



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
IL SINDACO**

KLASA:340-03/24-01/84
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-10
Pula, 17. veljače 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.)
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.), temeljem članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 17. veljače 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.).

2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Maša Mihelić, pročelnica Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Martina Šajina Mihovilović, zamjenica pročelnice Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte i Senka Zarubica, voditeljica Odsjeka za investicije Upravnog odjela za urbanizam, investicije i razvojne projekte, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.**

Na temelju članka 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola na sjednici održanoj dana __. _____ 2025. godine, donosi

Z A K L J U Č A K
o davanju suglasnosti na zaključenje
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

I

Prihvaća se pismo namjere, upućeno od strane trgovačkog društva VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 11, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola te se daje suglasnost na predloženi Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture, koji čini sastavni dio ovog Zaključka.

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, a na potpisivanje predmetnog Ugovora ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pule.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:340-03/24-01/84
URBROJ:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNICA
Marija Marković-Nikolovski

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba članka 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 13/22) u vezi s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i odredba članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21) čine pravni temelj za donošenje ovog akta.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća Pismo namjere upućeno od strane trgovačkog društva VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 11, sukladno provedenom postupku provjere pri nadležnom Upravnom odjelu Grada Pula - Pola, na način da se izdaje suglasnost na zaključenje predloženog ugovora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 21. kolovoza 2024. godine pri ovom Upravnom odjelu, zaprimljen je Zahtjev, odnosno Pismo namjere trgovačkog društva VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 11, za sklapanjem ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s Gradom Pula-Pola, te je u razdoblju od istog dana do dana 14.02.2025. godine zaprimljeno šest dopuna pisma namjere.

Uvidom u navedeni Zahtjev i provjerom priložene dokumentacije, utvrđeno je da gore navedeno trgovačko društvo želi biti Investitor u smislu Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) te da ispunjava sve uvjete za navedeno.

Naime, odredbom članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) u 1. stavku propisano je da investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je u pravilu jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture javnopravno tijelo ili druga osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi. Stavkom 2. navedenoga članka propisana je iznimka, odnosno da investitor komunalne i/ili druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi

infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovoga članka.

Odlukom Grada Pula - Pola o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22) propisani su uvjeti pod kojima se može ostvariti mogućnost predviđena gore opisanim člankom 165. Zakona o prostornom uređenju.

Slijedom navedenoga, pri Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte proveden je postupak provjere pri čemu je utvrđeno da je zainteresirana osoba dostavila svu potrebnu dokumentaciju kako bi opravdala interes za gradnjom komunalne infrastrukture sukladno odredbama članka 165. Zakona o prostornom uređenju.

Nadalje, za istaknuti je kako Programom građenja komunalne infrastrukture za 2024. godinu (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 21/23) nije planirana priprema ni izgradnja prometnice s koje bi se ostvarili uvjeti priključenja za 11 predmetnih višestambenih zgrada, koju Investitor ima namjeru graditi.

Predmetne katastarske čestice nalaze se unutar obuhvata GUP-a Grada Pule, u zoni stambene namjene – neizgrađeno građevinsko područje, pri čemu Investitor planira graditi jedanaest višestambenih objekata (9 zgrada s po 4 stambene jedinice i 2 zgrade s po 3 stambene jedinice), kako je opisano i prikazano u Idejnom rješenju, koje se prilaže uz prijedlog ovog akta.

Opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture proizlazi iz činjenice da predmetne čestice, na kojima Investitor planira graditi, nemaju posredan pristup sa javne prometne površine, a odredbom stavka 1. članka 121. Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst, 16/24, 18/24 - pročišćeni tekst) utvrđuje se da građevne čestice na kojima se planira gradnja građevina odnosno rekonstrukcija postojećih građevina unutar obuhvata ovoga GUP-a moraju imati priključak na prometnu površinu utvrđenu Zakonom (površine javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice, površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice). Upravo predloženim ugovorom predviđa se gradnja javne prometne površine čime se omogućuje priključenje predmetnih čestica na prometnu površinu.

Sukladno propisanoj proceduri, prijedlog Ugovora, koji čini sastavni dio prijedloga ovoga akta, dostavljen je Investitoru na očitovanje, zajedno s procjenom troškova gradnje komunalne infrastrukture te je zaprimljeno pozitivno očitovanje istoga na navedeni prijedlog, u Klasi predmeta: 340-03/24-01/84 pod urudžbenim brojem: 383-0485-25-6.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje Zaključka o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s društvom VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 11.

Prijedlog Ugovora s trgovačkim društvom VALDEBEK RESIDENCE d.o.o. čini sastavni dio predmetnog Zaključka.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pula - Pola nije potrebno osigurati sredstva za provedbu akta.

PROČELNICA
Maša Mihelić, univ.mag.oec.

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

GRAD PULA
Upravni odjel za upravljanje
imovinom i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

Zagreb, 13. veljača 2025. godine

Predmet: Izjava da nije osnivač i/ili član za predmet pod Klasa: 340-03/24-01/84

Trgovačko društvo Valdebek residence d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 17, zastupano po ZZ Leonard Lovreković izjavljuje da **nije** povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom s nekim trgovačkim društvom.

Ova izjava se daje u svrhu dopune pisma namjere i zahtjeva za sklapanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – pristupne prometnice s okretištem i pratećom infrastrukturom (oborinska odvodnja, javna rasvjeta i elektronička kabelska kanalizacija) na k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, a s koje bi se ostvario pristup za 11 planiranih višestambenih zgrada na zemljištu kojeg čine k.č.br.: 3648/6 i k.č.br.: 3648/13 obje k.o. Pula, pod KLASOM: 340-03/24-01/84, od 12. veljače 2025. godine.

S poštovanjem.

Direktor:
Leonard Lovreković

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

GRAD PULA
Upravni odjel za upravljanje
imovinom i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

Zagreb, 13. veljača 2025. godine

Predmet: Izjava da nije osnivač i/ili član za predmet pod Klasa: 340-03/24-01/84

Trgovačko društvo Valdebek residence d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 17, zastupano po ZZ Leonard Lovreković izjavljuje da **nije** osnivač i/ili član druge pravne osobe.

Ova izjava se daje u svrhu dopune pisma namjere i zahtjeva za sklapanje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – pristupne prometnice s okretištem i pratećom infrastrukturom (oborinska odvodnja, javna rasvjeta i elektronička kabelaška kanalizacija) na k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, a s koje bi se ostvario pristup za 11 planiranih višestambenih zgrada na zemljištu kojeg čine k.č.br.: 3648/6 i k.č.br.: 3648/13 obje k.o. Pula, pod KLASOM: 340-03/24-01/84, od 12. veljače 2025. godine.

S poštovanjem.

Direktor:
Leonard Lovreković

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

GRAD PULA
Upravni odjel za upravljanje
imovinom i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za gradnju

Zagreb, 13. veljača 2025. godine

Predmet: Očitovanje o prihvaćanju Prijedloga ugovora s procjenom troškova pod Klasa: 340-03/24-01/84

Trgovačko društvo Valdebek residence d.o.o., OIB: 14082926591, sa sjedištem u Zagrebu, Zavrtnica 17, zastupano po ZZ Leonard Lovreković se očituje da **prihvaća** dostavljeni prijedlog Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture – pristupne prometnice s okretištem i pratećom infrastrukturom (oborinska odvodnja, javna rasvjeta i elektronička kabelska kanalizacija) na k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, a s koje bi se ostvario pristup za 11 planiranih višestambenih zgrada na zemljištu kojeg čine k.č.br.: 3648/6 i k.č.br.: 3648/13 obje k.o. Pula i procjenom troškova gradnje, pod KLASOM: 340-03/24-01/84, od 12. veljače 2025. godine.

S poštovanjem.

Direktor:
Leonard Lovreković

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 2, 52100 Pula

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

PREDMET: Pismo namjere za sklapanje
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture
na k.č. br. 3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13, sve k.o. Pula

Firma **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**, OIB:14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Leonard Lovreković, upućuje Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, gore navedeno Pismo namjere sa zahtjevom za sklapanje Ugovora o gradnji prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u Puli, na dijelovima nekretnina oznake **3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13, sve k.o. Pula.**

Investitor je vlasnik nekretnina oznake k.č.br **3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13, sve k.o. Pula**, na čijim je dijelovima planirana izgradnja sveukupno 11 višeobiteljskih građevina, a za čiju je izgradnju nužno osigurati pješačko kolni prilaz.

Planirana prometnica je trasa duljine cca 85m, sveukupne širine 9,45m, sa kolnikom širine 5,50m za dvosmjernan promet, jednostranim nogostupom širine 1,6m i jednostranom bankinom širine 0,50m. Prometnica ima predviđeno okretište na kraju. Površina trase prometnice je 686,00m².

Trasa prometnice obuhvaća dijelove sljedećih nekretnina:

Nekretnina oznake k.č.br 3648/6 k.o.Pula je vlasništvo

Investitora- **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**

Nekretnina oznake k.č.br 3648/7 k.o.Pula je vlasništvo Investitora-

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.

Nekretnina oznake k.č.br 3648/8 k.o.Pula je vlasništvo Investitora-

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.

Nekretnina oznake k.č.br 3648/13 k.o.Pula je vlasništvo

Investitora- **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**

Idejnim rješenjem na dijelovima k.č.br **3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13, sve k.o. Pula** predviđena je izgradnja 11 višeobiteljskih građevina, od kojih će 9 zgrada imati svaka sa po 4 stana, a 2 zgrade svaka po 3 stana (oznake 17 i 18), sveukupno 42 stambene jedinice. Svaka od navedenih višeobiteljskih zgrada imati

će 3 nadzemne etaže, katnosti P+2, visine 8,88m, 4 zgrade biti će građene kao poluugrađene dok će 7 zgrada biti građeno kao ugrađene, a sve u skladu sa važećim Generalnom urbanističkim planom Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14- pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst)

Prema idejnom rješenju iskazani obujam i procjena iznosa komunalnog doprinosa iznosi:

Predviđeni obujam građevina:	14039,28 m³
Sveukupno procjena iznosa komunalnog doprinosa:	206 096,63 €

Pismu namjere prilaže se:

1. Izjava iz koje je razvidno koju vrstu ugovora osoba, sukladno ovoj Odluci, predlaže zaključiti (*Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture*)
2. opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja
3. popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne infrastrukture s vlasničkim statusom
4. lokacijska informacija za katastarske čestice na lokaciji realizacije vlastitog projekta te gradnje komunalne infrastrukture
5. idejno rješenje građevina koje se planiraju graditi sa iskazanim obujmom istih i procjenom iznosa komunalnog doprinosa
6. izvadak iz sudskog registra
7. procjena ovlaštenog sudskog vještaka o vrijednosti svih zemljišta koja ulaze u trasu planirane prometnice
8. posebne uvjete iz kojih će biti razvidna potreba gradnje druge infrastrukture u obuhvatu zahvata planirane prometnice, a koji ne smiju biti stariji od 1 godine od dana predaje Pisma namjere
9. Izjavu kojom iskazuje spremnost da će usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture/Ugovorom o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture,
10. potvrda da nema dospjelih dugovanja prema Gradu Puli, i to:
 - a) ako je Investitor/Osiguravatelj sredstava pravna osoba
 - b) ako je Investitor/Osiguravatelj sredstava pravna osoba
 - potvrda da Investitor/Osiguravatelj sredstava nema dospjelih dugovanja
 - potvrda da pravna osoba u kojoj je Investitor/Osiguravatelj sredstava osnivač i/ili član nema dospjelih dugovanja
 - potvrda da pravna ili fizička osoba koja je osnivač i/ili član Investitora/Osiguravatelja sredstava nema dospjelih dugovanja

- potvrda da pravna osoba u kojoj je osnivač i/ili član Investitora/Osiguravatelja sredstava također član i/ili osnivač te pravne osobe nema dospjelih dugovanja
- potvrda da trgovačko društvo povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom s Investitorom/Osiguravateljem sredstava nema dospjelih dugovanja

11. Izjava o točnosti i istinitosti podataka kojom Investitor/Osiguravatelj sredstava pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, svojim potpisom jamči za istinitost i točnost svih podataka koji su navedeni u Zahtjevu/Pismu namjere, kao i u prilogima Zahtjevu/Pismu namjere

Pula, 21.08.2024.



.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković

Na Klasa: 340-03/24-01/84

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE

PREDMET: VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB
(zastupan po direktor Leonard Lovreković)

DOPUNA Pisma namjere za sklapanje
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

U ovopredmetnom spisu vodi se postupak povodom našeg Pisma namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture na k.č. br. 3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13, sve k.o. Pula

Naslov je predmetno Pismo namjere zaprimio dana 21.08.2024. godine.

Obzirom da je u međuvremenu provedena parcelacija dijelova pojedinih parcela na kojima je pismom namjere predviđena gradnja komunalne infrastrukture podnosi se ova Dopuna Pisma namjere

kojom se traži sklapanje

Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture- u naravi pristupne prometnice sa pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete kao i gradnju elektroničke kabelske kanalizacije (EKK) na nekretnini oznake k.č. 3648/7 k.o. Pula.

Sukladno tome podnosi se Dopuna Pisma namjere sa ispravkom grafičkih i opisnih dijelova

Investitor je vlasnik i novoformiranih nekretnina oznake k.č.br **3648/6 i 3648/13, obje k.o. Pula**, na čijim je dijelovima planirana izgradnja sveuкупno 11 višeobiteljskih građevina, a za čiju je izgradnju nužno osigurati pješačko kolni prilaz.

Trasa prometnice obuhvaća sljedeću nekretninu:

Nekretnina oznake k.č.br 3648/7 k.o.Pula je vlasništvo Investitora-

1. Suvlasnički dio: 1/2

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591,
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

5. Suvlasnički dio: 1/2

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591,
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

Planirana prometnica čija trasa prolazi novoformiranom **k.č. 3648/7 k.o. Pula** je trasa duljine cca 85m, sveukupne širine 7,60m, sa kolnikom širine 5,50m za dvosmjerni promet, jednostranim nogostupom širine 1,6m i jednostranom bankinom širine 0,50m. Prometnica ima predviđeno okretište na kraju. Površina trase prometnice je **699,00m²**.

Idejnim rješenjem na dijelovima **k.č.br. 3648/6 i 3648/13, obje k.o. Pula** predviđena je izgradnja 11 višeobiteljskih građevina, od kojih će 9 zgrada imati svaka po 4 stana, a 2 zgrade svaka po 3 stana (oznake 17 i 18), sveukupno 42 stambene jedinice. Svaka od navedenih višeobiteljskih zgrada imati će 3 nadzemne etaže, katnosti P+2, visine 8,88m, 4 zgrade biti će građene kao poluugrađene dok će 7 zgrada biti građeno kao ugrađene, a sve u skladu sa važećim Generalnom urbanističkim planom Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst)

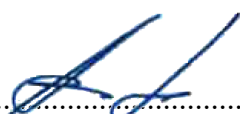
Prema idejnom rješenju iskazani obujam i procjena iznosa komunalnog doprinosa iznosi:

Predviđeni obujam građevina:	14 039,28 m³
Sveukupno procjena iznosa komunalnog doprinosa:	206 096,63 €

Dopuni Pisma namjere prilažu se ispravljani:

2. opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja_ispravak
3. popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne infrastrukture s vlasničkim statusom_ispravak
5. idejno rješenje građevina koje se planiraju graditi sa iskazanim obujmom istih i procjenom iznosa komunalnog doprinosa_ispravak grafike
7. procjena ovlaštenog sudskog vještaka o vrijednosti svih zemljišta koja ulaze u trasu planirane prometnice_ispravak
9. Izjavu kojom iskazuje spremnost da će usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture/Ugovorom o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture
-priložena građevinska dozvola Klasa: UP/I- 361-03/24-01/000271 za gradnju trafostanice na k.č.3648/51 k.o.Pula za potrebe planiranih okolnih građevina

Pula, 20.1.2025.


.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/25-01/195
URBROJ:2163-7-03-01-0535-25-2
Pula, 12.02.2025.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da FAKIN MASSIMO, ZAGREB, NOVA CESTA 130, OIB 55059880642, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovanog, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/25-01/197
URBROJ:2163-7-03-01-0535-25-2
Pula, 12.02.2025.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da LOVREKOVIĆ LEONARD, ZAGREB, Voćarsko naselje 46, OIB 14394165324, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovanog, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/25-01/196
URBROJ:2163-7-03-01-0535-25-2
Pula, 12.02.2025.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da PALIĆ IRENA, ZAGREB, ZAMETSKA ULICA 16, OIB 34330444137, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovane, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
FINANCIJE, GOSPODARSTVO I
PROVEDBU ITU MEHANIZMA
Odsjek za proračun i naplatu prihoda**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLE FINANZE,
ECONOMIA E ALL'ATTUAZIONE
DEL MECCANISMO ITU
Sezione al bilancio e alla riscossione
delle entrate**

KLASA:024-01/25-01/198
URBROJ:2163-7-03-01-0535-25-2
Pula, 12.02.2025.

P O T V R D A

Kojom se potvrđuje da Valdebek residence d.o.o., ZAGREB, Zavrtnica 17, OIB 14082926591, nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola a prema podacima kojima raspolaže Upravni odjel za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma.

Potvrda se izdaje na traženje gore imenovanih, a kao prilog pismu namjere za sklapanje ugovora o gradnji komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Voditeljica Odsjeka za proračun i naplatu prihoda
Dijana Šain

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.

GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, zastupan po Gradonačelniku dr.sc. Filipu Zoričiću, prof.,

u daljnjem tekstu: Grad Pula

i

VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, Zagreb (Grad Zagreb), Zavrtnica 17, koje zastupa direktor Leonard Lovreković,

u daljnjem tekstu: Investitor

i

na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, dalje u tekstu: ZPU) i Zaključka Gradskog vijeća Grada Pule o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana _____, **KLASA:** _____; **URBROJ:** _____, u vezi s člankom 4. stavkom 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 13/22), po provedbi postupka sukladno odredbama članaka 9. do 12. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), zaključili su

UGOVOR O GRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da je sukladno pismu namjere Investitora proveden postupak utvrđivanja načina predloženog ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom komunalne infrastrukture, pod KLASOM: 340-03/24-01/84, koji postupak je rezultirao donošenjem Zaključka Gradskog vijeća Grada Pula - Pola o davanju suglasnosti na zaključenje Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture od dana _____, **KLASA:** _____, **URBROJ:** _____.

Članak 2.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze u svezi uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne prometnice s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete (sa stupovima javne rasvjete), vodovodne mreže, okretište, kao i gradnju elektroničke kabelske kanalizacije (dalje: EKK), a osobito u pogledu izrade projektno - tehničke dokumentacije, lokacijske dozvole potrebne za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom (oborinskom, odvodnjom, javnom

rasvjetom i EKK, okretištem, završnim slojem asfalta) u zoni obuhvata te građevinske dozvole u zoni obuhvata, kao i predaju nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule ugovorom o darovanju, a sve kako je prikazano u Idejnom rješenju i grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Investitor vlasnik nekretnine oznake:

- k.č. br. 3648/7, Valdebečki put - Via Valdibecco, površine 699 m², upisana u zk.ul. 11525, Katastarska općina: 324256, PULA i to:
 - 1. Suvlasnički dio: ½: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591,
 - 5. Suvlasnički dio: ½: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591,

- da je nekretnina k.č. br. 3622/1, PUT, površine 4109 m², upisana u zk.ul. 15214, Katastarska općina: 324256, PULA, upisana kao vlasništvo Grada Pule, a u naravni predstavlja prometnicu,

- da je radi osiguranja pristupa do budućih građevnih čestica, potrebno izgraditi javnu prometnicu sa pratećom infrastrukturom i završnim slojem asfalta sukladno članku 2. ovog Ugovora, a sve kako bi se omogućila gradnja građevina (ukupno 11 stambenih građevina) na:

- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 3648/6, Valdebečki put - Via Valdibecco, površine 1921 m², upisane u zk.ul. 22720, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Investitora ,
- preostalom dijelu nekretnine oznake k.č. br. 3648/13, Valdebečki put - Via Valdibecco, površine 2247 m², upisane u zk.ul. 11526, Katastarska općina: 324256, PULA, u vlasništvu Investitora i to:
 - 4. Suvlasnički dio: ¼: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591,
 - 5. Suvlasnički dio: ¾: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591,

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Zabilježba, prvenstveni red radi otuđenja nekretnine, a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023., pod brojem Z-10392/2022,
- Uknjižba, stvarna služnost – nepravilna služnost, radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektoenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", na teret kč.br. 3648/7, u korist HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, pod brojem Z-17689/2024,

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 3648/6, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Uknjižba, stvarna služnost – nepravilna služnost, radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektoenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", na teret kčbr. 3648/6, u korist HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, pod brojem Z-17689/2024,
- Zabilježba, čini se vidljivim da se upis prava služnosti izvršen na teret kčbr. 3648/6, ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-17689/2024 pod C red.br. 2.1, sada odnosi i na novonastale kčbr. 3648/48, kčbr. 3648/49, kčbr. 3648/50, kčbr. 3648/51 i kčbr. 3648/53, pod brojem Z-19739/2024,

- da su u zemljišnim knjigama na nekretnini k.č. br. 3648/13, k.o. Pula, upisani sljedeći sadržaji:

- Zabilježba, prvenstveni red radi otuđenja nekretnine, a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023., pod brojem Z-10392/2022,
 - Uknjižba, stvarna služnost – nepravilna služnost, radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", na teret kčbr. 3648/8, kčbr. 3648/10, u korist HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, pod brojem Z-17689/2024,
 - Zabilježba, čini se vidljivim da se upis prava služnosti izvršen na teret kčbr. 3648/8 i kčbr. 3648/10, ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-17689/2024 pod C red.br. 2.1, sada odnosi i na novonastale kčbr. 3648/46, kčbr. 3648/47, kčbr. 3648/52 i kčbr. 3648/13, pod brojem Z-19739/2024,
- da je za prometnicu k.č. br. 3622/1, k.o. Pula, ishodovana važeća Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I 350-05/17-01/000035, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine (pravomoćnost 11.06.2018. god.). temeljem Idejnog projekta ZOP: 30-05/17, izrađen od društva Inženjeri Ohlinger i partner d.o.o. u prosincu 2020. godine
- da je za trafostanicu na nekretnini oznake k.č. br. 3648/51, k.o. Pula, ishodovana Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000271, od 13.12.2024. godine
- da je Investitor izrazio interes i spremnost biti investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom te o svom trošku izgraditi javnu prometnicu s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko nekretnine oznake k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, i to sukladno Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru koji je sastavni dio ovog Ugovora te dokumentacije koju je Investitor priložio uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora,
- da VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, ima pravni interes biti Investitorom prometnice s pratećom infrastrukturom s obzirom na to da isti sukladno članku 4. stavku 2. Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture služi zemljištu u njegovom vlasništvu te u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba koje su izdale suglasnost za obavljanje svih potrebnih radova sukladno uvjetima određenima Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture te ovim Ugovorom.

