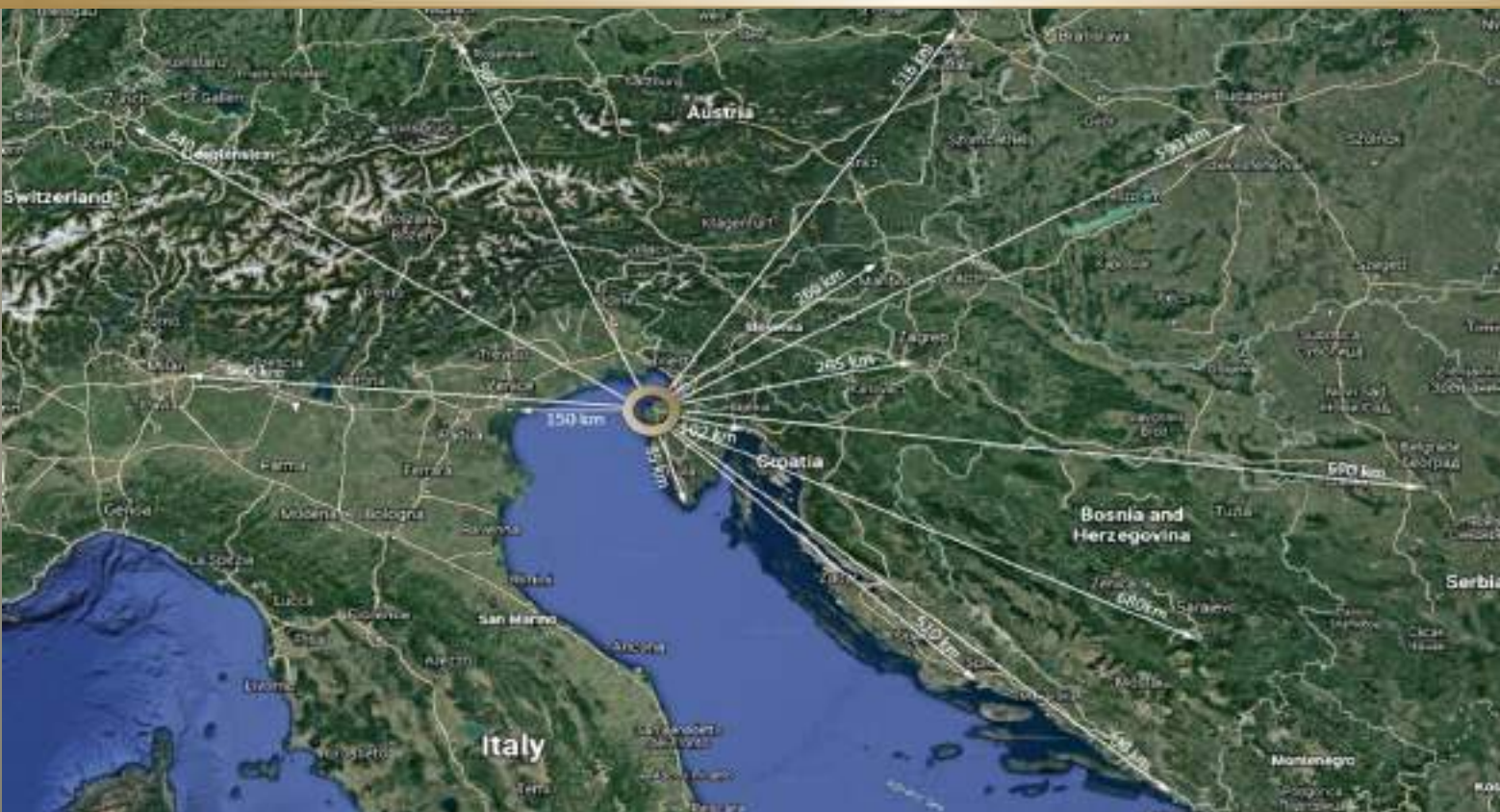
Projekt Sažoni se nalazi na području općine Grožnjan, malom mjestu u sjevernoj Istri poznatom po svojoj ekološkoj politici i stalnoj težnji za očuvanjem tipične i tradicijske istarske baštine.

