

INFORMATIVNA BROŠURA U POSTUPKU PRODAJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA S MOGUĆNOŠĆU GRADNJE - HVAR

PRODAJE SE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NA HVARU

POVRŠINA ZEMLJIŠTA: 157.308 m²

UKUPNA IZGRADIVOST: 5.000 m² podrum + 2.000 m²
prizemlje (GBP)

OPG zona – gradnja objekata za pružanje ugostiteljskih i
turističkih usluga na poljoprivrednom gospodarstvu

(AGROTURIZAM - luksuzne vile, ruralne vile, hacijende,
luksuzni boutique hoteli)

MOGUĆA PARCELACIJA NA 5 PARCELA, svaka izgradivosti
1.000 m² podrum + 400 m² prizemlje (GBP)

NEPOSREDNA BLIZINA MORA – IZNAD UVALE (70 m od mora)

BLIZINA GRADA HVARA (3 km)

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – struja, voda,
kanalizacija, telefon – uz zemljište

PRISTUP ASFALTIRANOM CESTOM

UREDNO VLASNIŠTVO, BEZ TERETA, BEZ ZABILJEŽBI



Uvala iznad koje se nalazi predmetno zemljište

HVAR

Turistička tradicija Hvara duža je od 150 godina, a ovo su samo neki faktori koji su učinili Hvar jednom od najatraktivnijih turističkih destinacija na Jadranu:

prirodne ljepote i razvedena obala - Paklinski otoci, otok Šćedro, Gališnik, Pokonji dol, šljunkovite i pješčane plaže, brojne uvale i zaljevi, geomorfološki fenomeni (Grašćeva špilja, špilja Sv. Nedilja, najviši vrh otoka-Sveti Nikola, Crvene stijene), mediteranska klima s preko 300 sunčanih dana godišnje (otuda naziv „najsunčaniji hrvatski otok“);

kulturno-povijesne znamenitosti - preko 60 arheoloških lokaliteta, spomenika kulture, arhitekture i graditeljstva, stara gradska jezgra Hvara, Ljetnikovac pjesnika Hanibala Lucića, tvrđava Fortica, katedrala sv. Stjepana, palača Hektorović, palača Biankini u kojoj je smješten Muzej Starog Grada, Starogradsko polje upisano na UNESCO-ov Popis svjetske baštine, muzeji, Hvarsko pučko kazalište nastalo 1612. godine i brojne druge znamenitosti;

luksuzni smještaj, svjetski poznati restorani i klubovi

gastronomija i enologija - poznate i nagrađivane hvarske vinarije, maslinova ulja, ljekovito i začinsko bilje

izvrсна prometna povezanost - blizina zračnih luka (ZRAČNA LUKA SPLIT, ZRAČNA LUKA DUBROVNIK, ZRAČNA LUKA BRAČ), brojne trajektne i katamaranske linije, dobra cestovna povezanost unutar otoka

LOKACIJA:

Zemljište je smješteno na **sjevernoj strani otoka Hvara neposredno iznad atraktivne uvale na udaljenosti od cca 70 metara od mora.**

Administrativno i katastarski zemljište pripada **području Grada Hvara** od čijeg centra je udaljeno cca 3 km. Zemljište je izvršno prometno povezano s Gradom Hvarom i ostalim dijelovima otoka Hvara jer se do zemljišta dolazi asfaltiranom dvosmjernom cestom te u završnom dijelu puta užom cestom izravno do uvale. Zemljište cijelom dužinom ima izravnu vezu s javnim putom što značajno olakšava pristup zemljištu kao i gradnju jer nema potrebe uspostavljati služnost prolaza ili otvarati nužni prolaz preko drugih zemljišta radi pristupa.



POVRŠINA, INFRASTRUKTURA I POLOŽAJ:

Ukupna površina zemljišta je **157.308 m²**, a moguća je i parcelacija na najviše 5 zasebnih čestica svaka minimalne površine 30.000 m².

Neposredno uz zemljište nalaze se komunalni priključci:

- vodovod
- struja
- telefon
- kanalizacija

Zemljište ima **izravni pristup na javni put**.

Zemljište u donjem dijelu ima blagu kosinu, a gornji dio je ravan.