Investitor izričito izjavljuje i jamči Gradu Puli:

- da je nekretnina oznake k.č. br. 3648/7, Valdebečki put - Via Valdibecco, površine 699 m², upisana u zk.ul. 11525, Katastarska općina: 324256, PULA, njegovo isključivo vlasništvo;
- da na nekretnini oznake k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, u trenutku sklapanja ovog Ugovora ne postoje stvarna ili druga prava trećih osoba, neovisno o tome jesu li upisana u zemljišnim knjigama ili ne; osim knjižnih upisa opisanih u stavku 1. ovog članka;
- da do dana sklapanja ovog Ugovora nije s trećom stranom sklopio pravni posao koji za cilj ima prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č. br. 3648/7, k.o. Pula;
- da je u neposrednom i samostalnom posjedu nekretnine oznake k.č. br. 3648/7, k.o. Pula;
- da je posjed na nekretnini k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, zakonit, istinit i pošten;
- da je Gradu Puli podnio cjelokupnu potrebnu i točnu dokumentaciju koja se zahtijeva Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture („Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola“ br. 13/22), odnosno da nije ništa prikrilo, iskazao netočnim ili nepotpunim, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Investitor bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi;

- da će bez odgode, odmah, postupiti po svakom zahtjevu Grada Pula koji se tiče podnošenja dodatne dokumentacije radi utvrđivanja načina izvršenja radova izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom kao i cilja koji se želi postići ovim Ugovorom te dokumentacije koja se tiče utvrđivanja uvjeta je li Investitor mijenjao, dopunjavao, skrivao ili činio netočnim ili nepotpunim bilo koju od uvjeta/dokumentacije koja opravdava sklapanje ovakvog Ugovora te svake druge dokumentacije kojom se utvrđuje zakonito poduzimanje radnji kojima se ispunjava svrha i cilj ovog Ugovora;
- da od dana sklapanja ovog Ugovora pa do ispunjenja svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito dok se pravomoćno ne izvrši prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, odnosno na kojima će se izgraditi prometnica sa pratećom infrastrukturom u smislu članka 2. ovog Ugovora, neće povlačiti dane suglasnosti za ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, a osobito da neće poduzimati radnje kojima će otežati, ograničiti ili na bilo koji drugi način onemogućiti ispunjenje svrhe i cilja ovog Ugovora, u protivnom Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Investitor bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

PREDMET UGOVORA – JAVNA PROMETNICA

Članak 4.

Ugovorne strane u postupku realizacije predmeta ugovora, suglasno utvrđuju:

- da je za izgradnju predmetne javne prometnice s pripadajućom infrastrukturom, označenu u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, potrebno izraditi projektno - tehničku dokumentaciju te ishoditi lokacijsku i građevinsku dozvolu;
- da će Investitor, u svoje ime i na temelju punomoći Grada Pule, za javne prometnice označene u Idejnom rješenju ishoditi lokacijsku dozvolu, odnosno akt o gradnji;
- da će Investitor odmah po zaključenju ovog Ugovora na svoj rizik i na svoj trošak naručiti od ovlaštenih osoba izradu glavnog projekta za gradnju javne pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom, vodeći račun da se glavnim projektom i parcelacijom ne obuhvate nekretninu označenu kao k.č. br. 3622/1, k.o. Pula (vlasništvo Grad Pula);
- da je sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku graditeljstva i procjena nekretnina Goranu Pamiću, struč.spec.ing.aedif. od 14. siječnja 2025. godine utvrđena tržišna vrijednost nekretnine oznake k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, u iznosu od 94.300,00 eura, bez PDV i poreza na promet nekretnina;
- da je sukladno Iskazu obujma i procjene iznosa komunalnog doprinosa, kojeg je dostavio Investitor, za 11 građevina na preostalim dijelovima nekretnina oznake k.č. br. 3648/6 i k.č. br. 3648/13, obje k.o. Pula, procijenjeni iznos komunalnog doprinosa iznosi 206.096,63 eura;
- da je planirana trasa sukladno pismu namjere i dokumentaciji koju je dostavio Investitor duljine 85 metara, sveukupne širine 7,60 metara, sa kolnikom širine 5,50 metara za dvosmjernan promet, jednostranim nogostupom širine 1,6 metara i jednostranom bankinom širine 0,50 metara uz predviđeno okretište na kraju, ukupne površine 699,00 m²;
- procijenjena vrijednost troškova pripreme za izgradnju i izgradnju pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom iznosi 160.000,00 eura bez PDV-a te da u navedenu vrijednost investicije nisu uračunati pripadajući porezi i druga javna davanja;
- da se Investitor obvezuje da nekretnine na kojim se planira izgradnja pristupne prometnice s pratećom infrastrukturom neće opterećivati ili otuđiti ili na drugi način njome raspolagati, ili poduzimati bilo koje druge radnje protivne cilju i svrsi ovog Ugovora, sve dok se ne ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetnih nekretnina u korist Grada Pule na

temelju ovog i budućih Ugovora, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijenosa prava vlasništva nekretnine na Grad Pulu iste biti oslobođene svih tereta;

- ukoliko Investitor postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog Ugovora, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se i Investitor bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNE PROMETNICE

Članak 5.

Grad Pula, na temelju članka 165. stavka 2. ZPU, izdaje suglasnost da:

- VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, Zagreb (Grad Zagreb), Zavrtnica 17,

bude investitor javne prometnice s pratećom infrastrukturom označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru, sve kako je to prikazano u Idejnom rješenju i Opisu i grafičkom prikazu zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, a u skladu sa zakonskim propisima, prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora, te istog ovlašćuje, da podnese zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju predmetnih građevina, sve pod uvjetima kako slijedi:

- Grad Pula se obvezuje dati potrebne punomoći Investitoru koje su nužne za ishođenje lokacijske i građevinske dozvole pristupne prometnice označene u Grafičkom prikazu i opisu zahvata u prostoru,

- Investitor je dužan u svoje ime i po dobivenoj punomoći od strane Grada Pule, podnijeti zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole, u kojem postupku će se morati ishoditi potrebne suglasnosti, osim ukoliko se naknadno sukladno odluci Grada Pule ne pokaže potreba za ishođenje lokacijske dozvole,

- po ishođenju lokacijske dozvole, Investitor je dužan formirati građevnu česticu pristupne prometnice u zoni obuhvata, kako je ista definirana projektnom dokumentacijom te prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima i dokumentacijom koju je predao uz Pismo namjere za zaključenje ovog Ugovora

- Investitor je suglasan da će o svom trošku preuzeti obvezu rješavanja bilo kakvih imovinsko pravnih odnosa u zoni obuhvata na nekretninama navedenim u članku 3. i 4. ovog Ugovora, u slučaju da se nakon sklapanja ovog Ugovora pojavi potreba rješavanja imovinsko pravnih poslova.

Članak 6.

Investitor u cijelosti preuzima sljedeće obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice:

- financiranje izrade projektne – tehničke dokumentacije za izgradnju pristupne prometnice;

- financiranje izgradnje predmetne javne prometnice, s pratećom infrastrukturom uz povjeravanje izgradnje predmetnih građevina društvima ovlaštenima za izvođenje te vrste radova i angažiranje odgovarajuće stručne i ovlaštene osobe za nadzor izvođenja radova, sve sukladno zakonskim odredbama;

- plaćanje svih javnih davanja, uključujući i vodni doprinos, a koja nastanu s osnove izdane građevinske dozvole;

- ovlaštenim djelatnicima Grada Pule pristup gradilištu i tehničkoj dokumentaciji koja se mora posjedovati na gradilištu;

- za izgrađene građevine ishoditi uporabnu dozvolu, kojom će se dokazati da su predmetne građevine izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom, drugim propisima i pravilima struke;

- riješiti sve imovinsko-pravne koje se pojave koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

- riješiti sve sudske i upravne i neupravne postupke koji su u tijeku prilikom sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti ili koji se pokrenu nakon sklapanja ovog Ugovora do njihove pravomoćnosti, osim ako se pokrenu nakon sklapanja ugovora o darovanju nekretnina buduće pristupne prometnice;

- poduzeti sve druge potrebe radnje u skladu s Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pula.

Investitor u cijelosti preuzima obveze u zoni obuhvata pristupne prometnice u odnosu na nekretninu na kojoj je upisan kao vlasnik:

- najkasnije u roku od 30 dana po ishodu uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene, bez ikakve naknade i bez ikakvog prava nekog budućeg prijeboja, po osnovi bilo kakvih potraživanja, u vlasništvo Grada Pule, slobodne od svih upisanih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba pri čemu će se prijenos prava vlasništva u korist Grada Pule izvršiti ugovorom o darovanju nekretnine u kojem će se posebno naznačiti obveza da Investitor preuzima plaćanje PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to trgovačko društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula;

- najkasnije po ishodu uporabne dozvole, predati izgrađene građevine, zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene, pod uvjetima koji su utvrđeni u članku 11. ovog Ugovora;

- poduzeti sve druge potrebe radnje u skladu s Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture Grada Pula.

Ukoliko Investitor postupi protivno bilo kojoj od odredbi ovog članka, Grad Pula ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati naknadu štete, dok se Investitor bezuvjetno odriče od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade po bilo kojoj osnovi.

Članak 7.

Rok za izvođenje radova te predaju predmetne nekretnine s izgrađenim građevinama u vlasništvo Grada Pule, uz sve gore navedene ostale uvjete iz članka 5. i 6. ovog Ugovora, je dvije godine od dana zaključenja ovog Ugovora.

Investitor će, istovremeno s predajom nekretnine s izgrađenim građevinama, predati u vlasništvo Grada Pule i svu projektnu i drugu tehničku dokumentaciju vezano za izgrađene građevine, kao i sva jamstva, ateste i druge dokumente kojima se dokazuju kvaliteta izvedenih radova i svojstva ugrađene opreme.

Članak 8.

Svi navedeni uvjeti gradnje u člancima 5.-7. ovog Ugovora su bitni sastojci ovog ugovora, te se ugovorne strane obvezuju dosljedno ih primjenjivati.

U svim koracima pripreme i izgradnje predmetne infrastrukture potrebno je aktivno obavještavati i uključivati Grad Pulu. Investitor se obvezuje da će prije poduzimanja svakog koraka temeljem ovog Ugovora (izrada potrebnih elaborata parcelacije, provođenja imovinsko-pravnih radnji, gradnje i sl.) tražiti prethodnu suglasnost Grada Pule.

Prije početka izvođenja radova, Investitor je u obvezi koordinirati i zapisnički utvrditi sa trgovačkim društvima u čijoj je nadležnosti pojedina infrastruktura (Vodovod Pula d.o.o., Plinara d.o.o., HEP d.d. i dr.) te sa Gradom Pula, potrebu izvođenja radova infrastrukture u trupu prometnice, a sukladno uvjetima utvrđenim pri izradi projektne dokumentacije odnosno ishodu akata za gradnju. Isto je preduvjet za početak radova sukladno ovom Ugovoru.

FINANCIJSKI UVJETI REALIZACIJE UGOVORA

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor nema nikakva prava na naknadu po bilo kojoj osnovi za izgradnju javne prometnice s pratećom infrastrukturom čija trasa prelazi preko k.č. br. 3648/7, k.o. Pula, odnosno drugih nekretnina na kojima će se izvoditi radovi izgradnje prometnice s pratećom infrastrukturom, a koja je predmetom ovog Ugovora, kao niti na naknadu za zemljište na kojoj će predmetna prometnica i vodovodna mreža biti izgrađeni, te se bezuvjetno odriču od prava na potraživanje od Grada Pule bilo kakve naknade za izvedene radove kao i za naknadu za vrijednost nekretnine na kojoj će se predmetni radovi izvoditi.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješavanje financijskog aspekta imovinskopravnih odnosa određeno na način da buduća novoformirana čestica koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu bude u vlasništvu Grada Pule u 1/1 dijela, te da predmetna nekretnina bude oslobođena svih tereta, zabilježbi, sporova ili bilo kakvih drugih predbilježbi, te drugih obveza koje bi mogle utjecati na pravo vlasništva Grada Pule, ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati, kao uvjet za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu prometnicu.

Investitor je suglasan da Gradu Puli odgovara za štetu ukoliko nakon izdavanja uporabne dozvole ili nakon prijenosa prava vlasništva prometnice na Grad Pulu, protiv Grada Pule treća strana pokrene postupak čiji ishod može utjecati na pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja stvari u vlasništvu Grada Pule.

Članak 11.

Ukoliko iz bilo kojeg razloga Investitor ne riješi imovinsko pravne odnose u svezi nekretnina za koje se obvezao ovim Ugovorom i potrebnih za izgradnju buduće prometnice s pratećim sadržajem te Grad Pula, protivno utvrđenjima iz ovog Ugovora, ne bude naposljetku upisan kao vlasnik, Investitor neće imati nikakvih potraživanja prema Gradu Puli s bilo koje osnove.

U slučaju da iz bilo kojeg razloga nisu ostvarene pretpostavke za izdavanje uporabne dozvole za buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu, Grad Pula za isto neće snositi nikakvu odgovornost za nastalu štetu ili drugi oblik odgovornosti Investitoru.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da na predmetnoj nekretnini nisu riješeni imovinskopravni odnosi kao i da su na istoj zabilježeni tereti, zabilježbe, sporovi ili predbilježbe, ili što drugo što bi moglo utjecati na pravo vlasništva Grada Pule ili istoga u pravu vlasništva na bilo koji način ograničavati/opterećivati, uključujući i terete upisanog založnog prava koji proizlaze iz službenih izvadaka iz zemljišne knjige koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Grad Pula nije dužan primiti buduću novoformiranu česticu koja će u naravi predstavljati buduću pristupnu prometnicu u svoje vlasništvo u slučaju da su na istoj bilo kakvi radovi (građevinski, infrastruktura i sl.) izvedeni bez potrebnih suglasnosti, uvjeta ili drugih normativnih/materijalnih pravnih akata izdanih od strane ovlaštenih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne samouprave ili javnopravnih tijela ili bilo kojih drugih nadležnih tijela/subjekata ili ako su radovi izvedeni protivno pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako je postavljena infrastruktura protivna pozitivnim propisima Republike Hrvatske ili aktima jedinica lokalne samouprave ili ako poduzeti radovi ili postavljena infrastruktura predstavlja opasnost za život i tijelo građana, imovinu Grada Pule ili građana ili nastanak bilo kakve vrste štete ili ako su radovi izvedeni protivno ovom Ugovoru ili sadrži infrastrukturu koja nije definirana ovim Ugovorom.

U slučaju nastupa uvjeta iz ovog članka, Investitor je dužan, pod prijetnjom raskida ovog Ugovora, bez odgode a najkasnije unutar roka navedenog u članku 7. stavku 1. ovog Ugovora, po obavijesti Grada Pule o utvrđenim materijalnim/pravnim/ugovornim nedostacima ili razlozima ili preprekama za daljnje poduzimanje pravnih radnji radi ispunjenja cilja ovog Ugovora (prijenos prava vlasništva ili izdavanje uporabne dozvole, rješavanje imovinskopravnih odnosa i sl.) poduzeti sve potrebne radnje radi rješavanja imovinskopravnih pitanja, pretpostavki za izdavanje uporabne dozvole, brisanja bilo kakvih tereta i zabilježbi, poduzimanja radova radi usklađenja sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i aktima Grada Pule.

Članak 12.

Investitor nema pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju ovog Ugovora te sve troškove podmiruje o vlastitom trošku bez prava na ikakvu kompenzaciju po bilo kojoj osnovi.

Članak 13.

Investitor je odgovoran Gradu Puli za kvalitetu izvedenih radova u vremenskom periodu od 2 (dvije) godine, koji rok počinje teći danom ishoda uporabne dozvole, u kojem je Izvođač odgovoran za izvedene radove sukladno Zakonu o obveznim odnosima, te se obvezuje sve nedostatke koji se pojave otkloniti u roku koji odredi Grad Pula, ukoliko iste prethodno ne otkloni Izvođač.

Ako otklanjanje nedostatka ne bude izvršeno u roku iz prethodnog stavka, Grad Pula ima pravo, bez prethodne obavijesti, pristupiti otklanjanju istih po trećim osobama na teret Investitora koji pritom odgovara za štetu.

Investitor se odriče prava prigovora ili osporavanja po bilo kojoj osnovi, protiv postupanja Grada Pula, opisanog u prethodnom stavku.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

U slučaju povrede bilo kakve ugovorne obveze ili ne postupanja po odredbama ovog ugovora od strane Investitora, Grad Pula ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora te zahtijevati naknadu pretrpljene štete.

Članak 15.

Ovaj Ugovor predstavlja čitav sporazum između ugovornih strana, te zamjenjuje sve usmene i pisane sporazume.

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti i valjane su samo u pisanom obliku.

U slučaju nevaljanost pojedine odredbe Ugovora, on u preostalom dijelu ostaje valjan. Ugovorne strane su tada dužne postići sporazum koji na najbliži mogući valjani način predstavlja ono što su htjeli ugovoriti nevaljanom odredbom.

Ugovor i sva plaćanja povezana s njim ne mogu se prenositi na treću stranu bez prethodne pisane suglasnosti Grada Pule.

Ovaj Ugovor obvezuje i pravne sljednike ugovornih strana.

Članak 16.

Svi objekti i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni, ostaju u trajnom vlasništvu Grada Pule te se Investitor obvezuje da neće pokretati bilo kakve postupke radi utvrđenja prava vlasništva u njegovu korist ili bilo koje druge postupke koje za cilj imaju promjenu ili opterećenje prava vlasništva po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Sve obveze Investitora, preuzete ovim Ugovorom, prema Gradu Puli prestaju istekom roka za solidarnu odgovornost Investitora s Izvođačem, odnosno u roku od 2 (dvije) godine od dana ishođenja uporabne dozvole.

U slučaju da nisu ostvarene pretpostavke iz ovog Ugovora pod kojima bi Grad Pula primio u vlasništvo nekretninu koja je predmetom ovog Ugovora, Investitor se odriče prava na naknadu za izvedene radove te bilo kakve druge troškove i naknade.

Članak 17.

Sve ono što nije posebno uređeno odredbama ovog ugovora rješavat će se sukladno Zakonu o obveznim odnosima i Odluci o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture.

Članak 18.

Grad Pula može raskinuti ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, ako:

- a) Investitor ne ispuni bilo koju preuzetu obvezu preuzetu ovim Ugovorom ili ako nastanu okolnosti zbog kojih se cilj i svrha Ugovora ne može postići;
- b) proteknu rokovi definirani ovim Ugovorom;
- c) je protiv Investitora pokrenut stečaj potrošača ili sudovi i druga tijela upravljaju njegovim poslovima, ili mu je oduzeta poslovna sposobnost ili na bilo koji drugi način ne može samostalno raspolagati svojim pravima i obvezama, odnosno pravnim interesima;
- d) Investitor daje lažne ili nepotpune izjave, podatke, informacije i dokumentaciju ili ako dostavlja nevjerodostojne izvještaje;
- e) se naknadno utvrdi da je Investitor u pismu namjere dao netočne i/ili lažne izjave, podatke, informacije i dokumentaciju;
- f) se protiv Investitora pokrene kazneni postupak za djelo koje se provodi po službenoj dužnosti, a odnosi se na poduzimanje radnji temeljem prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Raskid proizvodi učinak od dana kada je pisana obavijest o raskidu predana pružatelju poštanskih usluga.

U slučaju raskida Ugovora, Investitor se odriče od prava na naknadu za izvedene radove i bilo koje druge troškove i naknade nastale u vezi s ovim Ugovorom kao i troškove nastale u vezi s pokretanjem upravnog postupka pred Gradom Pulom za sklapanje ovog Ugovora (pismo namjere).

Članak 19.

Ovaj Ugovor je sklopljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od čega Investitor zadržava 1 (jedan) primjerak za svoje potrebe, a Grad Pula zadržava 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Broj:
Pula,

KLASA:
URBROJ:
Pula,

INVESTITOR
VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.
Leonard Lovreković

GRAD PULA-POLA
Gradonačelnik
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 2, 52100 Pula

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

Predmet: IZJAVA

Firma **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**, OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Leo Lovreković, ovim putem izjavljuje da je spremna zaključiti **Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture**



.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković

Pula, 21.08.2024.