Sažoni su izolirano naselje, ali sve glavne prometnice udaljene su svega nekoliko minuta. Sastoji se od skupa starih kamenih kuća. Neke su već obnovljene, dok druge čekaju priliku za obnovu. S pogledom na zadivljujuću dolinu rijeke Mirne, geografski položaj ovog prekrasnog sela nudi savršenu kombinaciju panoramskih pogleda, orijentacije i potencijala solarne izolacije.

Brežuljci, šume, poljoprivredna zemljišta, vinogradi i maslinici koji okružuju selo lako mogu postati savršeno skrovište za one koji se žele opustiti u potpunoj privatnosti i uživati u prirodi.

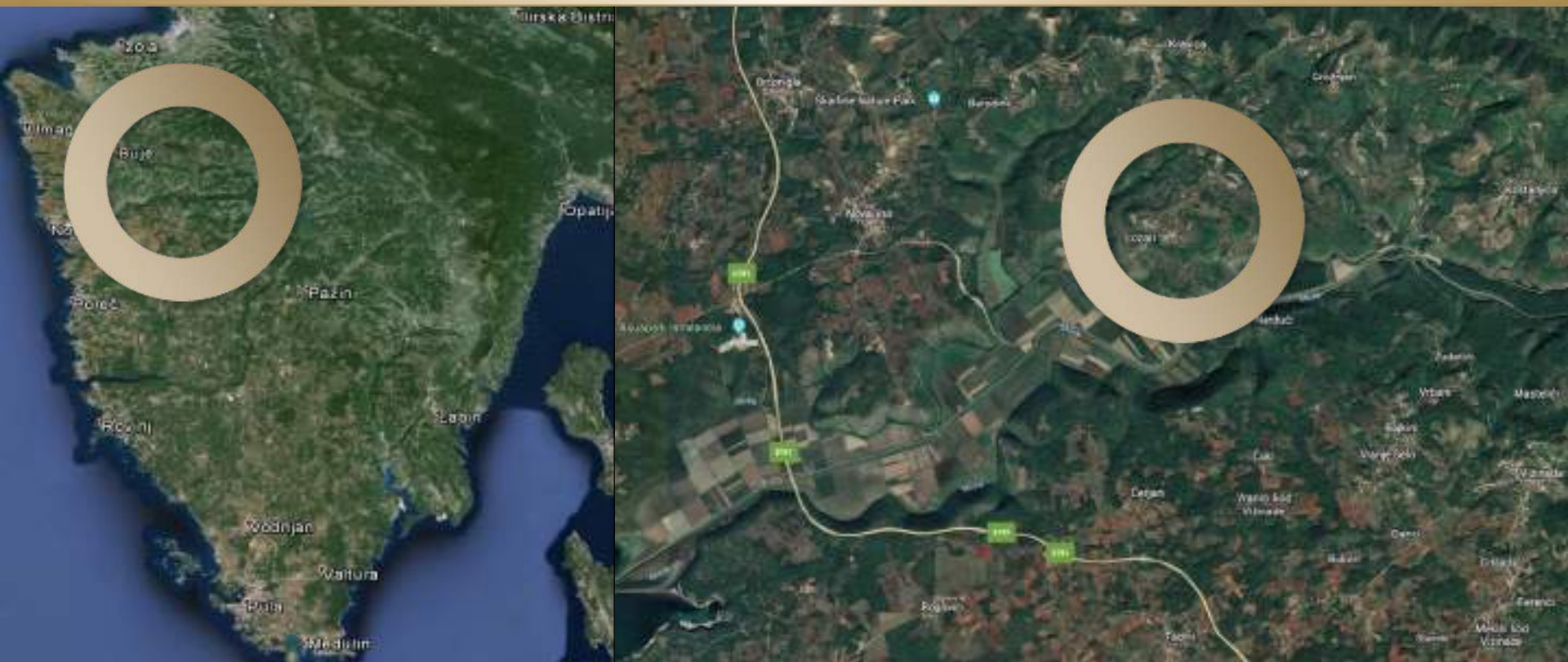
Bogat sastav tla idealan je za uzgoj endemske vegetacije poput voća, povrća i tipičnih ukrasnih biljaka. Šume su dom velikog broja životinja kao što su jeleni, divlje svinje i fazani, te kao takve pružaju bogatu lovnu sezonu.