Takva konfiguracija terena, s obzirom na namjenu zemljišta i mogućnost gradnje (podrum + prizemlje), predstavlja prednost u arhitektonskom smislu jer pruža mogućnost fiktivnog dobivanja etaže podruma otvorene s jedne strane s predivnim pogledom na uvalu i more uz maksimalnu iskoristivost i atraktivnost prostora.

Cijela uvala je urbanizirana sa brojnim turističkim sadržajima, ugostiteljskim objektima, privatnim vilama, smještajnim kapacitetima. U neposrednoj blizini zemljišta nalazi se heliodrom, maslinici, teniski tereni, vile, turističko-ugostiteljski objekti, restoran, kamp



Pogled prema zemljištu s obale



NAMJENA I UVJETI GRADNJE

Prema prostorno – planskoj dokumentaciji zemljište se nalazi u **OPG zoni**, te se prema *Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 and 98/19)*, emljište nalazi u prostoru ograničenja izvan građevinskog područja na kojem se može planirati (članak 48.a):

1. gradnja i rekonstrukcija zgrade građevinske (bruto) površine **nadzemnih dijelova do 400 m²**, najveće **isine do 5 m i/ili potpuno ukopanog podruma do 1000 m²** građevinske bruto površine na udaljenosti od najmanje 100 m od obalne crte na **jednoj ili više katastarskih čestica ukupne površine od najmanje 3 ha**, s time što građevina čestica na kojoj se planira gradnja, odnosno rekonstrukcija zgrade i/ili potpuno ukopanog podruma mora imati površinu od najmanje 1 ha, za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede.

Bitno je istaknuti odredbe *Pravilnika o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“, broj 93/17)*:

Članak 3:

Građevinska (bruto) površina zgrade za etažu koja se s najmanje 75 % svojeg obujma nalazi ispod površine konačno uređenog i izravnog terena uz pročelje zgrade obračunava se množenjem s koeficijentom:

- 0,25, ako se koristi kao garaža, odnosno parkirališni prostor
- 0,50, ako se koristi kao pomoćni prostor osnovnoj namjeni

Članak 4:

U građevinsku (bruto) površinu ne uračunava se površina slijedećih dijelova zgrade:

- ...etaže, odnosno dijelovi etaže svijetle visine manje od 2,0 m
- galerije unutar funkcionalne jedinice zgrade
- otvorenih dijelova zgrade (natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni, strehe vijenca i drugih istaka, vanjska stubišta,
- vanjske rampe za ulaz u zgradu, konstrukcije za zaštitu od sunca, rasvjetne dimne i ventilacijske kupole i sl.).

The *Spatial Development Plan of the City of Hvar ("Official Gazette of the City of Hvar", number 6/19)* is applied in the mentioned area , and in relation to the land, we emphasize the relevant provisions:

2.3. Izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 33.

Izvan građevinskog područja omogućava se izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju položaj izvan građevinskog područja, kao što su:

- ...stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva,...

Članak 33a.

Izvan građevinskog područja, unutar gospodarskog pojasa označenog na kartografskom prikazu br.1 'Korištenje i namjena površina' i br.4.1 'Građevinska područja - **područja za poljoprivredna gospodarstva**', mogu se graditi stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva. Mogućnost izgradnje ovih sadržaja podrazumijeva bavljenje poljoprivredom i stočarstvom, odnosno isključivo poljoprivredom djelatnošću (u 1000 m² od obale) kao registriranom osnovnom djelatnošću na površinama od **minimalno 3 ha u prostoru ograničenja ZOP-a** ai na površinama od minimalno 1 ha izvan prostora ograničenja ZOP-a. Stambene i gospodarske građevine u prostornom smislu moraju sačinjavati funkcionalnu cjelinu uz racionalno korištenje prostora. U stambenim objektima ovih cjelina mogu se pružati ugostiteljske i turističke usluge seoskog turizma.

Građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i **pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga** u seljačkom domaćinstvu mogu se graditi prema kriterijima: - ove građevine mogu imati najviše **prizemlje ukupne površine do 400 m² građevinske bruto površine (najveće visine do 5m) i/ili potpuno ukopani podrum do 1000 m² građevinske bruto površine**, a moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte. - ne može se graditi više odvojenih pojedinačnih građevina ukupno odgovarajuće površine. - odobrenje za građenje može se izdati samo na površinama koje su privedene svrsi i zasađene trajnim nasadima (maslina, vinova loza i sl.) u površini od najmanje 70% ukupne površine obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i seljačkog domaćinstva za pružanje ugostiteljsko turističke usluge. Ove površine i građevine ne mogu se prenamijeniti u drugu namjenu.