OPIS ZAHVATA U PROSTORU

Grafičkim dijelom prikaza zahvata u prostoru predviđa se gradnja

Pristupne prometnice sa pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete kao i gradnju elektroničke kabelaške kanalizacije (EKK)

čija trasa ide preko **k.č.br. 3648/7 k.o. Pula**, a koja bi služila za ostvarenje kolnog pristupa budućih 11 novoformiranih građevnih čestica koje će nastati formiranjem od dijelova postojećih građevnih čestica k.č.br 3648/6 i 3648/13, obje k.o. Pula, a na kojima se planira gradnja 11 pojedinačnih VIŠEOBITELJSKIH GRAĐEVINA oznaka od "10" do „20“, katnosti P+2, sa 3 nadzemne etaže od kojih će devet zgrada imati svaka po 4 stana, a dvije zgrade svaka po 3 stana (oznake 17 i 18), sveukupno 42 stambene jedinice

Trasa pristupne prometnice prikazane u grafičkom dijelu prikaza zahvata u prostoru obuhvaća sljedeću nekretninu:

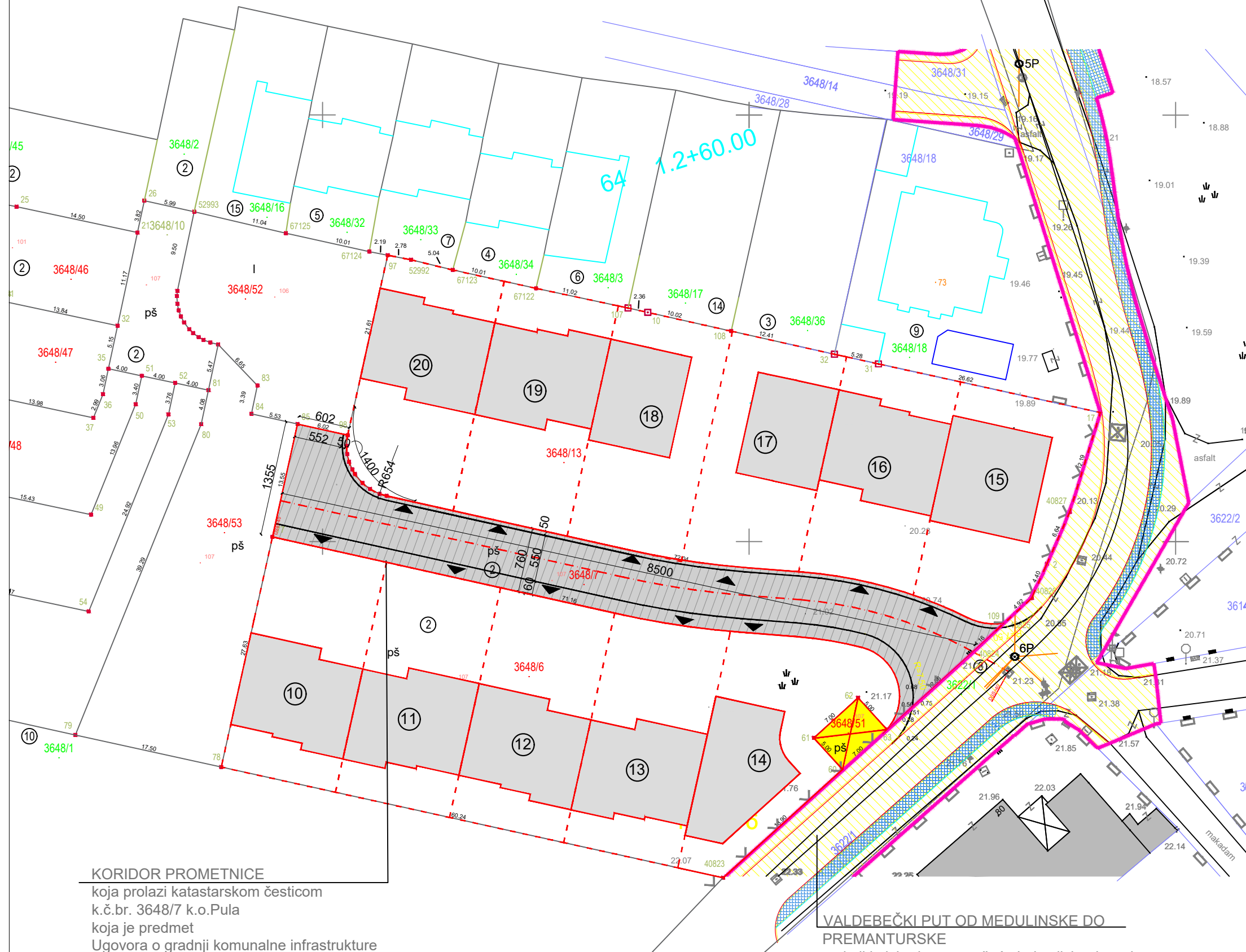
Nekretnina oznake k.č.br 3648/7 k.o.Pula je vlasništvo
Investitora- VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.

Planiranu prometnicu čini trasa duljine cca 85m, sveukupne širine 7,60m, sa kolnikom širine 5,50m za dvosmjernan promet, jednostranim nogostupom širine 1,6m i jednostranom bankinom širine 0,50m. Prometnica ima predviđeno okretište na kraju.

Površina trase prometnice je 699,00m².

Predmetna prometnica će se priključiti na

Valdebečki put od Medulinske do Premanturske, za koji postoji Idejni projekt ZOP: 30-05/17, izrađen od društva Inženjeri Ohlinger i partner d.o.o. u prosincu 2020. godine temeljem kojeg je ishodovana važuća Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine (pravomoćnost 11.06.2018. god.).



LEGENDA:

- GRANICA NOVOPREDVIĐENIH PARCELA NA KOJIMA JE PLANIRANA GRADNJA PREDMETNIH ZGRADA OZNAKE 10-20
- KORIDOR PROMETNICE koja je predmet Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture dužine cca 85m, širine 7,60m
- KOLNIK
- ulaz na predmetne parcele sa zgradama
- VIŠEOBITELJSKE ZGRADE OZNAKE OD 10-21
- VALDEBEČKI PUT OD MEDULINSKE DO PREMANTURSKE_LOKACIJSKA DOZVOLA
- TRAFOSTANICA za koju je ishodovana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/24-01/000271 od 13.12.2024. godine

KORIDOR PROMETNICE

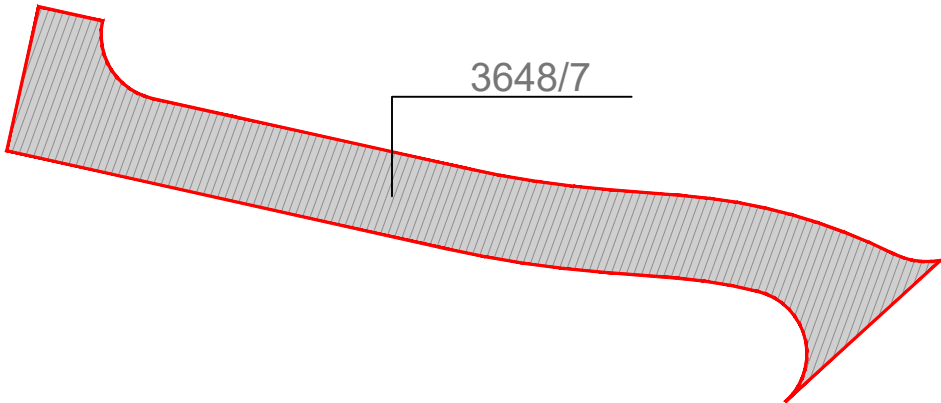
koja prolazi katastarskom česticom
k.č.br. 3648/7 k.o.Pula
koja je predmet
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

VALDEBEČKI PUT OD MEDULINSKE DO
PREMANTURSKE

za koji je ishodovana važeća Lokacijska dozvola,
Klasa: UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:
2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018.
godine (pravomoćnost 11.06.2018. god.).
temeljem Idejnog projekta ZOP: 30-05/17, izrađen
od društva Inženjeri Ohlinger i partner d.o.o. u
prosincu 2020. godine



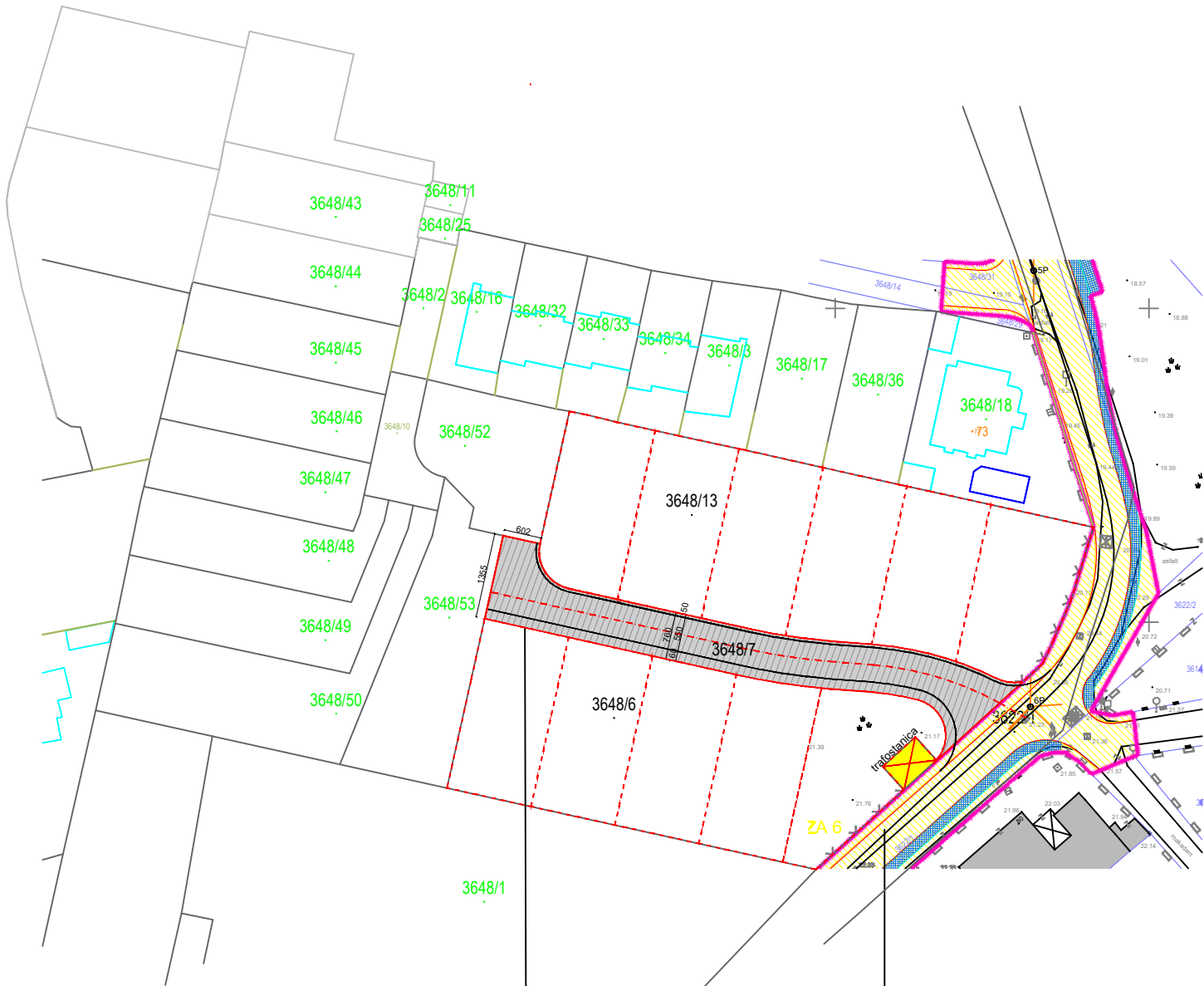
SHEMATSKI PRIKAZ KORIDORA PROMETNICE



POVRŠINA koju zauzima
predmetna prometnica :
k.č. 3648/7 k.o.Pula_ **699,00m2**

LEGENDA:

- GRANICA NOVOPREDVIĐENIH PARCELA NA KOJIMA JE PLANIRANA GRADNJA PREDMETNIH STAMBENIH ZGRADA
- KORIDOR PROMETNICE koja je predmet Ugovora o FINANCIRANJU GRADNJE komunalne infrastrukture
- KOLNIK
- VALDEBEČKI PUT OD MEDULINSKE DO PREMAMTURSKE_LOKACIJSKA DOZVOLA
- TRAFOSTANICA za koju je ishodovana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/24-01/000271 od 13.12.2024. godine



KORIDOR PROMETNICE
koja prolazi katastarskom česticom
k.č.br. 3648/7 k.o.Pula
koja je predmet
Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture

**VALDEBEČKI PUT OD MEDULINSKE DO
PREMAMTURSKE**
za koji je ishodovana važeća Lokacijska dozvola,
Klasa: UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:
2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018.
godine (pravomoćnost 11.06.2018. god.).
temeljem Idejnog projekta ZOP: 30-05/17, izrađen
od društva Inženjeri Ohlinger i partner d.o.o. u
prosincu 2020. godine

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 2, 52100 Pula

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

**Predmet: popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne
infrastrukture**

k.č. broj **3648/7** k.o.Pula



.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković

Pula, 20.1.2025.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3648/7	Valdebečki put - Via Valdibecco PAŠNJAK			699 699	
		UKUPNO:			699	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 1/2 VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-10392/2022 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA POD. BROJEMOV-1528/22 25.05.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENE KOD JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA BR. OV- 2402/13 30.07.2013, a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023.	na 1 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 02.10.2024.g. pod brojem Z-17689/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, SA GEODETSKIM ELABORATOM NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA IZRADEN OD SANJE BOTICA IZ PULE, EL.BR. 69-24-04, TRAVANJ 2024. GODINE, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - SN KABELSKI PRIKLJUČAK ZA TS VALDEBEK 6, TRANSFORMATORSKA STANICA TS VALDEBEK 6 I PRIPADAJUCA NN MREZA 02.10.2024, u knjižuje se pravo služnosti radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", u smjeru i pojasu vidljivom u Geodetskom elaboratu nepotpunog izvlaštenja izrađen od Sanje Botica iz Pule, el.br.69-24-04, travanj 2024. koji je sastavni dio Ugovora o osnivanju prava služnosti, na teret kč.br. 3648/7, u korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 16533/2025



Kontrolni broj: 283190768507216

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA**

**Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
Odsjek za gradnju
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE
Sezione per l'edilizia**

KLASA: 350-05/22-10/000186
URBROJ: 2163-7-04-05-0472-22-0003
Pula, 08.07.2022.

➤ Valdebek residence d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Zavrtnica 17

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za tražene **k.č.br. 3648/6, 3648/7, 3648/8, 3648/10 i 3648/13 k.o. Pula** sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrdeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 12/06., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 07/15., pročišćeni tekst 10/15., 05/16., pročišćeni tekst 08/16., 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 08/17, 20/18, pročišćeni tekst 01/19, 11/19, pročišćeni tekst 13/19.
- GUP Grada Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15., pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 09/17, 20/18, pročišćeni tekst 02/19, 8/19, 11/19 i pročišćeni tekst 8/20, 3/21, 4/21 i pročišćeni tekst 6/21.

1.1. PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PULE, i ista se nalazi:

- unutar građevinskog područja naselja – neizgrađeni – uređeni dio
- izvan granica zaštićenog obalnog područja mora
- unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Pule
- izvan obuhvata izrade UPU-a

1.2. GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PULE, i ista se nalazi prema:

- **kartografskom prikazu br. 1.B** – korištenje i namjena prostora - u mjerilu 1:5000
- k.č.br. 3648/6 i 3648/7 k.o. Pula većim dijelom unutar zone stambene namjene – „S“ i manjim dijelom unutar obuhvata koridora ceste
- k.č.br. 3648/8, 3648/10 i 3648/13 k.o. Pula unutar zone stambene namjene – „S“

Članak 10. - STAMBENA NAMJENA

(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.

(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na:

- stanovanje (S) i
- rezidencijalno stanovanje (RS)

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

(4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla.

(5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

(6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,
- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a.

(7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti: sve koje ne utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, osim održavanja i popravak motornih vozila, iznajmljivanje automobila i ostalih prometnih sredstava, te vozačke škole
- odgojno-obrazovne: samo djelatnost predškolskih institucija
- kulturne djelatnosti: sve osim objekata za kulturne priredbe
- ugostiteljske djelatnosti bez pružanja usluga smještaja: sve osim noćnih klubova i disco klubova, kantina i opskrbljivanja pripremljenom hranom, djelatnost sajмова i zabavnih parkova, te djelatnost kockarnica i kladionica
- zdravstvene djelatnosti: sve (medicinske, zubarske i veterinarske) osim bolničke djelatnosti, a za veterinarske se omogućava samo praksa za male životinje
- turistički smještaj u domaćinstvima
- sportske djelatnosti namijenjene sportskoj rekreaciji.

(8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

(9) Površine rezidencijalnog stanovanja (RS) namijenjene su gradnji isključivo stambenih građevina u koje se svrstavaju građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima, ali u kojima nema mogućnosti gradnje prostorija druge namjene osim stambene.

(10) Unutar površina rezidencijalnog stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javne prometne površine.

(11) Unutar površina stambene namjene, na građevnim česticama koje se nalaze unutar zone kojoj je u tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena maksimalni koeficijent izgrađenosti određen manji od 0,8, najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi.

(12) Realizacija zahvata unutar površina stambene namjene koje ulaze u obuhvat zone zabranjene i ograničene gradnje vojne luke Vargarola te zone ograničene gradnje vojnog strelišta Valdebek označene u grafičkom dijelu GUP-a - list broj 4.1. "Uvjeti korištenja", moguća je, sukladno uvjetima iz članka 232. ovih odredbi za provedbu, samo uz prethodnu suglasnost Ministarstva obrane RH.

- **kartografskom prikazu br. 2.** – mreža društvenih i gospodarskih djelatnosti - u mjerilu 1:10000 – izvan obuhvata planiranih građevina mreže gospodarskih i društvenih djelatnosti
- **kartografskom prikazu br. 3.1.** – promet - u mjerilu 1:10000
 - k.č.br. 3648/6 i 3648/7 k.o. Pula unutar obuhvata planiranih građevina prometa – cestovni promet – unutar granica koridora ceste
 - k.č.br. 3648/8, 3648/10 i 3648/13 k.o. Pula izvan granica obuhvata planiranih građevina prometa
- **kartografskom prikazu br. 3.2.** – telekomunikacije - u mjerilu 1:10000 – izvan obuhvata planiranih građevina telekomunikacijskog sustava
- **kartografskom prikazu br. 3.3.** – energetska sustav - u mjerilu 1:10000 – izvan obuhvata planiranih građevina energetskog sustava
- **kartografskom prikazu br. 3.4.1.** – vodnogospodarski sustav – korištenje voda u mjerilu 1:10000 - izvan obuhvata planiranih građevina vodnogospodarskog sustava
- **kartografskom prikazu br. 3.4.2.** – vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda u mjerilu 1:10000 – izvan obuhvata planiranih građevina vodnogospodarskog sustava
- **kartografskom prikazu 4.1.A** – uvjeti korištenja – zaštita graditeljskog naslijeđa i kulturnih dobara - u mjerilu 1:5000 – izvan obuhvata područja posebnih uvjeta korištenja
- **kartografskom prikazu 4.2.** – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite – u mjerilu 1:10000 – izvan obuhvata izrade UPU-a
- **kartografskom prikazu 4.3.B** – način gradnje – u mjerilu 1:5000 – unutar zone oznake „4“ – zona A/C

Članak 67. – dio

(1) Ovim Odredbama definiraju se urbane morfologije i tipologije građevina koje se primjenju pri utvrđivanju mogućnosti gradnje osnovnih građevina unutar obuhvata GUP-a

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. U slučaju kada je susjedna građevina sa legalnim otvorima izvedena na granici, potrebno je na toj strani izvesti slobodnu stranu građevine na propisanoj udaljenosti slobodnih strana odnosno minimalno 4m ili svjetlik prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi.

Članak 67.a – dio

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodom suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

Članak 69. – dio

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE

oznaka zone	Zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	Građevine visokogradnje	Pomoćne građevine
4	A/C	70	250	0,4	10	3	DA	DA

- **kartografskom prikazu 4.4.** – oblici korištenja – u mjerilu 1:10000 – oblici korištenja – u mjerilu 1:10000 – unutar zone sa varijablom “ne” ovim se GUP-om ne utvrđuje potreba posebnog usklađenja postojećih građevina prilikom njihove rekonstrukcije s planiranim maksimalnim gabaritima i predloženom maksimalnom morfologijom i tipologijom gradnje u zoni u kojoj se nalaze
- 2. **Predmetna nekretnina ne predstavlja kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske**
- 3. **Predmetna nekretnina se nalazi izvan područja za koje je Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja (članak 79. stavak 1. Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).**
- 4. **Odluka o izradi II izmjene i dopune UPU „Lungomare“ (Službene novine Grada Pule br. 19/20) pokrenut je postupak izmjena i dopuna navedenog plana - predmetna nekretnina se nalazi izvan obuhvata navedene odluke**
- 5. **Odlukom o izradi UPU „Karšiole“ (Službene novine Grada Pule br. 23/2021) pokrenut je postupak izrade navedenog plana - predmetna nekretnina se nalazi izvan obuhvata navedene odluke**
- 6. **Uvid u prostorne planove se može izvršiti u Gradu Pula, Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjeku za gradnju, Forum 2/I po prethodnoj najavi**
 - ponedjeljak i petak od 8,00 – 11,00 sati; srijeda od 12,30 – 15,30 sati
- 7. **Ostali prostorno planski uvjeti kojima se određuje mogućnost gradnje su propisani Odredbama za provođenje GUP-a Grada Pule, a objavljene su na internetskim stranicama Grada – Grad Pula-početna/Službene novine**
- 8. **Prilog ovoj lokacijskoj informaciji su izvodi iz grafičkog dijela PPUG-a i GUP-a koji su od utjecaja na predmetnu lokaciju**
- 9. **Ova lokacijska informacija važi do stupanja na snagu izmjena i/ili dopuna navedenih planova, i/ili njihovog stavljanja van snage.**

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

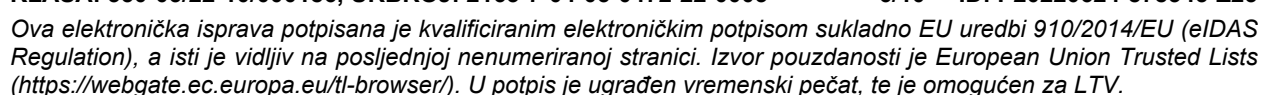
Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

PROČELNICA

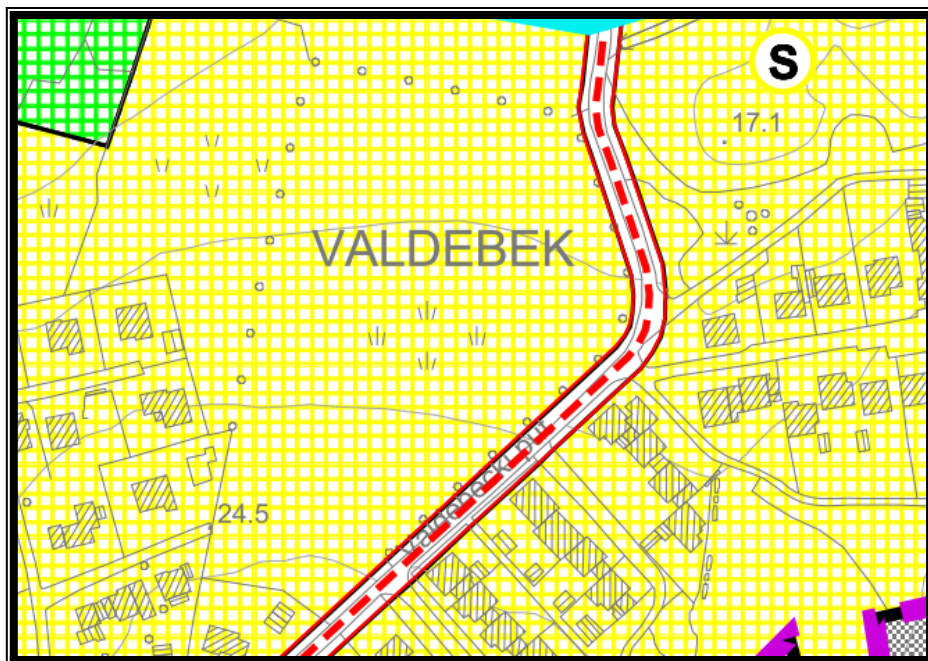
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničke pošte
 - gambinka@yahoo.com