PROJEKT SAŽONI U ODNOSU NA GLAVNE PROMETNICE



Projekt Sažoni u odnosu na glavne prometnice

SATELITSKA SNIMKA - MAKROLOKACIJA



ORTOFOTO SNIMKA PODRUČJA



Ortofoto snimka
područja

POGLED NA SAŽONE IZ ZRAKA



POGLED NA SAŽONE IZ ZRAKA



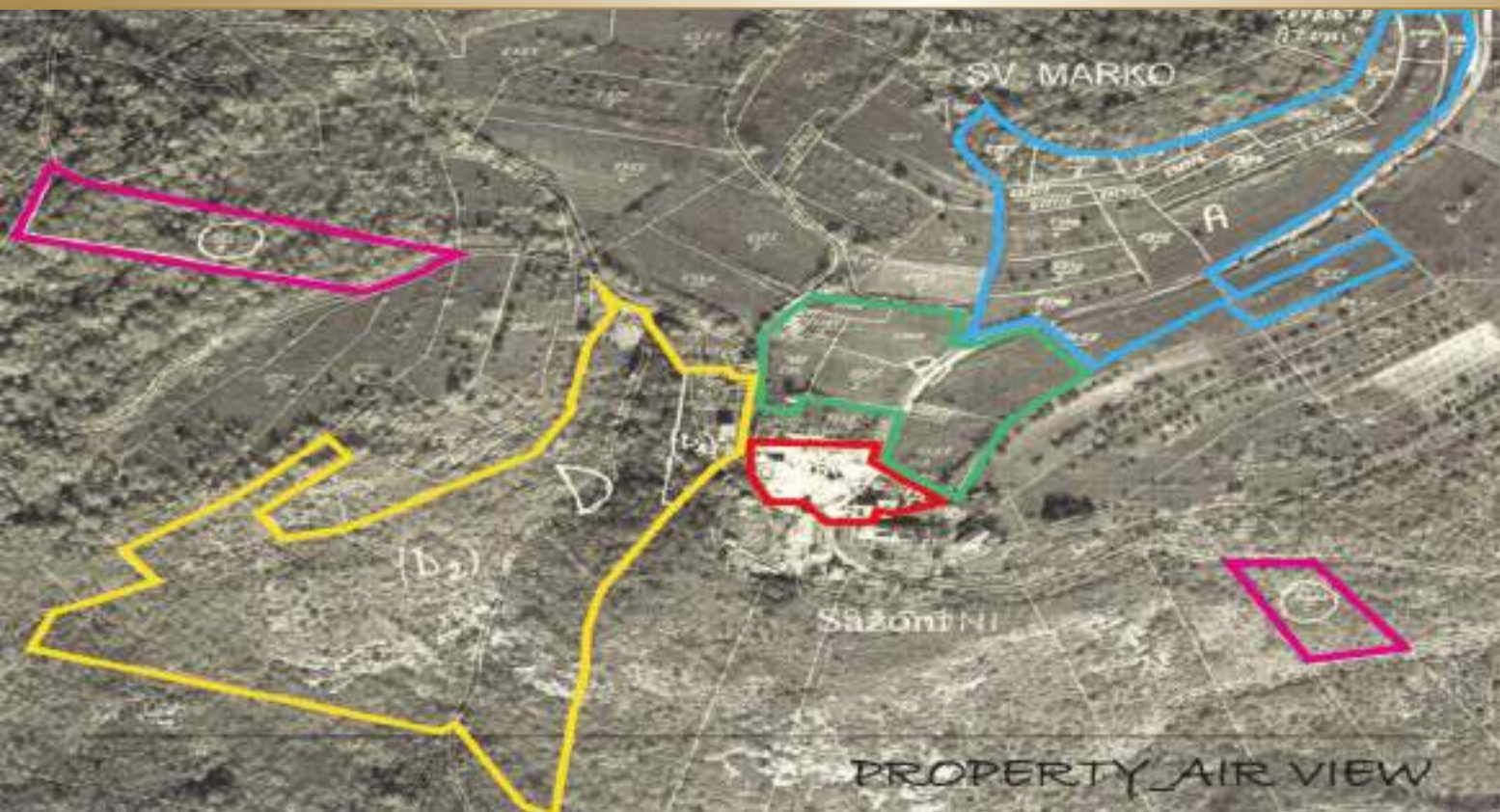
POGLED NA SAŽONE IZ ZRAKA



MOGUĆE IDEJNO RJEŠENJE PROJEKTA SAŽONI

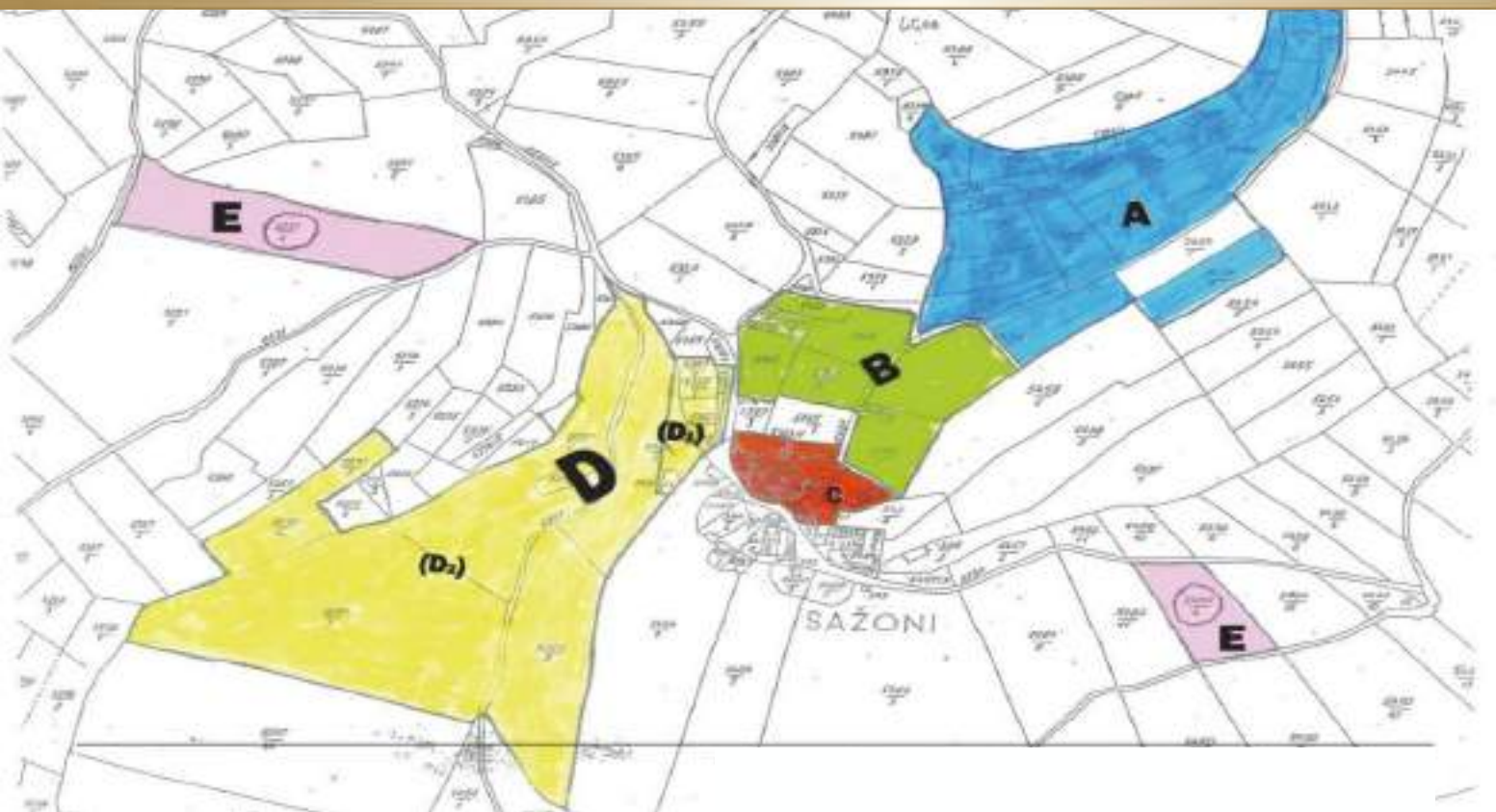


POGLED NA POSJED IZ ZRAKA



Pogled na posjed
iz zraka

KATASTARSKI PRIKAZ ZEMLJIŠTA



Katastarski prikaz
zemljišta

OPIS PROJEKTA SAŽONI

POSJED SE SASTOJI OD PET ZONA:

- A. Poljoprivredno područje
- B. Neizgrađeno građevinsko zemljište
- C. Izgrađeno zemljište - kuće
- D. Kamena kuća i kanjon (udolina)
- E. Poljoprivredno i šumsko područje

PROJEKT SAŽONI ZONA A - POLJOPRIVREDNO PODRUČJE

Smješteno uz cestu koja vodi do sela, površine oko 26.790 četvornih metara, ovaj prostran dio poljoprivrednog zemljišta savršeno je pogodan za uzgoj maslina i vinove loze. Ovo područje je u blizini građevinskog područja.



PROJEKT SAŽONI ZONA B - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Ova zona je građevinsko područje od cca. 11.500 m² namijenjenih razvoju turizma.