Iz citiranih odredbi relevantnih propisa o prostornom uređenju proizlazi da se na zemljištu može graditi:

- **ukupno 5 zasebnih objekata (na svakih 3 ha) pojedinačne građevinske (bruto) površine 1.000 m² podruma + 400 m² prizemlja ili sveukupno 7.000 m² (5.000 m² podruma + 2.000 m² prizemlja)**
- vještiti arhitekt može maksimalno iskoristiti dozvoljene uvjete gradnje na način da se pridržavajući kriterija iz *Pravilnika o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade* projektiraju objekti maksimalnim korištenjem obračunskog koeficijenta 0,5 čime se značajno povećava prodajna (neto) površina objekata **increases the sales (net) area of the buildings**
- korištenje mogućnosti iz članka 4. istog Pravilnika prilikom projektiranja objekata može se izgraditi **dodatna prodajna (neto) površina** koja ne ulazi u obračun građevinske (bruto) površine - etaže, odnosno dijelovi etaže svijetle visine manje od 2,0 m, galerije unutar funkcionalne jedinice zgrade, otvoreni dijelovi zgrade (natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni, strehe vijenca i drugih istaka, vanjska stubišta, vanjske rampe za ulaz u zgradu, konstrukcije za zaštitu od sunca, rasvjetne dimne i ventilacijske kupole i sl.).

Konačni izgled projekta prepušten je u potpunosti viziji i željama investitora:

- gradnja modernih objekata ili objekata koji prate tradicijsku arhitekturu - **gradnja objekata za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga na poljoprivrednom gospodarstvu (AGROTURIZAM - luksuzne vile, ruralne vile, hacijende, luksuzni boutique hoteli**
- objekti za prezentaciju poljoprivrednih proizvoda (kušaonice vina, maslinovog ulja, prezentacija proizvoda od ljekovitog i začinskog bilja i sl.)
- dodatni sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene (restorani, konobe, bazeni, sportsko - rekreacijski sadržaji i sl.).



Ilustracija mogućeg izgleda objekata

VLASNIŠTVO I POPRATNA DOKUMENTACIJA

U zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad, katastarska općina Hvar uredno je upisano pravo vlasništva prodavatelja na nekretnini (zemljištu).

Nekretnina je:

- BEZ TERETA
- BEZ ZABILJEŽBI
- BEZ NERIJEŠENIH ZAHTJEVA ZA UPIS (PLOMBI)

Zainteresiranom kupcu/investitoru u mogućnosti smo prezentirati urednu dokumentaciju za nekretninu:

- ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- IZVOD/PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (KATASTAR)
- LOKACIJSKA INFORMACIJA

KONTAKT

Molimo Vas da Vaše cijenjene ponude za kupnju ili pismo namjere dostavljate na adresu punomoćnika prodavatelja, pisanim putem ili na e-mail:

ODVJETNIČKI URED STJEPAN MISBRENER
ZELENGAJ 69, 10000 ZAGREB, CROATIA
Kontakt osoba: Zoran Misbrener
M: +385 98 9544 340
E: zoran.misbrener@gmail.com

Molimo Vas da navodite Vaše pune podatke ime i prezime/naziv, adresa, OIB, svojstvo (da li nastupate u svoje ime ili kao punomoćnik/zastupnik), kontakt podaci

HVALA NA PAŽNJI!

Izjava o odricanju od odgovornosti:

Sve informacije u ovoj brošuri navedene su u dobroj vjeri i prema najboljem znanju autora, međutim svaki kupac donosi odluku o kupnji nekretnine na temelju vlastitih saznanja i procjena te ne postoji bilo kakva odgovornost autora ove brosure za eventualnu netočnost podataka iznesenih u ovoj brošuri.

Autorsko pravo:

Ova brošura u cjelini kao i njezini pojedini dijelovi u grafičkom, slikovnom i tekstualnom dijelu predstavlja autorsko djelo odvjetnika Stjepana Misbrenera te je zabranjeno umnažanje, distribucija, stavljanje na raspolaganje trećima ili drugo korištenje brosure ili njezinih dijelova u komercijalne svrhe bez izričite suglasnosti autora.