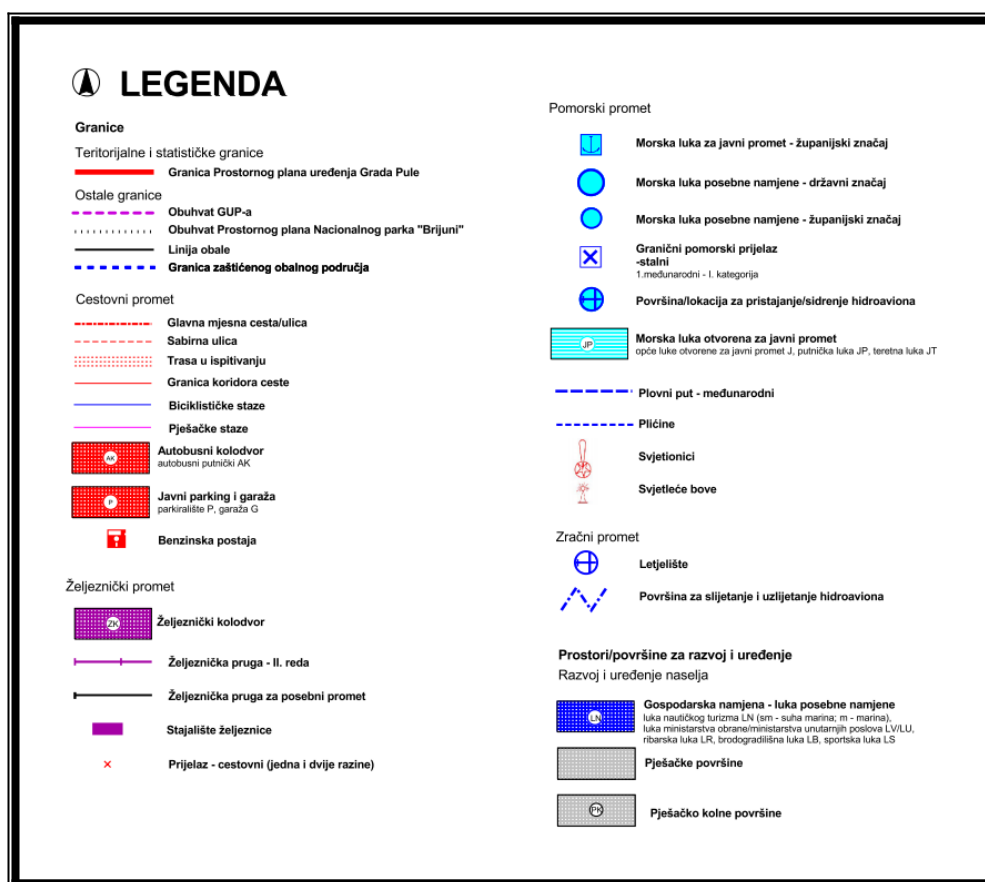
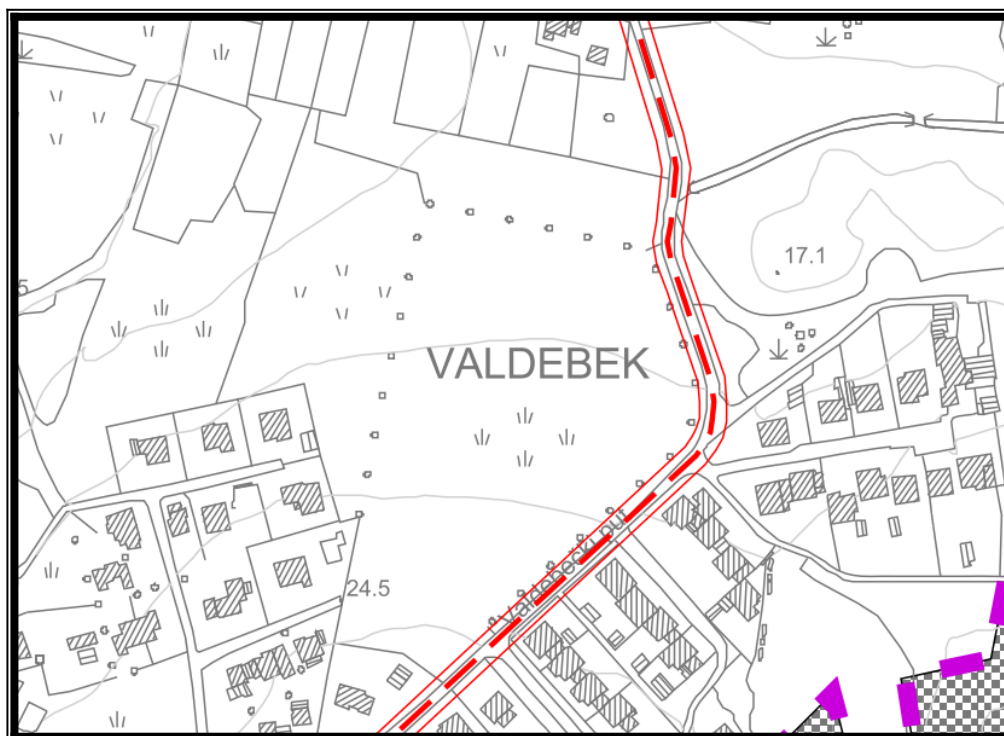


IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRADA PULE
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
kartografski prikaz 1.B

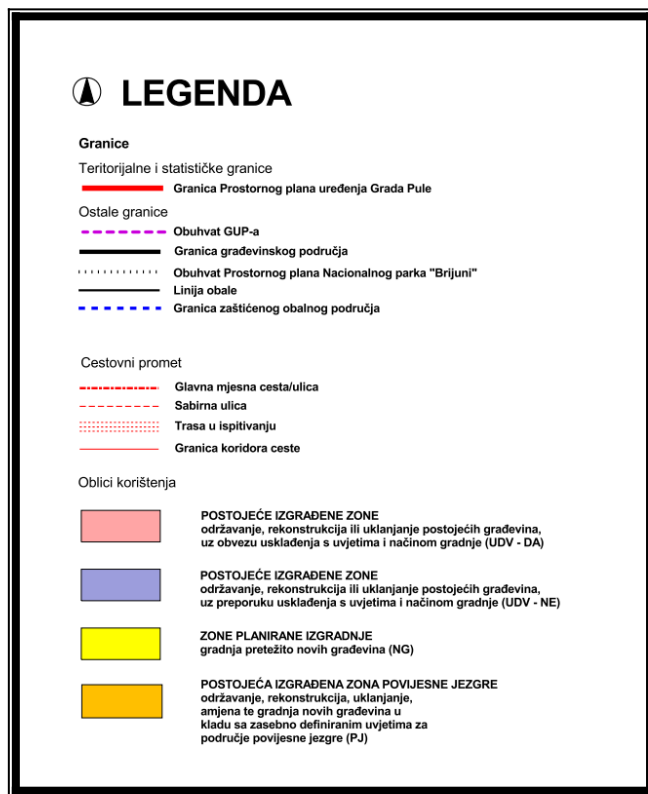
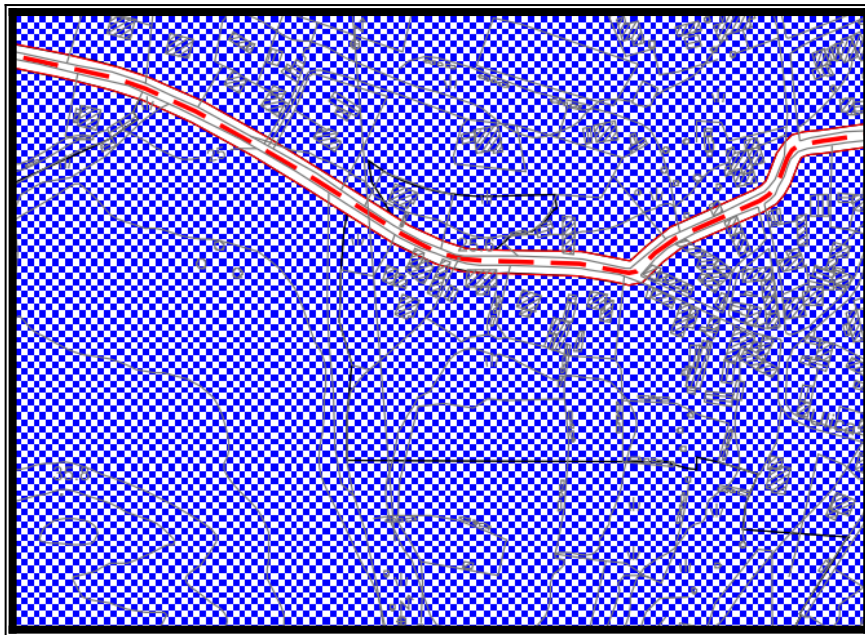


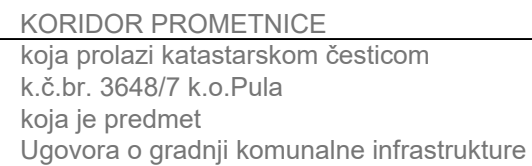
LEGENDA	
Granice Teritorijalne i statističke granice Granica Prostornog plana uređenja Grada Pule Ostale granice Obuhvat GUP-a Granica građevinskog područja Obuhvat Prostornog plana Nacionalnog parka "Brijuni" Linija obale Granica zaštićenog obalnog područja	
Cestovni promet Glavna mjesna cesta/ulica Sabirna ulica Trasa u ispitivanju Granica koridora ceste Autobusni kolodvor Javni parking i garaža Benzinska postaja	
Željeznički promet Željeznički kolodvor	
Pomorski promet Morska luka za javni promet - županijski značaj Morska luka posebne namjene - državni značaj Morska luka posebne namjene - županijski značaj Granični pomorski prijelaz Morska luka otvorena za javni promet	
Uređenje vodotoka - Regulatorijski zaštitni sustav Kanal Pragrande - otvoreni	
Prostori/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje naselja	
Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS	
Mješovita namjena mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M	
Javna i društvena namjena opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9	
Gospodarska namjena - proizvodna industrijsko - zanatska namjena I2	
Gospodarska namjena - poslovna namjena opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servitna K3, javni promet K4	
Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4	
Plažni objekt	
Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena poslovna - trgovačko uslužna K1, industrijsko - zanatska namjena I2	
Gospodarska namjena - luka posebne namjene luka nautičkog turizma LN(sm - suha marina; m - marina), luka ministarstva obrane/ministarstva unutarnjih poslova LV(LU), ribarska luka LR, brodograđinska luka LB, sportska luka LS	
Posebna namjena	
Sportsko rekreacijska namjena sport R1, rekreacija R2, kupalište R3, golf igralište R4	
Javne zelene površine javne zelene površine JZ	
Zaštitne zelene površine zaštitne zelene površine Z	
Površine infrastrukturnih sustava linijske i površinske infrastrukturne građevine državnog i županijskog značaja IS	
Groblje	
Pješačke površine	
Pješačko kolne površine	

IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRADA PULE
PROMET
kartografski prikaz 3.1



IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRADA PULA
OBLICI KORIŠTENJA
kartografski prikaz 4.4.





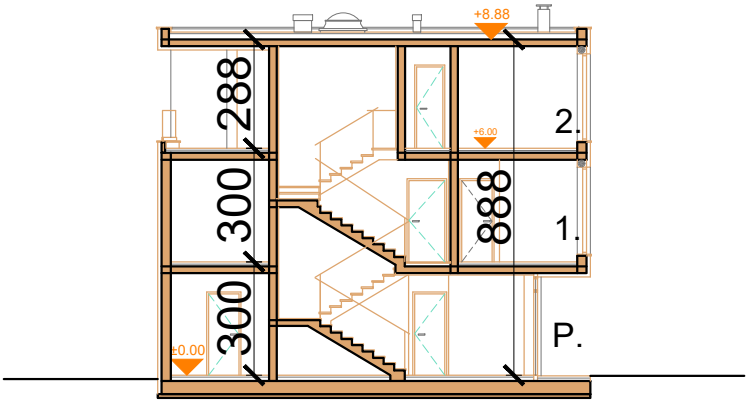
- NA KOJIMA JE PLANIRANA GRADNJA PREDMETNIH ZGRADA OZNAKE 10-20
- KORIDOR PROMETNICE koja je predmet Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture dužine cca 85m, širine 7,60m
- KOLNIK
- ulaz na predmetne parcele sa zgradama
- VIŠEOBITELJSKE ZGRADE OZNAKE OD 10-21
- VALDEBEČKI PUT OD MEDULINSKE DO PREMATURESKE_LOKACIJSKA DOZVOLA
- TRAFOSTANICA za koju je ishodovana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/24-01/000271 od 13.12.2024. godine

za koji je ishodovana važeća Lokacijska dozvola,
Klasa: UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:
2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018.
godine (pravomoćnost 11.06.2018. god.).
temeljem Idejnog projekta ZOP: 30-05/17, izrađen
od društva Inženjeri Ohlinger i partner d.o.o. u
prosincu 2020. godine

TLOCRTNA SHEMA ZGRADA



SHEMATSKI
PRESJEK ZGRADA



ISKAZ OBUJMA
I PROCJENA IZNOSA KOMUNALNOG DOPRINOSA

	TLOCRT	VISINA	OBUJAM		CIJENA KOMUNALNOG DOPRINOSA		PREDVIDENI IZNOS KOMUNALNOG DOPRINOSA	
ZGRADA 10_K.Č.3648 /6	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 11_K.Č.3648 /6	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 12_K.Č.3648 /6	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 13_K.Č.3648 /6	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 14_K.Č.3648 /6	140,00	8,88	1243.20	m ³	14,68	€	18250.18	€
ZGRADA 15_ K.Č. 3648 /6;7;8;13	150,00	8,88	1332.00	m ³	14,68	€	19553.76	€
ZGRADA 16_ K.Č.3648 /6;7;8;13	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 17_ K.Č.3648 /7;8;13	117,00	8,88	1038.96	m ³	14,68	€	15251.93	€
ZGRADA 18_ K.Č.3648 /7;8;13	117,00	8,88	1038.96	m ³	14,68	€	15251.93	€
ZGRADA 19_ K.Č.3648 /7;8;13	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
ZGRADA 20_ K.Č.3648 /7;8;13	151,00	8,88	1340.88	m ³	14,68	€	19684.12	€
OBUJAM ZGRADA :			14039.28	m ³			206096.63	€

1,00 EUR= 7,53450 HRK



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081440578

OIB:

14082926591

EUID:

HRSR.081440578

TVRTKA:

- 1 Valdebek residence društvo s ograničenom odgovornošću za usluge
- 2 Valdebek residence d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zavrtnica 17

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 1 llovrekovic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 1 41.20 - Gradnja stambenih i nestambenih zgrada

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Irena Palić, OIB: 34330444137
Zagreb, Zametska ulica 16
- 1 - osnivač
- 1 LEONARD LOVREKOVIĆ, OIB: 14394165324
Zagreb, Voćarsko naselje 46
- 1 - osnivač
- 1 NEDŽAD MUJANOVIĆ, OIB: 05100576759
Pula, Gervaisova ulica - Via Drago Gervais 44
- 1 - osnivač
- 4 MASSIMO FAKIN, OIB: 55059880642
Debeljuhi, Humnjani 24B
- 3 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 LEONARD LOVREKOVIĆ, OIB: 14394165324
Zagreb, Voćarsko naselje 46



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.05.2022. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	27.04.24	2023	01.01.23 - 31.12.23	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - pružanje usluga u trgovini
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - djelatnosti istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- 1 * - turističke usluge u kongresnom turizmu
- 1 * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- 1 * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- 1 * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- 1 * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- 1 * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

		drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- dizajn interijera
1	*	- uređivanje i održavanje krajolika
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- web dizajn

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-22/22564-2	13.05.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-22/22564-5	25.05.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-22/37314-2	25.08.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-24/6784-1	14.02.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	26.04.2023	elektronički upis
eu	/	27.04.2024	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00BA6-1FRDU-oniy3-JUaR5-92HZO
Kontrolni broj: ygJDe-yp2vc-YsGaO-k8Ox1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

IZVRŠITELJ USLUGE:

Goran Pamić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak graditeljstva i procjena nekretnina

52100 Pula, Županska ulica 23

OIB: 23813084306

Pula, 14. siječnja 2025. godine

NARUČITELJ USLUGE :

VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.

Zavrtnica 17. 10 000 ZAGREB

OIB: 14082926591

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Neizgrađeno zemljište u zoni stambene namjene, predmetni dio zemljišta, površine 699 m², u obuhvatu izgradnje pristupne prometne površine.

KATASTARSKA ČESTICA:

3648/7

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Valdebečki put-Via Valdibecco, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.

1. Vlasnički dio: 1/2

ADRESA VLASNIKA:

Zavrtnica 17., Zagreb

5. Vlasnički dio: 1/2

OIB VLASNIKA:

14082926591

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, cjelokupna površina čestice planirane za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

PROCJENITELJ:



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č. 3648/7, k.o. Pula (čestice površine 699 m2)			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.	
2.	Adresa naručitelja	Zavrtnica 17.	10 000 ZAGREB
3.	OIB naručitelja	14082926591	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište stambene namjene	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
7.	Kategorija zemljišta	I kategorija	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Valdebečki put, Pula	
9.	Gradska četvrt/naselje	Valdebek	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10.	Općinski sud	Pula	
11.	ZK odjel	Pula	
12.	Katastarska općina	Pula.	
13.	Broj katastarske čestice	3648/7	
14.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	11525	
15.	Vlasništvo	VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.	
16.	Udio vlasništva	1/1	
17.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA (pravo služnosti vodova)	
18.	Posjedovni list	9635	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
19.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
20.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
21.	Legalitet nekretnine	----	
22.	Upisana pozitivna zabilježba	----	
23.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	----	
PREDMET PROCJENE			
24.	Površina zemljišta (m2)	699	m2
25.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	699	m2
26.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	699	m2
27.	Površina za gradnju građevina S (m2)	0	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
28.	Metoda procjene	Poredbena	
29.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	95.588,25	€
30.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	1.270,78	€
31.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
32.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
33.	Posljedični gubici	-	€
34.	Posljedični dobici	-	€
35.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	95.588,25	€
36.	Ukupno tržišna vrijednost (€)	95.588,25	EUR
37.	Prosječna tržišna vrijednost (€/m2)	134,90	EUR/m2
38.	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	94.300,00	€
39.	Dan vrednovanja	14. siječnja 2025. godine	
40.	Dan kakvoće	14. siječnja 2025. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-289/2022-4
Datum: 14. lipnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

I. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, OIB:23813084306. od oca Ivana, rođen 13. studenoga 1980., iz Pule, Županska 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Goran Pamić, stručni specijalist inženjer građevinarstva, podnio je 4. svibnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovni broj 4 Su-714/12 od 21. svibnja 2018.) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Goran Pamić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Goran Pamić, Županska 23, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
- Zakon o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica, PPUG Pule (SN Grada Pule br. 12/06, 12/1, 05/14, 08/14-pročišćeni tekst, 07/15, 10/15-pročišćeni tekst, 05/16, 08/16-pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17-pročišćeni tekst, 20/18, 01/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst), GUP Grada Pula (SN Grada Pule br.:5A/08, 12/12, 5/14, 8/14 - pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 02/19-pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst i 3/21) tekst i grafika),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/19)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 86/24),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na pisani zahtjev ZZ Naručitelja od 08. siječnja 2024. godine, pristupio sam izradi osiguranja dokaza o stanju i tržišne vrijednosti nekretnine, k.č.br.: 3648/7, k.o. Pula, predmetne površine 699 m ² , planirane za gradnju građevina infrastrukturnog sustava, prometni, energetska i vodnogospodarski, do povezanog gradivog dijela istih čestica, preostalih površina planiranih za izgradnju građevina stambene namjene u naselju Valdebek uz ulicu Valdebečki put-Via Valdibecco, obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula.
Dan vrednovanja:	14. siječnja 2025. godine
Dan kakvoće:	14. siječnja 2025. godine
Dan i vrijeme očevida:	10. siječnja 2025. godine.
Naručitelj:	VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.
Adresa:	Zavrtnica 17. 10 000 ZAGREB
OIB naručitelja:	14082926591
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, cjelokupna površina čestice planirane za izgradnju pristupne prometne površine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula koja dijelom obuhvaća i predmetnu površinu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nisu vidljivi, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <i>Zatečena zelena masa, možebitne podzemne građevine, građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</i>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja Pula stambene namjene, čestica oznake k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 699 m ² , koja je planirani pripadak pristupne prometnice s komunalnom, energetska i vodnogospodarskom infrastrukturom, promatrane površine 699 m ² , dijela neizgrađenog građevinskog područja Valdebek u Puli.
Adresa nekretnine:	Valdebečki put-Via Valdibecco, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	11525
Katastarska čestica broj:	3648/7
Adresa kat. čestice:	Valdebečki put-Via Valdibecco
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č. iz ZK:	699 m ²
Predmetna površina:	699 m ²
Posjedovni list:	9635
Namjena nekretnine:	Predmetna nekretnina je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja

grada Pula, čestica pripada površina stambene namjene, a predmetni dio je namijenjen za gradnju građevina infrastrukture namjene, prometne površine i komunalno energetske infrastrukture.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Valdebek
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Valdebek, u rubnom sjeveroistočnom dijelu naselja, pripada površina neizgrađenog građevinskog područja stambene namjene, koje je neuređeno i većim dijelom je u naravi pašnjak s niskim žbunjem, a nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja, stambene građevine izgrađene u drugoj polovici 20 i s početka 21 stoljeća. Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu. Područje karakterizira otvorenost, slobodnostojeće građevine malih gabarita sa stambenim jedinicama. U neposrednoj blizini predmetnog dijela naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe. Dio Pule, u kojem se nalazi predmetne nekretnine ima vrtić, a ostale obrazovne ustanove, osnovna škola, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno maloj udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao frekventa sredina jakog intenziteta kolnog prometa.
Prometna povezanost:	Dio, gradskog područja, u kojem se nalazi predmetna nekretnina je prometno dobro povezana s prometnicama glavnog i sabirnog karaktera sa središtem grada i okolnim naseljima. Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,40 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km, osobnim ili javni prijevozom. Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,50 km, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od središta grada, gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom, cca 3,50 km.
Tip prometnice i pristup:	Uz promatranu nekretninu je u naravi izgrađena prometnica, karaktera glavne gradske prometnice, preko koje je moguć kolni i pješački pristup do predmetne čestice. Pristup do promatrane katastarske čestice je moguć kolni i pješački sa istočne strane formiranim ulazom, zemljištem na kojem je izgrađena javna prometnica koja povezuje gradske četvrti i grad Pula sa susjednom općinom.
Oštećenja:	Prometnica je asfaltirana, s vidljivim površinskim oštećenjima, udarnim rupama, nastalim od nadogradnje komunalne i energetske infrastrukture.
Topografija:	Čestica je u blagom nagibu usmjerenja jug-sjever, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije.