PROJEKT SAŽONI ZONA B - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



PROJEKT SAŽONI ZONA C - IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE - KUĆE

Ovo područje ima oko 3.240 četvornih metara. Nalaze se u središtu sela, a sastoje se od 5 tipičnih kamenih kuća spremnih za obnovu. Ukupna površina kuća je cca. 840 četvornih metara.



PROJEKT SAŽONI ZONA C - IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE - KUĆE



PROJEKT SAŽONI ZONA C - IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE - KUĆE



PROJEKT SAŽONI ZONA D -KAMENA KUĆA I KANJON (UDOLINA)

Ova je kamena kuća podignuta na građevinskom zemljištu (d1) od 2.150 četvornih metara. Kuća gleda na udolinu prekrivenu šumom (D2) od dodatnih 45.000 četvornih metara. Ovo je savršeno mjesto za sjajnu lovačku kuću.



PROJEKT SAŽONI ZONA D -KAMENA KUĆA I KANJON (UDOLINA)



PROJEKT SAŽONI ZONA E - POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO PODRUČJE

Zanimljive i raznovrsne parcele u blizini sela ukupne površine cca. 25.760 četvornih metara.



ZANIMLJIVE INFORMACIJE

Na brežuljkastom terenu koji se spušta prema dolini rijeke Mirne smjestilo se naselje Bijele zemlje smješteno u općini Grožnjan. Područjem Bijelih zemlja uvijek su vodili putevi: od komunikacija između predpovjesnih gradina preko vremena rimskih osvajanja kada je tu prolazila rimska carska cesta pa do naših dana. U Općini Grožnjan službeni jezici su hrvatski i talijanski, a komuniciranje slovenskim jezikom ne predstavlja problem. U to područje spada selo Sažoni.

Kao malo selo koje se nalazi na vrhu brežuljka, izolirano od urbanih sredina, ali samo nekoliko trenutaka udaljeno od glavnih prometnica, Sažoni nudi mnoštvo jedinstvenih i zanimljivih razvojnih mogućnosti.

Njegov ruralni izgled može se očuvati, bilo izgradnjom arhetipskih nastambi ili uvođenjem suvremene gradnje.

Budući da se selo u cijelosti sastoji od starih kamenih kuća, te budući da je okruženo prostranim šumama i poljoprivrednim parcelama, Sažoni ima pravo na financiranje ruralnog razvoja od strane Europske unije.

VAŽNE INFORMACIJE O OKRUŽENJU PROJEKTA

BUJE

Područje grada Buja nalazi se na sjeverozapadnom dijelu istarskog poluotoka. Na području od 103,40 km² živi okvirno 5.300 stanovnika. Grad Buje je smješten između rijeka Mirne i Dragonje. Na sjeveru se prostiru brežuljci Gornje Bujštine, a zapadnije je smješteno Jadransko more u Kanegri i Savudrijskoj vali.