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:	Promatrana nekretnina, prema dostavljenoj dokumentaciji je pripadak zone stambene namjene, koju čini k.č.br.: 3648/7, oznake zemljišta pašnjak, evidentirane površine 699 m ² , geometrijski višestruku izlomljenog, izduženog, geometrijskog oblika prometne površine, a sjeverni dio čestice je planirani pripadak okretišta prometne površine, projektnom dokumentacijom za gradnju građevina stambene namjene utvrđene površine 699 m ² . Čestica k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula s predmetnom površinom, je na istočnoj strani cjelokupnom dužinom spojena s javnom prometnom površinom, ulica Valdebečki put. Cjelokupna površina predmetne čestice na sjevernoj strani je planiran za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom, energetsom i vodnogospodarskom infrastrukturom, kako je prikazano u situaciji građevinskog oblikovanja pristupne prometne površine. Iz dostavljene podloge građevinskog oblikovanja građevinskih čestica na predmetnim česticama je razvidno da oblikovane građevinske čestice nemaju ostvariv direktan pristup na javnu prometnu površinu. Nekretnina na kojoj je planirana prometna površina, je povezana, bez međusobnih jasno vidljivih granica, s većim brojem građevinskih i katastarskih čestica planiranih za gradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja.
Predmetna površina:	699 m ²
Sveukupna površina:	699 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi održavano zemljište, koje je sa evidentnom prisutnošću vegetacijskog pokrova unesene kulture, guste i srednje guste niske vegetacije, trave i manjeg broja samoniklih stabala. Identifikacijom čestice, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Postoji upis prava služnosti na nekretninu, polaganja i održavanja elektro energetske mreže.
Zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnina se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalazi izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 5.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula VI ID PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19), pripadak neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uređeni dio. Predmetna površina je planirani pripadak površine za formiranje i oblikovanje čestice javne namjene, a radi osiguranja pristupa s javne prometne površine do gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene radi formiranja i oblikovanja građevinskih čestica s maksimalnim koeficijentom građevinskog korištenja, na preostalom dijelu čestice k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula.
--	---

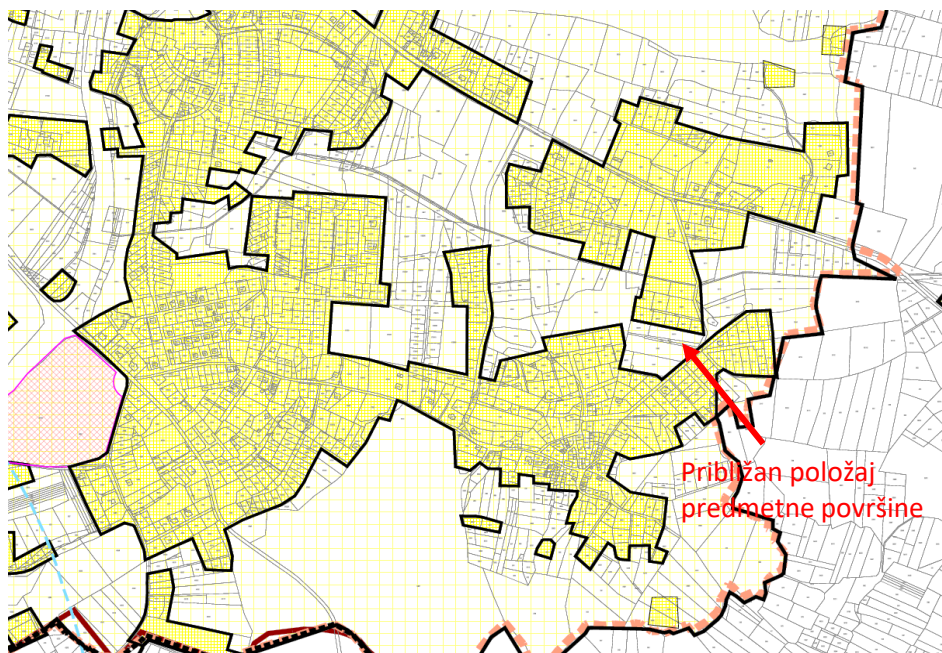
LEGENDA :

GRANICE

ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA PULE

OSTALE GRANICE

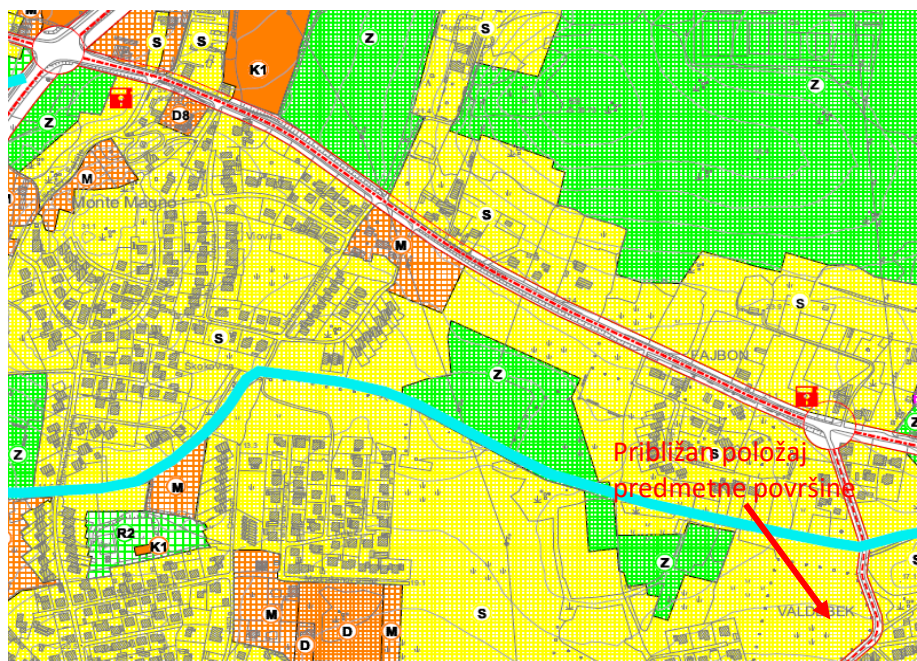
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- GRANICA VAŽEĆIH PLANOVA
- GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
- GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
- GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRADEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRAĐENI DIO
- GRADEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
- GRADEVINSKA PODRUČJA IZDOVOJENIH DUELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU / SANACIJU



Predmetna čestica je prema kartografskom prikazu br. 1.B KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadak površine stambene namjene S.

Prostori/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena**
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
- Mješovita namjena**
mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
- Javna i društvena namjena**
opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9
- Gospodarska namjena - proizvodna**
industrijsko - zanatska namjena IZ
- Gospodarska namjena - poslovna namjena**
opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servisa K3, javni promet K4
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena**
hoteli T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4, Turističke zone TZ1, TZ2
- Plažni objekt**
- Posebna namjena**
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena**
poslovna - trgovačko uslužna K1, industrijsko - zanatska namjena IZ
- Gospodarska namjena - luka posebne namjene**
luka naučnog turizma LN(m - suha marina, m - marina), luka ministarstva obrane i ratarske unidarnih poslova LV(LU), ribarska luka LR, brodogradilišna luka LB, sportska luka LS
- Sportsko rekreacijska namjena**
sport R1, rekreacija R2, kupalište R3, golf igralište R4
- Javne zelene površine**
javne zelene površine JZ
- Zaštitne zelene površine**
zaštitne zelene površine Z
- Površine infrastrukturnih sustava**
linijske i površinske infrastrukture građevine državnog i županijskog značaja IS
- Groblje**
- Pješačke površine**
- Pješačko kolne površine**



Izjave u urbanističkom planiranju:

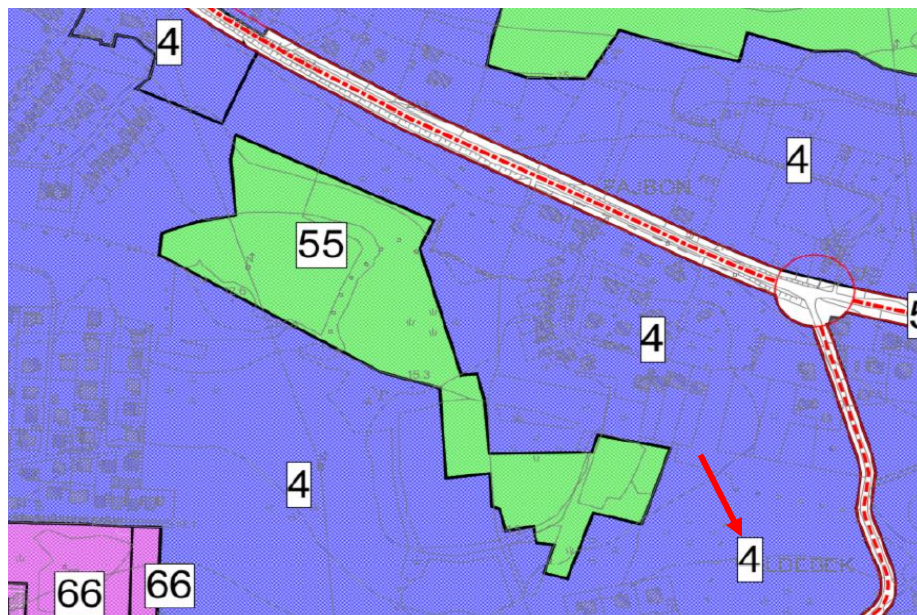
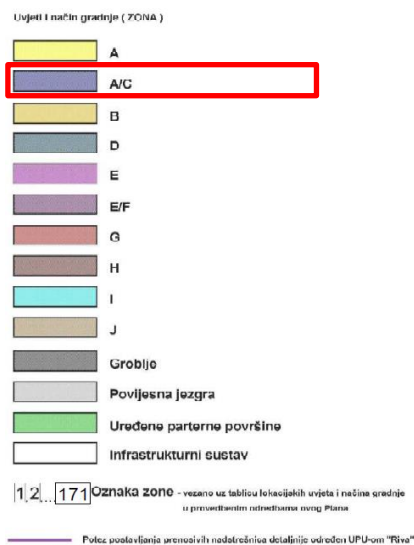
Područje, prema uvidu u lokaciju u obuhvatu važeće prostorno planske dokumentacije, zona u koju se nalazi predmetna nekretnina i predmetna površina je označena kao stambena namjena, nasuprot izgrađenog dijela naselja Fojbon, područja obuhvata plana grada Pula i odredbama za provođenje:

Članak 10.(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na:- stanovanje (S) i- rezidencijalno stanovanje (RS).

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. (4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela iprimjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. (5) Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana građevinska bruto površina sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže. (6) Prostorije iz stavka 4. ovog članka mogu se graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

- ne pogoršavaju prekomjerno uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,
- ne opterećuju javne kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članka 123. ovih odredbi za provedbu GUP-a. (7) Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja (8) Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Predmetna čestica i površina su prema kartografskom prikazu br. 4.1. NAČIN GRADNJE, X ID GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), pripadnik zone oznake "4", zona "A/C".



Bitni elementi iz Odredbi za provedbu PPUO-a, lokacijski uvjeti i način gradnje:

Za predmetno zemljište u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 4,

Zona: A/C

Minimalna površina izgrađenosti: 70,

Maksimalna površina izgrađenosti: 250,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: 0,40,

Najviša visina: 10,

Najveći broj etaža: 3,

Obveza natječaja: ne,

UDV: NE,

Građevina visokogradnje: DA,

Pomoćne građevine: da.

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishoda suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodom ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Uporabno svojstvo nekretnine:

Na dan vrednovanja, dokumenti prostornog uređenja koji su na snazi prije važećih na dan kakvoće, su VI izmjene i dopune PPUG Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 13/19) i X Izmjene i dopune GUP Pula ("Službene novine Grada Pule", br. 03/21), temeljem kojih se određuje namjena predmetne nekretnine - načelo prethodnog učinka.

Zemljište predmetom procjene je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište rezervirane namjene gradnje stambenih građevina. *Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, na dan vrednovanja, moguća je gradnja građevina visokogradnje.* Zemljište predmetom procjene, matična čestica, je neizgrađeno, prostornim planom unutar gradivog područja naselja - zemljište stambene namjene. Prema navedenim prostornim planovima, kojim se obuhvaća i predmetna nekretnina, moguća je gradnja građevina visokogradnje. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. *Zemljište spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju*, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina s predmetnom površinom, područje obuhvata planirane pristupne prometne površine za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), pristupna prometnica s komunalnom, energetskom i opskrbnom infrastrukturom, temeljem iskaza zastupnika naručitelja elaborata i dostavljene dokumentacija - neizgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene koja obuhvaća promatranu nekretninu, te idejnog rješenja formiranja građevinskih čestica i pristupne prometne površine s izračunom površina na podlozi koja obuhvaća, odnosno predmetne čestice, koja je geometrijski oblikovana za prometnu površinu kako je evidentirana u katastru nekretnina, oznake k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, promatrane površine 699 m², dostavljene od naručitelja, temeljem identifikacije parcele, međnih točaka i pokazivanja planiranog koridora po ZZ naručitelja elaborata, kako je prikazano u prilogu elaborata. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, predmetna čestica je evidentirana u ZK odjelu Pula, broj ZK uložka: 11525, čestica u vlasništvu pravne osobe.

Prema Izvratku iz posjedovnog lista br.: 9635, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju iskaza ZZ naručitelja, kopije katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema vidljivih izgrađenih građevina, da je čestica bez jasno vidljivih granica, a da su vanjski gabariti čestica kao cjeline neograđene. Predmetna površina se u naravi koristi kao pristupni put, dijelom s nasipom kamenog materijala, do građevinskih čestica na kojima su započete građevine stambene namjene. Za potrebe elaborata je preuzeta evidentirana predmetna površina od 699 m², utvrđena u dostavljenoj dokumentaciji, koja se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir i valorizira, te se smatraju točnim.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 11525, sa stanjem na dan 10. siječnja 2025. godine, za predmetnu nekretninu utvrđeno je, ostale kao nepotrebne izostavljene, da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uložka : 11525.

Posjedovnica:

PRVI

ODJELJAK 1.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	3648/7	PASNJAK	699 m ²
UKUPNO:			699 m ²

DRUGI ODJELJAK

Vlastovnica

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

Nema upisa!

1. Vlasnički dio: 1/2

VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.

Zavrtnica 17., 10 000 Zagreb

14082926591

5. Vlasnički dio: 1/2

VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.

Zavrtnica 17., 10 000 Zagreb

14082926591

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

1.1 Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-10392/2022

ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA

NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG

REDA OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA

OBROVAC SKIRA POD. BROJEMOV-1528/22 25.05.2022,

SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENE KOD JAVNOG

BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA BR. OV- 2402/13 30.07.2013,

a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana

provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023.

Teretovnica

1. 1.1 Zaprimljeno 02.10.2024.g. pod brojem Z-17689/2024

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST,

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, SA GEODETSKIM

ELABORATOM NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA IZRADEN OD

SANJE BOTICA IZ PULE, EL.BR. 69-24-04, TRAVANJ 2024.

GODINE, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - SN KABELSKI

PRIKLJUCAK ZA TS VALDEBEK 6, TRANSFORMATORSKA

STANICA TS VALDEBEK 6 I PRIPADAJUCA NN MREZA

02.10.2024, u knjižuje se pravo služnosti radi zahvata u prostoru-polaganja

i održavanja elektoenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4

kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", u

smjeru i pojasu vidljivom u Geodetskom elaboratu nepotpunog izvlaštenja

izrađen od Sanje Botica iz Pule, el.br.69-24-04, travanj 2024. koji je sastavni

dio Ugovora o osnivanju prava služnosti, na teret kč.br. 3648/7, u korist:

HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB:

46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena,

neupisani, stvarni tereti za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i

obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava

građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr.

zagađenih područja), procjenitelju nisu iznesena niti poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	ZZ naručitelja elaborata, Leonard Lovreković.
Izvadak iz ZK:	Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 11525, službena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 10. siječnja 2025. godine.
Posjedovni list:	Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 9635, sa stanjem na dan 10. siječnja 2025. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljen izvod iz katastarskog plana i izvadak iz idejnog rješenja građevinskog oblikovanja građevinskih čestica i pristupne prometne površine.
Ostala dokumentacija:	Dostavljen elektronski primjerak geodetske podloge projektne dokumentacije gradnje građevine stambene namjene s planiranim koridorom pristupne prometnice.
Akti za gradnju:	Nema.
Informacije sudionika:	Nema drugih.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine



Dio promatrane nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. PROMATRANA POVRŠINA ZEMLJIŠTA - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	3648/7	1/1	PAŠNJAK	1.	699
Sveukupno P promatranog zemljišta :					699

m2

5.5.2. POVRŠINA PREDMETNE ČESTICE - STANJE U ZEMLJIŠNIKU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	3648/7	1/1	PAŠNJAK	1.	699
Sveukupno P zemljišta:					699
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					699

m2

m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom osiguranja dokaza i procjene vrijednosti je neizgrađeno zemljište unutar neizgrađenog građevinsko područja, stambene namjene, dok je predmetna površina u zoni planiranog obuhvata građenja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) neuređenog dijela stambene namjene, dio zemljišta oznake k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, sveukupne površine 699 m2 i predmetne površine 699 m2 za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti ovog elaborata.

Nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je u cijelosti usklađeno.

Na predmetnoj čestici nema izgrađenih građevina.

Za

predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, a predmetni dio spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju.

Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnim zemljištem u istom vlasničkom listu, a nalaze se u zoni obuhvata GUP Pula i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	I kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađeno.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone gradnje građevina stambene namjene, a predmetni dio površine je planiran za povezivanje neizgrađenog građevinskog zemljišta s javnom prometnom površinom.
Komunalna opremljenost:	U postojećoj javnoj površini je djelomično izvedena komunalna i energetska infrastruktura. Postojeća prometnica je izgrađena, asfaltirana prometnica s dijelom izvedenim nogostupima u izgrađenom stambenom dijelu i javnom rasvjetom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Prometnica nije dovršena.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini uz predmetni dio.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u predmetnom dijelu naselja.
Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Valdebečki put uz predmetno područje je izgrađena, komunalno opremljena, izuzev odvodnje oborinskih voda.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Valdebek u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica ima uvjete za gradnju građevina visokogradnje.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine nije izgrađen, sličnog je oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula.

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 11,02 €/m³ obujma građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44.

Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, stambena namjena, sukladno Uredbi o visini komunalnog doprinosa („Narodne novine“, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20).

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

"Hrvatsko gospodarstvo nastavlja razmjerno snažnu ekspanziju, poglavito kao odraz povećanja domaće potražnje, pri čemu bi rast realnog BDP-a tijekom cijelog projekcijskog horizonta mogao biti nešto viši u odnosu na projekciju HNB-a iz lipnja ove godine. U 2024. očekuje se tako ubrzanje rasta realnog BDP-a na 3,6% s 3,1% u 2023., uslijed nastavka snažnog rasta osobne potrošnje, podržane rastom realnog raspoloživog dohotka stanovništva, te znatnog intenziviranja investicijske aktivnosti. Pritom bi, s obzirom na iznimno snažan rast u prvoj polovini 2024., rast investicija u ovoj godini mogao dosegnuti dvoznamenkasti iznos te zamjetno nadmašiti ranije projekcije, odražavajući povoljna kretanja u privatnom i javnom sektoru. S druge strane, očekuje se znatno manji doprinos neto izvoza rastu BDP-a ponajprije zbog izraženijeg rasta uvoza te pada izvoza usluga u prvoj polovini godine. Dijelom su takva kretanja rezultat nepovoljnih baznih učinaka s početka godine (početkom 2023. snažno se jednokratno povećao izvoz usluga oplemenjivanja), a dijelom i prigušenog realnog izvoza turističkih usluga povezanog sa snažnim rastom cijena u uslužnom sektoru, iako bi nominalni prihodi od turizma ove godine mogli dosegnuti rekordne razine. Kako je rast domaće potražnje osjetno nadmašio ranija očekivanja, poglavito kada je riječ o investicijama, rast BDP-a za ovu godinu povećan je za 0,4 postotnih bodova u odnosu na projekciju iz lipnja ove godine. U ostatku projekcijskog horizonta očekuje se nastavak rasta realnog BDP-a po prosječnoj stopi od 3,0%, što je također nešto više u odnosu na ranija očekivanja. Vanjska bi se potražnja, dijelom podržana smanjenjem restriktivnosti monetarne politike, mogla nastaviti oporavljati, a time i hrvatski izvoz roba i usluga. Investicije bi također mogle nastaviti rasti, dijelom i zbog daljnjeg priljeva fondova EU, ali sporije nego u 2024. U takvim okolnostima očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada i robustan rast osobne potrošnje. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta Hrvatske čine se blago negativni te su poglavito vezani uz vanjske čimbenike u vidu eskalacije geopolitičkih napetosti te mogućnosti produljenog razdoblja prigušenog rasta pojedinih važnih vanjskotrgovinskih partnera."

Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani.

Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena."

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u naselju koje je rubni dio centralne jezgre grada, u urbano-ruralnom okruženju, unutar gradivog građevinskog područja namijenjeno za gradnju pretežito građevina stambene namjene, bez izgrađene infrastrukture, slabijeg potencijala u odnosu na druge namjene predviđene planom, stambene ili mješovite koje su uređenim i opremljenim područjima, a nalazi se u neposrednoj bilizini važnih prometnica.

Kako na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni iste namjene, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utržene za stambenu namjenu ili su pogodna građiva zemljišta koja se nalaze u urbanistički neuređenom području, način korištenja je vezan za stalno i povremeno stanovanje, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene nekretnina I kategorije, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 90,00 - 139,90 €/m²).

Trenutno se osjeti blago slabljenje pozitivnog pomaka proteklog razdoblja, nastalo zbog pandemije i rata na kontinentu, na tržištu nekretnina, sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, nisu utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost atraktivnih nekretnina očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamjenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalaze promatrane nekretnine, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "STAMBENA NAMJENA", a obzirom da je predmetna čestica planirani pripadak pristupne prometne površine do neizgrađenog zemljišta, kao i mali broj utrženih nekretnina infrastrukturne namjene I kategorije, u postupku procjene, ukoliko postoje adekvatne poredbene nekretnine posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije po mogućnosti infrastrukturne namjene S, uzimajući u obzir da je u zonama stambene namjene moguća gradnja građevina sličnog tipa, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja građevina infrastrukturne namjene. Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički

pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.

- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište I kategorije (I kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su ispunjeni uvjeti za ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te će biti potrebno koristiti propisane koeficijente za različite

kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNA NEKRETNINA - PROMATRANA POVRŠINA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Predmetna površina:	699
Vrsta:	IS
Mjera:	1
Kategorija:	1.
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	14. siječnja 2025. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina čestice:	699
Vrsta:	S
Mjera:	0,4
Kategorija:	1.
Lokacija:	Valdebek
Dan vrednovanja:	14. siječnja 2025. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji u cijelosti uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji nekretnina kategorije zemljišta koja je različita od predmetne prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i po porebi dostavljenih od nadležne službe lokalne jedinice, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu. Koristeći njihove

podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrana su zemljišta I kategorije, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri zemljišta mješovite i stambene namjene područja grada Pula, predmetnog naselja, sličnih obilježja bitnih za usporedbu, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2021 - 2024. godine.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	Valdebek
3.	Pula	3617/3	933	90,0	07.08.2023.	S	0,40	1.	Valdebek
4.	Pula	3620/9	473	139,9	18.05.2023.	S	0,40	1.	Valdebek

Sve poredbene nekretnine su iste kategorije i iste zone, te imaju istu mjeru građevinskog korištenja, a za koeficijent iskoristivosti se uzima isti koeficijent. U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine uzeti će se da i predmetna nekretnina ima isti, uzimajući u obzir sve prethodno obrazloženo.

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	S	0,40	1.	-4,95	%
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	S	0,40	1.	7,91	%
3.	Pula	3617/3	933	90,0	07.08.2023.	S	0,40	1.	-22,86	%
4.	Pula	3620/9	473	139,9	18.05.2023.	S	0,40	1.	19,91	%
Prosječna cijena u €/m2:				116,7						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, preostalo je četiri realiziranih kupoprodajnih ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **116,70 €/m2**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	110,9	25.05.2022.	151,50	189,00	1,25	138,63	€
2.	Pula	3648/2	1191	125,9	14.09.2022.	155,80	189,00	1,21	152,34	€
3.	Pula	3617/3	933	90	07.08.2023.	168,50	189,00	1,12	100,80	€
4.	Pula	3620/9	473	139,9	18.05.2023.	170,90	189,00	1,11	155,29	€
Prosječna cijena u €/m2:									136,77	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3648/6	4375	138,6	0,40	1,20	1,20	1,00	138,60	€
2.	Pula	3648/2	1191	152,3	0,40	1,20	1,20	1,00	152,30	€
3.	Pula	3617/3	933	100,8	0,40	1,20	1,20	1,00	100,80	€
4.	Pula	3620/9	473	155,3	0,40	1,20	1,20	1,00	155,30	€
Prosječna cijena u €/m ² :				136,8					136,75	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	3648/6	4375	110,90	138,63	138,60	-1%	-1,85	3
2.	Pula	3648/2	1191	125,90	152,34	152,30	-11%	-15,55	242
3.	Pula	3617/3	933	90,00	100,80	100,80	26%	35,95	1292
4.	Pula	3620/9	473	139,90	155,29	155,30	-14%	-18,55	344
Prosjek (medijan) u €/m ² :					136,75				1881

Standardno odstupanje (+-): 21,69

15,86%

Pravilo dva sigma (+-): 43,38

31,72%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je unutar građevinskog područja stambene namjene, odnosno nalazi se unutar granica građevinskog područja, namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su ispunjeni uvjeti za ishodovanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je predmetna nekretnina I kategorija nisu potrebna preračunavanja.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI I KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 3648/7 k.o. Pula	I kategorija (S)	1	136,75	100	136,75
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					136,75

11.2.2. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (100/100%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 3648/7 k.o. Pula	I kategorija - S	1	136,75	100,00	136,75
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					136,75

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, čestice oznake k.č.br.: 3648/7, k.o. Pula, u zoni S - STAMBENA NAMJENA - planirane za gradnju građevina stambene namjene, koje u preostalom dijelu predmetnih površina istih čestica je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon parcelacije i izgradnje pristupne prometnice koja povezuje predmetne nekretnine s javnom prometnom površinom, komunalne i energetske infrastrukture, odnosno rješavanja stvarnih i pravnih razloga za ishodovanje izvršnih akata za gradnju, na nekretnini predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, što ne čini razliku između vrijednosti zemljišta I kategorije i posljedični dobitak na tim zemljištima.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta zbog kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
136,75	136,75	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Na predmetnoj nekretnini ima zasnovanih prava služnosti.

Na predmetnoj nekretnini je zasnovano pravo služnosti radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža".

Služnost se zasniva na zemljištu oblikovanom i planiranom za gradnju građevine infrastrukturne namjene, izgradnju prometne površine s komunalnom i energetsom infrastrukturom, odnosno zasnovana služnost ne čini stvarni teret obzirom da se radi o planiranoj namjeni.

Sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA, s obzirom na planirane građevine na predmetnoj površini sukladno evidentiranoj služnosti, stupanj okrnjenosti ne ograničava ostala korištenja, jer je predmetna nekretnina građiva u dijelu od 100,00 % površine na kojoj je moguća gradnja građevina infrastrukturne namjene, a maksimalni koeficijent građevinskog korištenja je 1, a kao takov se ne mijenja evidentiranom služnosti, odnosno stupanj okrnjenosti ne postoji uopće. Obzirom na navedeno, odabire se koeficijent za preračunavanje od 0,10 i to kao najniži koeficijent za površinu koridora od 93 m², zone stambene namjene zemljišta minimalnog ograničenja s planski predviđenim gospodarskim aktivnostima, jer je predmetna površina građiva, nema izgrađenih građevina, budući da je predmetna površina opterećena stvarnim pravom služnosti, oblik čestice i uporabno svojstvo takovo da nije moguća gradnja na površini opterećenja cjevovodima, te da se smještaj budućih građevina na susjednim česticama planski odnosi na zaštitni koridor, a kao takva se može koristiti za pristup nekretninama, te slijedom svega navedenog i sukladno prostorno planskoj dokumentaciji na koridoru nepotpunog izvlaštenja nije moguća gradnja građevina visokogradnje. Iznos obračuna naknade umanjit će se jednokratno.

Zaštitni pojasevi	Stupanj okrnjenosti	Koeficijent za preračunavanje	Površina kanala	Obrač. jedinica
Zaštitni pojas u širini od 1 m	Nema ili minimalno ograničava ostala korištenja Umanjenje 10-30 %	0,10	93,00	m ²

Vrsta služnosti	Površina zemljišta opterećenog pravom služnosti u m ² - dio uz granice građevinskog područja (1)	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²) (2)	Koeficijent umanjivanja uslijed zasnivanja služnosti (3)	Vrijednost umanjivanja za služnost (€) (4)=(1)*(2)*(3)
	93,00	136,75	0,10	1.271,78
Vrijednost služnosti:				1.271,78

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta*". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Razlika vrijednost zemljišta zbog kategorije, posljedični dobitci: (€/m2 x m2)	0,00	x	0	=	-	€
Preliminarna vrijednost zemljišta I kategorije: (€/m2 x m2)	136,75	x	699	=	95.588,25	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	-	0,00	=	-	€
Preliminarna vrijednost zemljišta predmetne površine (izračun iz stavka 11.2.1): (€/m2 x m2)	136,75	x	699	=	95.588,25	€
Posljedični gubici služnosti (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	1.271,78	x	1,00	=	1.270,78	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za dobitke i odbitke)	95.588,25	-	1270,78	=	94.317,47	€
Privremena tržišna vrijednost:				=	94.317,47	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	94.300,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha elaborata je bilo osiguranje dokaza o stanju i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu iskazivanja interesa za ugovaranje gradnje prometnice s gradom Pula planirane dijelom i na predmetnoj površini od 699 m2, odnosno 1/1 dijela k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, sveukupne površine čestice 699 m2, neizgrađenog zemljišta u zoni stambene namjene građevinskog područja naselja Valdebek, dijela čestice, površine utvrđene u sklopu projekta građevina stambene namjene na geodetskom digitalnom planu predmetne i susjednih čestica, zemljišta cijepana za gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, pristupne prometnice.

Poštена tržišna vrijednost, status nekretnine u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Utvrđena tržišna vrijednosti nekretnine odnosi se na predmetnu površinu nekretnine koja je za ovaj elaborat predložena od naručitelja, a ne samo na dio.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €
Poredbena (troškovna-pomoćna)	94.317,47
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €	94.300,00
PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m2	134,90

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost 1/1 dijela, koji čini sadašnja k.č.br.: 3648/7 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk uloška 11525, sveukupne evidentirane površine 699 m², predmetom elaborata, na dan 14. siječnja 2025. godine, razumno predstavljena iznosom od

94.300,00 €

(slovima: devedesetčetritisučetristotine eura)

a da je prosječna jedinična cijena 1 m² zemljišta izražena iznosom od

134,90 kn

(slovima: stotintridesetčetiri i 90/100 eura)

Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak službene kopije, preslika,
- 14.2. Preslika izvoda iz katastarskog plana neslužbene kopije, preslika.

U Puli, 14. siječnja 2025. godine

14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Puli-Pola**
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 10.01.2025. 08:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA**Broj ZK uložka: 11525**Broj zadnjeg dnevnika: Z-19739/2024
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3648/7	Valdebečki put - Via Valdibecco			699	
		PAŠNJAK			699	
		UKUPNO:			699	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2	
	VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 1/2	
	VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-10392/2022 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA POD. BROJEMOV-1528/22 25.05.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENE KOD JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA BR. OV- 2402/13 30.07.2013, a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023.	na 1 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 02.10.2024.g. pod brojem Z-17689/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, SA GEODETSKIM ELABORATOM NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA IZRADEN OD SANJE BOTICA IZ PULE, EL.BR. 69-24-04, TRAVANJ 2024. GODINE, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - SN KABELSKI PRIKLJUČAK ZA TS VALDEBEK 6, TRANSFORMATORSKA STANICA TS VALDEBEK 6 I PRIPADAJUĆA NN MREŽA 02.10.2024, u knjižuje se pravo služnosti radi zahvata u prostoru-polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta " SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10 (20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža", u smjeru i pojasu vidljivom u Geodetskom elaboratu nepotpunog izvlaštenja izrađen od Sanje Botica iz Pule, el.br.69-24-04, travanj 2024. koji je sastavni dio Ugovora o osnivanju prava služnosti, na teret kč.br. 3648/7, u korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 16533/2025



Kontrolni broj: 283190768507216

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

14.2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

K.o. PULA
k.č.br.: 3648/7

Stanje na dan: 10.01.2025.
OSS evidencijski broj: 59264/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2832149747329c6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: 350-05/24-28/000306

URBROJ: 2163-7-05-03-0426-24-0011

Pula, 19.08.2024.

➤ **BORIS BULJAN**
HR-52100 Banjole, VOLME 130

Predmet: Obavijest o utvrđenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja
- dostavlja se

Obavještavamo Vas da je proveden postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja po zahtjevu koji je podnio BORIS BULJAN, HR-52100 Banjole, VOLME 130, OIB 70311618371 za:

- građenje zgrade stambene namjene, na dio k. č. br. 3648/6 k.o. Pula.

Javnopravna tijela su pozvana sukladno odredbama članka 136. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon o prostornom uređenju) odnosno članka 82. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji), te su na propisan način elektronički pozvana sljedeća javnopravna tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za urbanizam, HR-52100 Pula, Forum 2
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17



U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja javnopravnim tijelima su elektroničkim sustavom eKonferencija dostavljeni podaci sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji.

Javnopravnim tijelima je putem elektroničkog sustava eKonferencija omogućen uvid u navedene podatke i drugu dokumentaciju iz spisa u trajanju od 19.07.2024. godine do zaključno sa 02.08.2024. godine, što je zakonom propisani rok u trajanju od minimalno 15 dana.

Po isteku roka od strane navednih javnopravnih tijela na predmetnu dokumentaciju izdano je:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - obustavljen postupak utvrđivanja posebnih uvjeta - **Rješenje o obustavi postupka utvrđivanja uvjeta priključenja, URBROJ: 10041-1/24-100-V/ca od 25.07.2024. godine**
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/24-01/15843, URBROJ: 376-05-3-24-03 od 30.07.2024. godine**
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, KLASA: 351-01/24-01/570, URBROJ: 2163-7-04-05-01-0551-24-2 od 22.07.2024. godine**
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za urbanizam, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, KLASA: 373-01/24-01/528, URBROJ: 2163-7-04-02-0575-24-2 od 23.07.2024. godine**
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
 - obustavljen postupak utvrđivanja posebnih uvjeta - **Rješenje o obustavi postupka utvrđivanja uvjeta priključenja, KLASA: UP/I 944-09/24-02/28, URBROJ: 2163-7-04-04-0337-24-1 od 24.07.2024. godine**
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
 - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - **Obavijest da nema posebnih uvjeta od 21.07.2024. godine**
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - utvrđeni uvjeti priključenja – sustav javne odvodnje - **Posebni uvjeti, URBROJ: 10041-2/24-100-K/sš od 23.07.2024. godine**

Iz tekstualnog dijela prikupljenih posebnih uvjeta vidljivo je da iste potvrđuju da su dostavljeni podaci i dokumentacija od strane projektanta, izrađeni u skladu s posebnim propisima i da se za iste daju posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja.

Predmet izdavanja ove obavijesti nije usklađenost dostavljenih podataka i dokumentacije sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji s prostorno-planskom dokumentacijom temeljem članka 138. Zakona o prostornom uređenju odnosno članka 85. Zakona o gradnji.



Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

VIŠA SAVJETNICA ZA GRADNJU
Iva Buršić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - BORIS BULJAN
 - HR-52100 Banjole, VOLME 130





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta,
ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

IVA BURŠIĆ

GRAD PULA - POLA

Potpisano: 19.08.2024.





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
URBANIZAM, INVESTICIJE I
RAZVOJNE PROJEKTE
Odsjek za investicije**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
INVESTIMENTI E PROGETTI DI
SVILUPPO
Sezione agli investimenti**

**KLASA:UP/I 944-09/24-02/28
URBROJ:2163-7-04-04-0337-24-1
Pula, 24.07.2024.**

**BULJAN BORIS
VOLME 130
52100 Banjole**

Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije temeljem članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09 i 110/21), članka 51. Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23), članka 136. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 82. stavak 3. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) u predmetu utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja građevinske čestice odnosno građevine na prometnu površinu donosi

R J E Š E N J E

OBUSTAVLJA SE postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje zgrade stambene namjene na dijelu k.č. 3648/6 k.o. Pula (zgrada 10).

Obrazloženje

Dana 19.07.2024. putem sustava eKonferencija pozivom Klasa: 350-05/24-28/000306, Urbroj: 2163-7-05-03-0426-24-0003 zaprimljen je zahtjev projektanta Borisa Buljana, mag.ing.arch. za utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje zgrade stambene namjene na dijelu k.č. 3648/6 k.o. Pula (zgrada 10).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Zahtjevu je priložen Opis i grafički prikaz, broj projekta 42/2024 (ZOP: 42/2024 GP) izrađen od strane društva DIVEL d.o.o. u srpnju 2024. godine i potpisan po glavnom projektantu Borisu Buljanu, mag.ing.arch, ovlašteni arhitekt, broj ovlaštenja A 4380.

Prema članku 136. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), odnosno članku 82. stavak 3. Zakona o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), javnopravno tijelo dužno je utvrditi posebne uvjete, odnosno uvjete priključenja ili postupak njihova utvrđivanja rješenjem obustaviti te uvjete, odnosno rješenje dostaviti upravnom tijelu i projektantu. Nadalje, člankom 136. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju, odnosno člankom 82. stavak 4. Zakona o gradnji, utvrđeno je da se postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja obustavlja ako njihovo utvrđivanje prema posebnim propisima nije moguće, odnosno ako ne postoji mogućnost priključenja.

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za planiranu zgradu stambene namjene na dijelu k.č. 3648/6 k.o. Pula (zgrada 10) temeljem uvida u priloženi opis i grafički prikaz, prostorno plansku dokumentaciju, podatke iz zemljišnih knjiga utvrđeno je sljedeće:

- Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je kolni pristup zemljišta na kojem je planirana izgradnja stambene zgrade (zgrada 10) planiran posredno preko dijelova k.č. 3648/13, k.č. 3648/8, k.č. 3648/7 i k.č. 3648/6 sve k.o. Pula na postojeću javno prometnu površinu – Valdebečki put koja je kategorizirana kao sabirna ulica. *(grafički prilog- izvadak iz GUP-a)*
- Sukladno stavku (1) članka 122. Generalnog urbanističkog plana grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-proč.tekst, 10/14/, 13/14, 19/14-proč.tekst, 7/15, 9/15-proč.tekst, 2/17, 5/17, 9/17-proč.tekst, 20/18, 02/19, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst) postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s ovim GUP-om a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, ne mogu imati kolni priključak neposredno na te, već na ostale gradske ulice.

Slijedom navedenog, nije zadovoljen uvjet priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu, stoga je sukladno članku 82. stavku 3. i 4. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Sukladno stavcima 7. i 8. članka 98. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br. 47/09 i 110/21) rješenje izdano iz informacijskog sustava javnopravnog tijela ovjereno je kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Istarskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za drugostupanjski upravni postupak sa sjedištem u Puli, Riva 8, u roku od 15 dana od dana primitka istog.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Pula, Forum 2, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, elektronskim putem na e-mail adresu: pisarnica@pula.hr, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na žalbu protiv rješenja se plaća upravna pristojba (u upravnim biljezima) u iznosu od 6,64 eura sukladno članku 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16, 114/22) i Tar.br.3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 156/22).

p.o. PROČELNICA
Samanta Barić, univ.mag.oec.

Dostaviti:

1. *Boris Buljan, Volme 13, Banjole, Pula*
2. *Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove – putem sustava eKonferencija*



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barić Samanta, GRAD PULA-POLA

Datum: 25.07.2024 10:27:17

Certifikat: 00fcf8271144193a9000000000567137ad

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





VODOVOD PULA d.o.o.

za vodne usluge, 52100 Pula, Radićeva 9

REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju



☎ 052/529-900

☎ fax: 052/211-554

✉ poštanski pretnac: 54

e-mail: protokol@vodovod-pula.hr

web stranica: www.vodovod-pula.hr

MB: 3203433 OIB:19798348108

Naš Ur.broj: 10041-1/24-100-V/ca Vaš broj: KLASA: 350-05/24-28/000306 Pula, 25.07.2024.
URBROJ: 2163-7-05-03-0426-24-0003

Predmet: **Rješenje o obustavi postupka utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja**

VODOVOD PULA d.o.o., iz Pule, Radićeva 9, OIB:19798348108, kao javni isporučitelj vodnih usluga, rješavajući po Pozivu javnopravnim tijelima za utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja putem elektroničkog sustava eKonferencija, pod Vaš broj od dana 18.07.2024., u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja koji se vodi pred Gradom Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, po zahtjevu koji je podnio BORIS BULJAN, HR-52100 Banjole, VOLME 130, OIB 70311618371, na temelju Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) (u daljnjem tekstu: Zakon o gradnji), Zakona o Prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon o prostornom uređenju), Zakona o vodnim uslugama (Narodne novine br. 66/19), Općih i tehničkih uvjeta isporuke vodne usluge javne vodoopskrbe Vodovoda Pula d.o.o. (br. 3634/14, 3634-2/14, 4126/16, 2401/17, 5228/17- pročišćeni tekst, 8238/20, 695/21, 1285/21, 8311/21, 3703/22 i 13961/23) (u daljnjem tekstu: Opći i tehnički uvjeti Vodovoda Pula d.o.o.) i članka 2. Odluke o priključenju na sustav javne vodoopskrbe Grada Pule-Pola (Službene novine br. 10/13), donosi:

RJEŠENJE

Obustavlja se postupak utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje zgrade stambene namjene, na dio k. č. br. 3648/6 k.o. Pula.

Obrazloženje

Uz traženje utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za građenje predmetne građevine podnositelj Zahtjeva je priložio Opis i grafički prikaz, Arhitektonski projekt, Br.projekta: 42-2024, ZOP: 42/2024 GP, Glavni projektant: Boris Buljan mag.ing.arch., Br.ovl. A 4380, Mjesto i datum izrade: Pula, srpanj 2024., Projektantska tvrtka: DIVEL d.o.o., Pula, Investitor: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., Zavrtnica 17, 10000 Zagreb, OIB: 14082926591.

Uprava:
Edo Krajcar, mag.oec.direktor

Temeljni kapital:
19.009.800,00 euro

Trgovački sud u Pazinu
MBS: 040004738

IBAN: HR3924020061100387696 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR3123600001101648212 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

Obzirom na predmetnoj građevnoj čestici nema položenih vodovodnih cijevi, niti je građevna čestica zahvaćena zaštitnim pojasom (koridorom) vodovodne cijevi, ovo Društvo nema posebnih uvjeta građenja.

UVJETI PRIKLJUČENJA

Prema prethodno navedenom Opisu i grafičkom prikazu građevine, za predmetnu zgradu stambene namjene sa 4 (četiri) stambene jedinice, planirano je priključenje na javnu vodovodnu mrežu, te su iskazane potrebe za osiguranjem količina vode prema slijedećem:

- sanitarna voda: $Q_{san} = 1,14 \text{ l/s}$,
- protupožarna voda $Q_{pož} = 10,00 \text{ l/s}$.

Uvidom u podatke o izgrađenoj vodovodnoj mreži, Vodovod Pula d.o.o. je utvrdio da do predmetne katastarske čestice ne postoji izgrađena vodovodna mreža. Najbliža postojeća vodovodna mreža prikazana je na situaciji u privitku ovog Rješenja.

Općim i tehničkim uvjetima Vodovoda Pula d.o.o., članak 2. stavak (6) propisano je slijedeće:

„(6) Priključkom na sustav opskrbe pitkom vodom (u daljnjem tekstu: vodovodni priključak) smatra se dio vodoopskrbnog cjevovoda od spoja na razvodnoj/uličnoj vodoopskrbnoj mreži do glavnog vodomjera smještenog u vodomjernom oknu/šaht/, uključivo vodomjer te ulični ventil neposredno iza vodomjera. Priključak je u vlasništvu Isporučitelja.“

- točka „6.1. Stalni priključak vode - izvodi se ako su ispunjeni uvjeti za priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom sukladno Odlukama o priključenju jedinica lokalne samouprave, odnosno ako postoji izgrađena vodovodna mreža do katastarske čestice za koju se traži priključak, bez obzira da li postoji dozvola za gradnju ili drugi akt kojim se dozvoljava gradnja na toj građevinskoj ili se radi o neizgrađenoj građevinskoj čestici.“
- točka „6.1.1. iznimno od točke 6.1., na području Grada Pule, za građevine malih gabarita stambene namjene (do 4 funkcionalne jedinice) za koju je nadležno upravno tijelo Grada Pule odredilo da se priključak/prilaz građevne čestice na javnu prometnu površinu ostvaruje preko prometne površine koja nije javna (osnivanje prava služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice), stalni priključak vode može se izvesti preko te prometne površine, pod uvjetom da udaljenost od granice katastarske čestice na kojoj se nalazi vodovodna mreža do granice katastarske čestice za koju se izvodi priključak ne prelazi 50 m.