Zajedno s Umagom, Novigradom, Oprtljem, Brtoniglom i Grožnjanom te brojnim drugim mjestima i naseljima u okolici, grad Buje čini **Bujštinu**.

Prema dolini Mirne teren se lagano spušta prema ravnici koja se proteže do mora. Pejzaž je ovdje obogaćen stepenastim terasama koje su zasađene vinovom lozom i maslinom.

Blizina mora i kontinentalnog krajolika, raznolikost mediteranske i blage kontinentalne klime su osnova za tradiciju u poljoprivrednoj proizvodnji koja se naročito ističe u uzgoju vinove loze te je s time i jedan od dijelova Istre najpoznatiji po proizvodnji vina. Nadalje tradicija ovog kraja je izražena u lovstvu i turizmu. Doline i brda, netaknuta priroda, nepostojanje zagađivača okoline, blizina Pule, Rijeke, Kopra i Trsta čine područje Grada Buje atraktivnim područjem istarskog poluotoka.

BUJE - GROŽNJAN



GROŽNJAN - BLIZU SAŽONA

Atraktivno malo istarsko selo na brežuljku poznato je po susretima svjetskih umjetnika.



Grožnjan - Istra

VAŽNE INFORMACIJE O OKRUŽENJU PROJEKTA

GROŽNJAN (MOTOVUN, TARTUFI)

Godine 1993. Grožnjan postaje općinsko središte čime se Grožnjanštini pružila jedinstvena prilika da iskoristi i oplemeni svoje resurse i to naročito u poljoprivredi i seoskom turizmu te ostalim oblicima suvremenog turističkog trenda - ekološki, kulturni i izletnički turizam.

U ovom ekološki čistom području veliki rezultati postignuti su u proizvodnji tradicionalnih mediteranskih kultura vinove loze i masline. Ovo područje postalo je poznato po uzgoju stoke, proizvodnji sira, meda, uzgoju cvijeća, gljiva, voća, povrća te kvalitetnih vina, prvenstveno refoška, malvazije i pinota.

Motovun je najbolje sačuvana srednjovjekovna istarska utvrda koja se razvila na vrhu strmog brežuljka. Ono što ovaj kraj čini posebnim su biološke raznolikosti, bogat biljni svijet te osobita mikroklimatska obilježja.

Nešto što posebno treba istaknuti za to područje je atraktivna biljna vrsta tog područja naziva tartuf, vrlo cijenjena vrsta podzemnih gljiva. Gljiva tartuf je posebno doprinijela razvoju turizma ovog kraja i učinila ga izuzetno prepoznatljivim.

MOTOVUN



VAŽNE INFORMACIJE O OKRUŽENJU PROJEKTA

PULA

Pula je najveći grad Istarske županije, leži na jugozapadnom području istarskog poluotoka u dobro zaštićenom zaljevu.

Grad ima dugu tradiciju vinarstva, ribarstva, brodogradnje i turizma, a ujedno je i tranzitna luka. Pula je kulturni centar Istre još od rimskoga doba.

Amfiteatar u Puli najveći je i najsačuvaniji spomenik antičkog graditeljstva u Hrvatskoj. Po veličini zauzima 6.mjesto među rimskim amfiteatrima u svijetu te je jedini u svijetu čija su sva tri rimska arhitektonska reda u potpunosti očuvana.

Arena je danas prvorazredna turistička atrakcija Pule, a i cijele Hrvatske. U Areni se od 1954.god održava Festival igranog filma, a također je magnet za mnoge popularne svjetske glazbenike.

Arhipelag Brijuni se nalazi nasuprot mjesta Fažana, a sastoji se od 14 otoka i otočića. Brijuni imaju bogatu povijest, a za izdvojiti je da je predsjednik Jugoslavije Josip Broz Tito na Brijunima imao rezidenciju i primao ugledne goste iz cijelog svijeta. Od 1983.g Brijuni su proglašeni nacionalnim parkom i omiljena su turistička destinacija.

PULA - BRIJUNI





Hvala na pažnji.