U tom slučaju vodomjerno okno će se smjestiti neposredno uz granicu katastarske čestice unutar koje se nalazi vodovodna mreža. Za smještaj vodomjera i vodomjernog okna, potrebna je suglasnost vlasnika poslužne nekretnine, koja se dokazuje Ugovorom o služnosti ili tabularnom ispravom ovjerenom kod javnog bilježnika te upisom služnosti u zemljišne knjige. Interna instalacija od ventila iza vodomjera do parcele nije u vlasništvu Isporučitelja, već u vlasništvu vlasnika priključka koji shodno tome sam rješava izgradnju, održavanje i imovinsko pravne odnose za polaganje iste.

Sve odnose s vlasnicima poslužnih nekretnina, preko čijih se nekretnina smješta vodomjerno okno i vodomjer, rješava vlasnik povlasne nekretnine koja se namjerava priključiti na sustav opskrbe pitkom vodom.“

Člankom 2. Odluke o priključenju na sustav javne vodoopskrbe Grada Pule-Pola (Službene novine br. 10/13) propisano je slijedeće:

- 1) Vlasnik građevine, odnosno vlasnik druge nekretnine koji je u smislu propisa o gradnji investitor, odnosno zemljišno knjižni vlasnik ili zakoniti posjednik, dužan je priključiti svoju građevinu, odnosno drugu nekretninu na sustav javne vodoopskrbe, kada je takav sustav izgrađen u naselju u kojem se nalazi građevina, odnosno kada su osigurani uvjeti za priključenje građevine, odnosno druge nekretnine na taj sustav, sukladno ovoj Odluci i propisima o gradnji, te Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodne usluge javne vodoopskrbe (nastavno: Opći i tehnički uvjeti) koje donosi Vodovod d.o.o. Pula kao isporučitelj vodne usluge (nastavno: Isporučitelj).
- 2) Vlasnik odnosno drugi zakoniti posjednik građevine, odnosno druge nekretnine, kao podnositelj zahtjeva za priključenje, obavezan je pridržavati se Općih i tehničkih uvjeta iz stavka 1 ovog članka.
- 3) Obvezu iz stavka 1. ovog članka, utvrdit će u svakom pojedinom slučaju, na području obavljanja svoje djelatnosti Isporučitelj.

Prema navedenom, do predmetne katastarske čestice ne postoji izgrađena vodovodna mreža, te stoga za predmetnu građevinu nisu ispunjeni uvjeti za priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom sukladno Odluci o priključenju na sustav javne vodoopskrbe Grada Pule-Pola (Službene novine br. 10/13) i Općim i tehničkim uvjetima Vodovoda Pula d.o.o., te slijedom navedenog ne postoji mogućnost priključenja.

Sukladno odredbama članka 136. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju, odnosno članka 82. stavka 4. Zakona o gradnji, postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja se obustavlja ako njihovo utvrđivanje prema posebnim propisima nije moguće, odnosno ako ne postoji mogućnost priključenja.

Slijedom navedenog, temeljem članka 136. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju, odnosno članka 82. stavka 4. Zakona o gradnji, odlučeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Istarskoj županiji, Odsjeku za drugostupanjski upravni postupak, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 6,64 eura prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 156/22.).

VODOVOD PULA d.o.o.
za vodne usluge
Pula, Radićeva 9

Rukovoditelj Tehničkog sektora:
Giordano Skuflic, dipl.ing. građ.

7

PRILOG: Situacija

DOSTAVITI:

1. Naslovljeniku, na KLASA: 350-05/24-28/000306 – putem elektroničkog sustava eKonferencija
2. Podnositelju Zahtjeva – putem elektroničkog sustava eKonferencija
3. U spis – ovdje

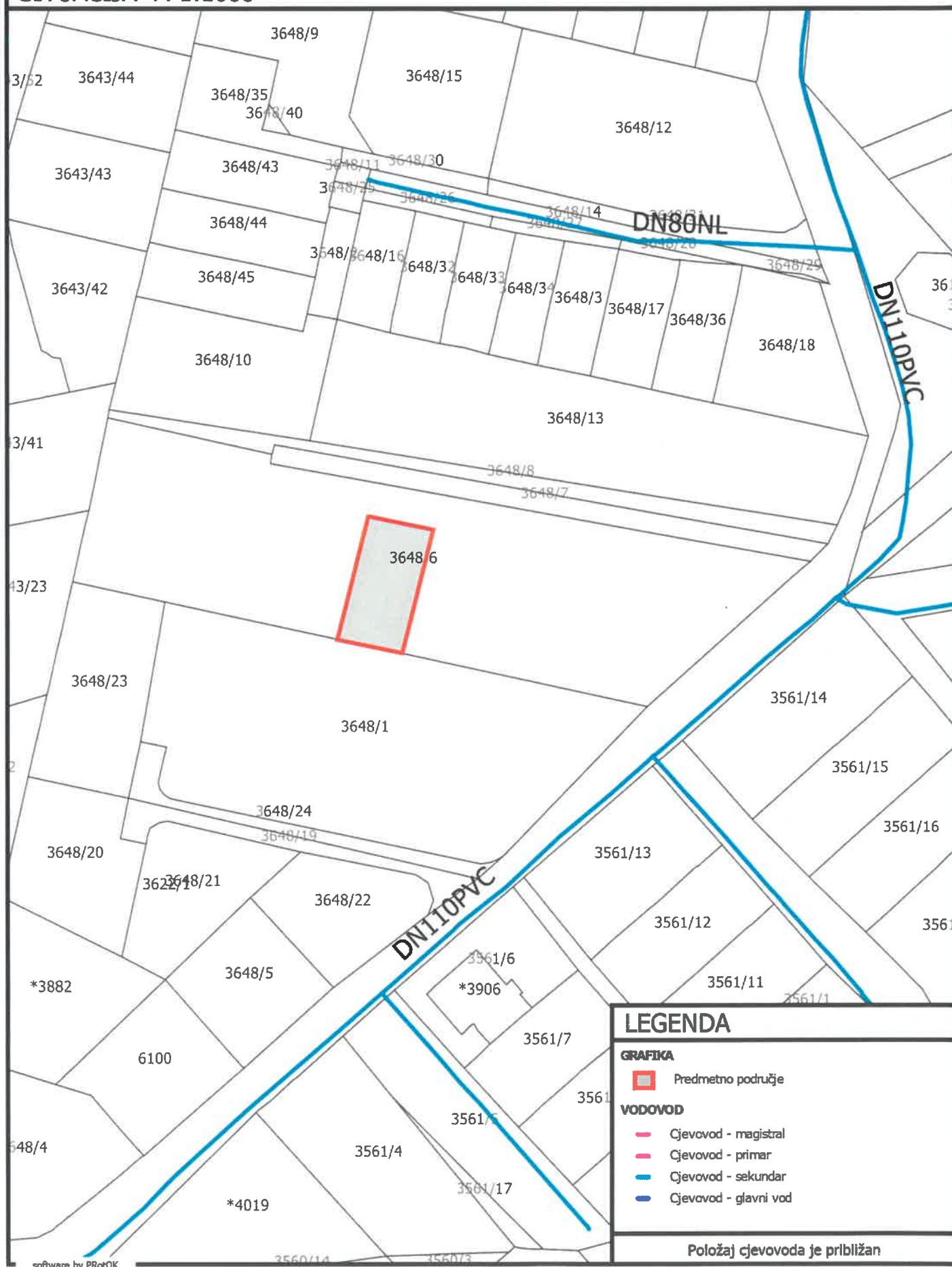
ODGOVORNE OSOBE

Izradio: Nikola Krkobabić

Odgovorna osoba: Giordano Škuflić

Datum: 19.07.2024

SITUACIJA M 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
URBANIZAM, INVESTICIJE I
RAZVOJNE PROJEKTE
Odsjek za urbanizam

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
INVESTIMENTI E PROGETTI DI
SVILUPPO
Sezione all'urbanistica

KLASA:373-01/24-01/528
URBROJ:2163-7-04-02-0575-24-2
Pula, 23.07.2024

BULJAN BORIS
VOLME 130
52100 Banjole

PREDMET: Izgradnja poluugrađene stambene građevine iznake „10“ na dijelu k.č. br. 3648/6 k.o. Pula
- Posebni uvjeti za zahvat u prostoru, daju se

Poštovani,

vezano za Vaš zahtjev koji se odnosi na izdavanje posebnih uvjeta za izgradnju poluugrađene stambene građevine na dijelu k.č. br. 3648/6 k.o. Pula, broj projekta: 42-2024, izrađen od strane tvrtke „Divel“ d.o.o., projektanta Boris Buljan, mag.ing.arch., investitora „VALDEBEK RESIDENCE“ d.o.o., izvješćujemo Vas sljedeće:

- **u kontekstu zaštite graditeljske baštine:** bez posebnih uvjeta.

- **u kontekstu oblikovanja i planirane boje pročelja:** pri oblikovanju i odabiru boje pročelja potrebno je bojom i materijalom obrade pročelja primjereno se uklopiti u karakter okolne izgradnje. Obzirom da se radi o poluugrađenoj građevini potrebno je jedinstveno sagledati cjelinu sa susjednom „vezanom“ građevinom te predložiti međusobno usklađene tonove odnosno boje uz preferiranje umjerenih tonova. Prijedlog oblikovanja (uz pretpostavku usklađenosti s uvjetima gradnje) prikazan u Opisu i grafičkom prikazu: ton



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

bijele boje Samoborka 3340, ton bež boje Samoborka 3360 i ton tamnije boje Samoborka 3349 s dijelovima u oblozi od kamena, smatramo prihvatljivim.

Prijedlog odabira boja s naznačenim oznakama prema odabranoj ton karti potrebno je prikazati i u projektnoj dokumentaciji.

Navedeni uvjeti daju se u pogledu zaštite graditeljske baštine, utvrđivanja boje pročelja, uz napomenu kako se poštivanje uvjeta gradnje propisanih prostornim planom utvrđuju u postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana.

S poštovanjem,

p.o. PROČELNICA
Samanta Barić, univ.mag.oec.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barić Samanta, GRAD PULA-POLA

Datum: 25.07.2024 08:35:51

Certifikat: 00fcf8271144193a9000000000567137ad

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Primljeno:	21.07.2024	
Klasif. oznaka:	350-05/24-28/000306	
Uredžbeni broj:	383-24-0004	
Org.jed.: 2163-7-	Broj priloga:	Vrij.:

Obavijest da nema posebnih uvjeta

Podaci o javnopravnom tijelu

Naziv	PLINARA d.o.o.
Adresa	HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
OIB	18436964560

Podaci o pismenu

Vrsta akta	Posebni uvjeti
Naziv akta	Obavijest da nema posebnih uvjeta
Klasa	
Uredžbeni broj	
Datum nastanka	21.07.2024. godine
Zakonska osnova	

Podaci o podnositelju

Podnositelj zahtjeva	
▪ BORIS BULJAN, HR-52100 Banjole, VOLME 130	
Nadležno tijelo	ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per l'edilizia, OIB 79517841355

Podaci o građevini / zahvatu

Opis	
– građenje zgrade stambene namjene, Višeobiteljska građevina	
Lokacija - na postojećoj građevnoj čestici	
▪ dio k. č. br. 3648/6 k.o. Pula (Pula	

Podaci o dostavljenoj dokumentaciji

U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja javnopravnim tijelima su elektroničkim sustavom eKonferencija dostavljeni podaci sukladno odredbama članka 135. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članka 81. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Napomena:

Dostavljeni podaci su elektronički potpisani digitalnim potpisom od strane podnositelja zahtjeva.

Zaključak

Uvid u podatke i dokumentaciju iz spisa omogućen je putem elektroničkog sustava eKonferencija u trajanju od 19.07.2024. godine do zaključno sa 02.08.2024. godine sukladno članku 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) odnosno članku 82. stavka 3. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Za predmetni zahvat nema posebnih uvjeta.

Predmet izdavanja ovog akta nije usklađenost dostavljene dokumentacije s prostorno-planskom dokumentacijom.

Plinara d.o.o. Pula na predmetnim česticama nema položenih plinskih instalacija. Bez posebnih uvjeta..

Podaci o potpisniku pismena

Ime i prezime	KRISTIJAN KAJTEZ
Funkcija	Voditelj Nabave i tehničke pripreme

Dostava pismena i prilozi obavijesti

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
2. Nadležnom tijelu (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
3. U spis, ovdje

PRILOG:

1. Obavijest da nema posebnih uvjeta



VODOVOD PULA d.o.o.

za vodne usluge, Radićeva 9, 52100 Pula

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-
pravne poslove
Odsjek za gradnju



☎ 052/529-900
☎ fax: 052/211-554
✉ poštanski pretnac: 54
e-mail: protokol@vodovod-pula.hr
web stranica: www.vodovod-pula.hr
MB: 3203433 OIB:19798348108

Naš Ur.br.: 10041-2/24-100-K/sš Vaš br.: KLASA: 350-05/24-28/000306 Pula, 23.07.2024.
URBROJ: 2163-7-05-03-0426-24-0003

PREDMET: Posebni uvjeti i uvjeti priključenja na sustav javne odvodnje

Temeljem Poziva javnopravnim tijelima za utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja putem elektroničkog sustava eKonferencije, pod Vaš broj, od dana 18.07.2024., sukladno odredbama članka 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), odnosno članka 82. stavka 3. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), te sukladno Zakonu o vodama (NN br. 66/19, 84/21 i 47/23), Zakonu o vodnim uslugama (NN br. 66/19), Općim uvjetima isporuke vodne usluge javne odvodnje društva PRAGRANDE d.o.o. od 31.12.2013. godine i Odluci o priključenju građevina na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda (Službene novine Grada Pule br. 10/13), utvrđuju se posebni uvjeti i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine na komunalne vodne građevine za javnu odvodnju (sustav javne odvodnje).

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:

BORIS BULJAN, HR-52100 Banjole, VOLME 130, OIB 70311618371

GRAĐEVINA/ZAHVAT U PROSTORU:

– građenje zgrade stambene namjene (s četiri stambene jedinice)

LOKACIJA:

dio k. č. br. 3648/6 k.o. Pula

PRILOG ZAHTEVA:

OPIS I GRAFIČKI PRIKAZ, Građevina: VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA oznake „10“, ARHITEKTONSKI PROJEKT, Zajednička oznaka projekta: 42/2024 GP, Arhitektonski projekt broj: 42-2024, Glavni projektant: Boris Buljan mag.ing.arch., Projektant arh.projekta: Boris Buljan mag.ing.arch., Projektantska tvrtka/ured: DIVEL d.o.o., Pula, Mjesto i datum izrade: Pula, srpanj 2024., Investitor: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., Zavrtnica 17, 10000 Zagreb OIB: 14082926591.

❖ POSEBNI UVJETI GRAĐENJA:

Na predmetnoj čestici ne nalaze se naše instalacije, stoga smo **bez posebnih uvjeta građenja**.
Ne posjedujemo podatke o položaju priključaka, budući isti nisu u našem vlasništvu.

Oborinska odvodnja u nadležnosti je Grada Pule.

Uprava:
Edo Krajcar, mag.oec.direktor

Temeljni kapital:
19.009.800,00 euro

Trgovački sud u Pazinu
MBS: 040004738

IBAN: HR3924020061100387696 otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.
IBAN: HR3123600001101648212 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

❖ UVJETI PRIKLJUČENJA:

Predmetna građevina trenutno nema mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje otpadnih voda Grada Pule.

U prilogu dostavljamo situaciju sa prikazom postojeće javne odvodnje otpadnih voda.

Uz predmetnu česticu ne postoji izgrađena mreža javne sanitarne odvodnje. Predmetna građevina ima mogućnost rješavanja vlastitih otpadnih voda izgradnjom biološkog pročišćaća.

Do izgradnje kanalizacije na predmetnom području, odvodnju otpadnih voda treba riješiti izgradnjom biološkog pročišćaća s upojnom građevinom u kojem slučaju se dozvoljava da se otpadne vode ispuste u prijemnik nakon pročišćavanja otpadnih voda na uređaju odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja.

Objekt se nalazi u zoni u kojoj se nalazi **razdjelni sustav odvodnje** pa je nužno projektirati i izvesti **odvojeno oborinsku odvodnju i odvodnju sanitarnih otpadnih voda**.

Sukladno Odluci o priključenju na sustav javne odvodnje (SN Grada Pule br 10/13) **ne dozvoljava se priključenje oborinskih voda na sustav javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda.**

Uvjeti gradnje biološkog pročišćaća:

Biološki pročišćać mora biti izgrađen na parceli na mjestu do kojeg je omogućen pristup posebnim vozilima za pražnjenje, odnosno na udaljenosti od najviše 12 m od regulacione linije parcele, radi kasnijeg priključenja na budući sustav javne odvodnje.

Biološki pročišćać mora biti dimenzioniran na način, da interval pražnjenja pri maksimalnom broju korisnik predmetne građevine ne iznosi više od jedanput u 30 dana.

U glavnom projektu je potrebno prikazati tehničku specifikaciju tipa biološkog pročišćaća koji će se ugraditi.

NAPOMENA:

- Ovi Posebni uvjeti i uvjeti priključenja **važe dvije godine od dana izdavanja**, odnosno ukoliko se u tom roku podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole isti prestaju važiti s danom prestanka važenja građevinske dozvole čiji je sastavni dio glavni projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja.

S poštovanjem,

Prilog: situacija

VODOVOD PULA d.o.o.
za vodne usluge
Pula, Radićeva 9

Rukovoditelj Tehničkog sektora:
Giordano Škulić, dipl.ing.građ.

7



Vodovod Pula d.o.o.

Radićeva 9, 52100 Pula
Hrvatska

Br. protokola: 10041/24-2

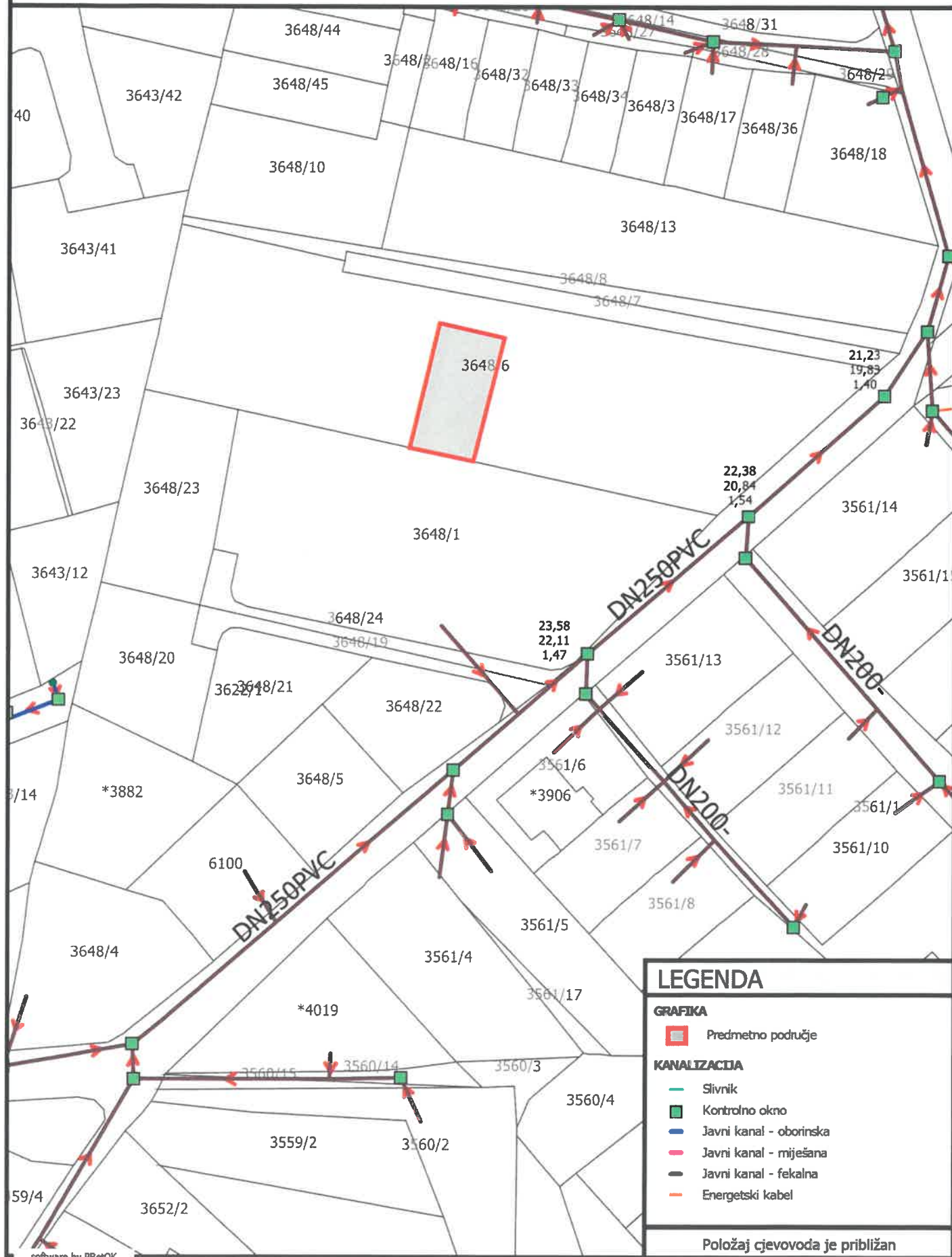
ODGOVORNE OSOBE

Izradio: Nikola Krkobabić

Odgovorna osoba: Giordano Škuflić

Datum: 19.07.2024

SITUACIJA M 1:1000



Primljeno:	30.07.2024	
Klasif. oznaka:	350-05/24-28/000306	
Uredžbeni broj:	376-24-0010	
Org.jed.: 2163-7-	Broj priloga:	Vrij.:

KLASA: 361-03/24-01/15843
URBROJ: 376-05-3-24-03
Zagreb, 30.07.2024. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA,
Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju,
REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-
POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI
GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per
l'edilizia, OIB 79517841355

Predmet: Posebni uvjeti gradnje

Podnositelj:

- BORIS BULJAN, HR-52100 Banjole, VOLME 130

Građevina/zahvat u prostoru:

- građenje zgrade stambene namjene, Višeobiteljska građevina

Lokacija:

- k.č.br. dio k. č. br. 3648/6 k.o. Pula

Veza: KLASA: 350-05/24-28/000306, URBROJ: 376-24-0010 od 30.07.2024. godine

Poštovani,

Za predmetnu građevinu dajemo vam sljedeće uvjete:

1. Zaštita postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture (dalje: EKI) u zoni zahvata - sukladno izjavama operatora u privitku:
 - a) Ako na obuhvatu građevinske zone postoji EKI potrebno se pridržavati odredbi članka 61. Zakona o elektroničkim komunikacijama (Narodne novine, broj 76/22) (dalje: ZEK) i Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine (Narodne novine, broj 75/13) (dalje: Pravilnik) potrebno je projektirati zaštitu EKI ili eventualno potrebno premještanje navedene infrastrukture, a postojeća EKI treba biti ucrtana u situacijski prikaz. Prema odredbi stavka 4. članka 61. ZEK-a, u slučaju kada je nužno zaštititi ili premjestiti EKI u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili

građevine obvezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje EKI koja je izgrađena u skladu s ZEK-om i posebnim propisima. U protivnom, trošak njezine zaštite ili premještanja snosi infrastrukturni operator. Nadalje, prema odredbi stavka 5. članka 6. Pravilnika, određeno je da u slučaju potrebe izmicanja ili zaštite postojeće EKI ili elektroničkog komunikacijskog voda (EKV), a na zahtjev investitora (vlasnika ili korisnika objekta ili nekretnine na kojoj je predmetna EKI ili EKV) radi izgradnje nove komunalne infrastrukture, različite vrste objekata ili radova na postojećoj komunalnoj infrastrukturi ili postojećem objektu, a:

I. Infrastrukturni operator posjeduje uporabnu dozvolu za predmetnu EKI/EKV:

- Investitor mora izraditi projekt ili tehničko rješenje za zaštitu predmetne EKI/EKV,
- Sve troškove izrade tehničkog rješenja zaštite, materijala, radova, stručnog nadzora i ostalog nužnog za realizaciju tehničkog rješenja snosi investitor.

II. Infrastrukturni operator ne posjeduje uporabnu dozvolu za predmetnu EKI/EKV:

- Infrastrukturni operator mora izraditi projekt ili tehničko rješenje za zaštitu predmetne EKI ili EKV,
- Sve troškove izrade tehničkog rješenja zaštite, materijala, radova, stručnog nadzora i ostalog nužnog za realizaciju tehničkog rješenja snosi infrastrukturni operator.

Ukoliko je potrebna izmicanje ili zaštita EKI, investitor mora imati suglasnost Infrastrukturnog/ih operatora na tehničko rješenje izmicanja ili zaštite EKI koje mora biti sastavni dio glavnog projekta.

Nadalje, prema odredbi članka 6. stavka 6. Pravilnika, ukoliko se investitor i infrastrukturni operatori ne mogu usuglasiti oko odabira tehničkog rješenja zaštite, tada jedna ili druga strana može zahtijevati posredovanje Agencije u ovom postupku.

Također, prema stavku 9. članku 6. Pravilnika, infrastrukturni operatori su obvezani u odgovoru na zahtjev investitora/projektanta priložiti uporabnu dozvolu za predmetnu EKI ukoliko je ista izdana. Kontakti operatora su na izjavama u privitku.

b) Ako u zoni zahvata nema položene EKI nemamo uvjete zaštite iste.

2. Za predmetnu građevinu temeljem odredbi članka 56. ZEK-a, projektant je obvezan projektirati, a investitor ugraditi/izgraditi elektroničku komunikacijsku mrežu (dalje: EKM) i EKI.

S poštovanjem,

REFERENT
Branimir Ogrinšak

Privitak

1. Izjave operatora

Dostaviti:

1. Podnositelju zahtjeva (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
2. Nadležnom tijelu (putem elektroničkog sustava eKonferencija)
3. U spis



A1 Hrvatska d.o.o.
Vrtni put 1
HR - 10000 Zagreb
A1.hr

HAKOM - 361-03/24-01/15843

Datum: 24.07.2024.

PREDMET: IZJAVA O POLOŽAJU ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJSKIH KABELA
- odgovor – dostavlja se;

Poštovani,

nastavno na Vaš upit vezano za položaj infrastrukture društva A1 Hrvatska d.o.o. (dalje u tekstu: A1 Hrvatska) u zoni zahvata izgradnje građevine: k.o. Pula, dio k. č. br. 3648/6, ističe se kako A1 Hrvatska u zoni zahvata nema položenu infrastrukturu.

S poštovanjem.

Za A1 Hrvatska d.o.o.

Odjel projektiranja fiksne mreže i dokumentacije

012



A1 Hrvatska d.o.o.
Vrtni put 1 - 10 000 Zagreb



Hrvatski Telekom d.d.

Odjel za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (EKI)

Adresa: Harambašićeva 39, Zagreb

Telefon: +385 1 4918 658

Telefaks: +385 1 4917 118

HAKOM

OI

Roberta Frangeša Mihanovića 9

10000 Zagreb

OZNAKA C4-76374974-24

KONTAKT OSOBA Dražen Piškur

TELEFON +385 98 286 994

DATUM 22.07.2024.

NASTAVNO NA Položaj EKI - 361-03/24-01/15843 - višeobiteljska građevina oznake „10“ na dio k.č. 3648/6 k.o. Pula

INVESTITOR: VALDEBEK RESIDENCE d.o.o., OIB: 14082926591, Zavrtnica 17, 10000 Zagreb

Temeljem Vašeg zahtjeva te uvidom u dostavljeni situacijski prikaz područja obuhvata, izdajemo Vam sljedeću

**IZJAVU O POLOŽAJU
ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE (EKI)**

1. Na području predmetnog zahvata prema evidenciji Hrvatskog Telekom d.d. nema podzemne EKI u vlasništvu Hrvatskog Telekom d.d. Podaci o trasi nadzemne EKI mogu se dobiti uvidom na terenu.
2. Troškove zaštite i eventualnih oštećenja EKI snosi investitor (sukladno čl. 26. Zakona o elektroničkim komunikacijama NN RH, 73/08, 90/11, 133/12, 80/13 i 71/14).
3. Svaku nepredviđenu okolnost koja bi mogla nastati i dovesti do oštećenja EKI izvođač radova/investitor je dužan odmah prijaviti HT-u na e-mail adresu t536.mreza@t.ht.hr ili na tel: 08009000.
4. Uništenje, oštećenje ili ometanje u radu EKI i drugih javnih naprava je kazneno djelo kažnjivo sukladno Kaznenom zakonu.

Ova Izjava vrijedi 24 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno do 22.07.2026. g. i sastavni je dio Posebnih uvjeta HAKOM-a.

S poštovanjem,

Odjel za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu
Direktor
Kruno Tršinski, mag.oec.

Napomena: Izjava je dostavljena na email: uv-ekonferencija@hakom.hr

OVAJ DOKUMENT JE VALJAN BEZ POTPISA I PEČATA

Hrvatski Telekom d.d. | Radnička cesta 21, 10000 Zagreb | +385 1 491-1000 | www.t.ht.hr, www.hrvatskitelekom.hr

Poslovna banka: Zagrebačka banka d.d. Zagreb | IBAN: HR24 2360 0001 1013 1087 5 | SWIFT-BIC: ZABHR2X

Nadzorni odbor: Elvira Gonzalez Sevilla (predsjednica)

Uprava: Nataša Rapać (predsjednica), Ivan Bartulović, Matija Kovačević, Boris Drilo, Krešimir Madunović, Marijana Bačić, Siniša Đuranović
Registar trgovačkih društava: Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080266256 | OIB: 81793146560 | PDV identifikacijski broj: HR 81793146560

Temeljni kapital: 1.359.742.172 eura | Ukupan broj dionica: 78.000.000 dionica bez nominalnog iznosa





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta,
ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

BRANIMIR OGRINŠAK

HAKOM

Potpisano: 30.07.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
UPRAVNI ODJEL ZA
URBANIZAM, INVESTICIJE I
RAZVOJNE PROJEKTE
Odsjek za zelene politike
Pododsjek za zaštitu okoliša

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
INVESTIMENTI E PROGETTI DI
SVILUPPO
Sezione alle politiche verdi
Sottosezione alla tutela dell'ambiente

KLASA:351-01/24-01/570
URBROJ:2163-7-04-05-01-0551-24-2
Pula, 22.07.2024.

BULJAN BORIS
VOLME 130
52100 Banjole

PREDMET: posebni uvjeti za građenje zgrade stambene namjene, na dio k. č. br.
3648/6 k.o. Pula
- dostavljaju se

Poštovani,

u ovom je Pododsjeku zaprimljen zahtjev za izdavanje posebnih uvjeta za zahvat u prostoru: VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA oznake „10“ na k.č. br. dio 3648/6 k.o. Pula, razina razrade projekta: OPIS I GRAFIČKI PRIKAZ, broj projekta: 42-2024, izrađen od projektanta Borisa Buljana, mag.ing.arch., iz projektantske tvrtke „Divel“ d.o.o., Pula, Volme 130, u srpnju 2024 godine. Po izvršenom uvidu u dostavljenu dokumentaciju, izdaju se sljedeći posebni uvjeti:

A) ZA POSTOJEĆE ZELENILLO

- pri izradi glavnog projekta, na katastarskoj čestici planiranoj za gradnju, potrebno je predvidjeti sve mjere zaštite postojećeg višegodišnjeg zelenila, osobito stabala, izuzev voćnih vrsta (osim oraha, kestena i duda), u smislu maksimalnog očuvanja istog,

odnosno, uzeti u obzir optimalne raspoložive tehnike koje će omogućiti njegovo očuvanje i dodatno ga valorizirati;

- kod izvođenja radova, postojeća stabla koja se ne planiraju ukloniti, potrebno je zaštititi zaštitnom oplatom ili mrežom u visini najmanje 1 metar od baze debla, kako prilikom izvođenja radova ne bi došlo do oštećenja stabala;
 - radove je potrebno izvoditi najmanje jedan metar od baze debla kako bi se zaštitilo i spriječilo oštećenje korijena, a ukoliko isto nije moguće, tada u zoni do 1 metra udaljenosti od baze debla, isključiti korištenje mehanizacije i sve zahvate vršiti ručno;
 - korijenje ne bi smjelo biti izvan i bez zemlje dulje od nekoliko sati pa je isto, u takvim slučajevima potrebno obavezno prekriti zaštitnim materijalom radi sprječavanja isušivanja i oštećenja;
 - tijekom izvođenja radova preporuča se maksimalno izbjegavati tešku mehanizaciju u blizini stabala radi sprječavanja oštećenja stabala, zbijanja tla kao i onečišćenja motornim uljima i sl.;
 - ukoliko se na katastarskoj čestici planiranoj za izgradnju nalaze stabla koja je potrebno ukloniti za potrebe realizacije projekta, ukoliko je izvedivo, ista izmjestiti na zelenu površinu predmetne lokacije.
- ukoliko na predmetnoj lokaciji nije moguće očuvati postojeće zelenilo, niti realizirati sadnju zamjenskih stabala, sukladno Kriterijima za procjenu dendrološkog materijala (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 10/06), izvršit će se procjena stabala i utvrditi ukupna vrijednost, te sukladno odredbama Odluke o zaštićenim i zelenim površinama grada Pule koje nisu obuhvaćene Godišnjim planom i programom održavanja komunalne infrastrukture – dalje u tekstu: Odluka (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/11) izdati rješenje za uklanjanje stabala s točnim iznosom naknade za uklonjeno zelenilo, a prije izdavanja uporabne dozvole;
 - ukoliko je u glavnom projektu predviđena zamjenska sadnja minimalno istog ili većeg broja stablašica (ne uključujući voćne vrste) od broja uklonjenih stabala, jasno navedene količine i karakteristike sadnog materijala (sadnice stabala moraju biti dobre kvalitete, minimalno 2 metra visine, uzgojene u rasadniku, zdrave i lijepo oblikovane) nije potrebno ishodovati gore navedeno rješenje za uklanjanje zelenila;
 - ukoliko je u glavnom projektu predviđena sadnja manjeg broja stabala (ne uključujući voćne vrste) od broja uklonjenih, iznos naknade iz rješenja za uklonjeno zelenilo, moguće je umanjiti za iznos procijenjene vrijednosti troška nabave sadnica zamjenskih stabala.

Po izdavanju potvrde glavnog projekta i ishoda pravomoćne dozvole za gradnju, u slučaju uklanjanja stabala, ovom je Odsjeku potrebno predati zahtjev za uklanjanje stabala, a prije početka radova te će se izdati rješenje ili očitovanje, sukladno odredbama Odluke.

B) TEMELJEM ODREDBI PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PULE (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 10/14, 13/14, 19/14, 7/15, 9/15, 2/17, 5/17, 9/17, 20/18, 2/19, 5/19, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21) – dalje u tekstu: GUP

- pri izradi glavnog projekta, potrebno je ispoštovati odredbe članka 10., članka 68. (pod pojmom: PARKOVNI NASADI I/ILI PRIRODNO ZELENA POVRŠINA) i članka 123. (st. 21. i 23.) te s njima povezane članke GUP-a, koji se odnose na obveze pri izradi glavnog projekta, vezano uz veličinu zelene površine i uz obveznu sadnju stabala u odnosu na veličinu zelene površine i na broj parkirnih mjesta.

Ukoliko se na katastarskoj čestici planiranoj za izgradnju već nalaze stabla koja se planiraju ukloniti za potrebe realizacije projekta, broj novo posadenih stabala (ne uključujući voćne vrste) treba biti usklađen s navedenim uvjetima pod A) i pod B).

Ukoliko se na katastarskoj čestici planiranoj za izgradnju, nalaze stabla (ne uključujući voćne vrste) koja se ne planiraju ukloniti za potrebe realizacije projekta, njihov će se broj uračunati u obvezu definiranu odredbama GUP-a.

Za izdavanje potvrde glavnog projekta od strane ovog Upravnog tijela, nužno je da glavni projekt sadrži:

- shematski i/ili opisni prikaz broja postojećeg višegodišnjeg zelenila (stabala) s ucrtanim ili opisanim postojećim stablima s utvrđenim mjerama zaštite istih;
- jasno označeno (shematski i/ili opisno) koja će se stabla i koliko će se stabala ukloniti za potrebe realizacije projekta, a koja će ostati na predmetnoj katastarskoj čestici;
- istaknuti, odnosno jasno navesti (shematski i opisno) broj novih stabala, ne uključujući voćne vrste (s karakteristikama sadnica: sadnice stabala moraju biti dobre kvalitete, minimalno 2 metra visine, uzgojene u rasadniku, zdrave i lijepo oblikovane), koja će se zasaditi na predmetnoj katastarskoj čestici, a sukladno gore navedenim uvjetima.

Navedeni se posebni uvjeti ni u kojem slučaju ne mogu primjenjivati i tumačiti zasebno, već isključivo u okviru svih ostalih posebnih uvjeta, prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji te prethodno dobavljenih uvjerenja i suglasnosti o mogućnosti realizacije namjeravanog zahvata u prostor, a u skladu s važećim zakonskim i pod zakonskim aktima.

Po izradi glavnog projekta, molimo dostaviti isti u cilju izdavanja potvrde, a sukladno odredbama Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

S poštovanjem,

p.o. PROČELNICA
Samanta Barić, univ.mag.oec.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barić Samanta, GRAD PULA-POLA

Datum: 25.07.2024 08:32:05

Certifikat: 00fcf8271144193a9000000000567137ad

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000271

URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0015

Pula, 13.12.2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per l'edilizia, OIB 79517841355, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6, OIB 46830600751, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6, OIB 46830600751:

- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava (građevina u sustavu prijenosa električne energije), 2.b skupine - transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6

na budućoj građevnoj čestici koju čini k.č.br. 3648/51 k.o. Pula koja će nastati od dijela današnje k.č.br. 3648/6 k.o. Pula

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene energetskog sustava (vod za distribuciju električne energije), 2.b skupine – SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža

čija trasa ide preko k.č.br. 3622/1, 3648/6, 3648/7, 3648/8, 3648/10, 3648/11, 3648/25 k.o. Pula

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 1590/24, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693, a sadržava:



MAPA 1

elektrotehnički projekt, oznake 1590 od 11.2024. godine

- projektant: Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
- projektantski ured: EL ROY d. o. o., HR-52100 Pula, Studenčeva ulica - Via Petar Studenac 41, OIB 99008275231

MAPA 2

građevinski projekt - Projekt mehaničke otpornosti i stabilnosti, oznake 4009-24-G od 01.2024. godine

- projektant: Zoran Šušulić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1320
- projektantski ured: CON - TEC d.o.o., HR-52100 Pula, Ulica Jasne Crnobori - Via Jasna Crnobori 101, OIB 23661833599.

- II. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektroistra Pula radi građenja predmetne građevine. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
- III. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- IV. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- V. Prije početka građenja, investitor je dužan formirati građevnu česticu i osigurati provedbu iskolčenja građevine.
- VI. Građenju odobrene građevine se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- VII. Odlaganje građevinskog otpada investitor je dužan izvršiti na odlagalištu građevinskog otpada.
- VIII. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za istu može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što se za istu izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6, OIB 46830600751, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 08.10.2024. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskeg sustava (građevina u sustavu prijenosa električne energije), 2.b skupine - transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6

na budućoj građevnoj čestici koju čini k.č.br. 3648/51 k.o. Pula koja će nastati od dijela današnje k.č.br. 3648/6 k.o. Pula

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene energetskeg sustava (vod za distribuciju električne energije), 2.b skupine – SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža



čija trasa ide preko k.č.br. 3622/1, 3648/6, 3648/7, 3648/8, 3648/10, 3648/11, 3648/25 k.o. Pula

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) potvrda DGU Područni ured za katastar Pula – Pola, KLASA: 930-05/24-02/40, URBROJ: 541-29-01/6-24-3 od dana 02.04. 2024. godine, kojom se potvrđuje da je na geodetskoj podlozi koja je izrađena za potrebe projekta oznake 1590/24, katastarski plan pravilno preklopljen/uklopljen na digitalnoj ortofoto karti – u sklopu glavnog projekta
- c) IM obrazac i analitički iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa
- d) Rješenje o tipskom projektu, KLASA: UP/I-361-04/14-02/4, URBROJ: 531-04-1-2-1-1173-14-3 od dana 22.04. 2014. godine, izdano po Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja
- e) Glavni građevinski projekt tipske kompaktne betonske trafostanice br. 6/14 izrađen od GP KRK d.d., po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Ivan Martinaš, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja G3539, a koji je sastavni dio Rješenja o tipskom projektu
- f) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000271, URBROJ: 401100101/16248/24IM od 11.11.2024. godine**
 - VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta - vodoopskrba, URBROJ: 14989/24-100-v/RT od 06.11.2024. godine**
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/24-02/14756, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 12.11.2024. godine**
 - Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 351-01/24-01/821, URBROJ: 2163-7-04-05-0153-24-2 od 27.11.2024. godine**
 - Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 944-09/24-01/386, URBROJ: 2163-7-04-04-0337-24-2 od 09.12.2024. godine**
 - VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta - odvodnja, URBROJ: 14989/24-100-v/RT od 06.11.2024. godine**
- g) priložen je dokaz pravnog interesa i to:
 - pisana suglasnost za izdavanje građevinske dozvole Grada Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko- pravne odnose, Odsjeka za upravljanje imovinom, KLASA: 944-17/24-01/7. URBROJ: 2163-7-05-01-0529-24-2 od dana 17.07. 2024. godine, kao vlasnika k.č.br. 3622/1 i 3648/11 u k.o. Pula



- ovjereni Predugovor o prijenosu prava vlasništva dijela bez naknade od dana 22.07. 2024. godine, i ovjeren od javnog bilježnika Fabian Kliman, broj: OV-5496/2024, datum ovjere 02.10. 2024. godine, zaključen između HEP – ODS d.o.o. Zagreb i Valdebek residence d.o.o. Zagreb, kao vlasnika k.č.br. 3648/6 u k.o. Pula od dijela koje će se formirati buduća građevna čestica za trafostanicu
- ovjereni Ugovor o osnivanju prava služnosti polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta, od dana 02.1. 2024. godine, zaključen između HEP – ODS d.o.o. Zagreb i Valdebek residence d.o.o. Zagreb, a na teret nekretnina oznake k.č.br. 3648/6, 3648/7, 3648/8, 3648/10, 3648/2 i 3648/25 sve u k.o. Pula u vlasništvu Valdebek residence d.o.o.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19 i 13/19-pročišćeni tekst)

Uvidom u PPUG Pula - kartografski prikaz 1.A. "Korištenje i namjena površina" utvrđeno je da se predmetni zahvat u prostoru nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, izvan granica zaštićenog obalnog područja.

Glavni projekt izrađen je u skladu s odredbama članaka 118. - 121. Odredbi za provođenje PPUG Pula.

- Generalni urbanistički plan grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).

Glavni projekt izrađen je u skladu s odredbama članaka 51. i 131. - 135. Odredbi za provedbu GUP Grada Pule.

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) obveza utvrđivanja mogućnost priključenja građevine na sustav odvodnje otpadnih voda nije propisana Zakonom
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu



- i) obzirom da je podnositelj uz zahtjev priložio suglasnot, predugovor o prijenosu vlansištva i ugovor o osnivanju prava služnosti za nekretnina u obuhvatu zahvata nije bilo potrebe održavanja uvida u spis, ali će se građevinska dozvola strankama dostaviti osobno

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 132,72 eura na račun broj HR9523600001835900006 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

P.O. PROČELNICA
Nataša Simonelli, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave putem pošte
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula
HR-52100 Pula, Vergetijeve 6
 - GRAD PULA - POLA - stranka u postupku
HR-52100 Pula, Forum - Forum 1
na KLASA: 944-17/24-01/7
 - Valdebek residence d.o.o. - stranka u postupku
HR-10000 Zagreb, Zavrtnica 17
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Pula - Pola, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
Forum 1, 52 100 Pulav
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv "Raša-Boljunčica"
HR-52220 Labin, Zelenice 18
 - PUK Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula
HR-52100 Pula, Forum 13
 - Istarska županija, Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo
HR-52000 Pazin, Ulica Matka Brajše Rašana 2/1





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važi i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

NATAŠA SIMONELLI
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 13.12.2024.

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 2, 52100 Pula

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

Predmet: IZJAVA

Firma **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**, OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Leo Lovreković, ovim putem izjavljuje da je spremna usporedno s Ugovorom o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, **po potrebi zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture**



.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković

Pula, 21.08.2024.

ELEKTROISTRA PULA

52100 Pula, Vergerijeva 6

Valdebek residence d.o.o.
Zavrtnica 17, Zagreb
10000 Zagreb
N/r Leonard Lovreković

TELEFON • 052/527-500 • 052/527-700
TELEFAKS • 052/211-269 •
POŠTA • Pula • SERVIS
IBAN • HR4624020061400273449

NAŠ BROJ I ZNAK 460000104/ 8578 /SA/MGR/24

VAŠ BROJ I ZNAK

PREDMET Zahtjev za osnivanje prava služnost na
nekretninama k.č.br.3648/6 i dr., sve
k.o.Pula i zaključenje predugovora o
prijenosu prava vlasništva dijela
nekretnine k.č.br.3648/6, k.o.Pula

DATUM 24.06.2024.g.

PREDLAGATELJ: HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Ulica grada Vukovara 37, Zagreb, OIB 46830600751 zastupan po direktoru ELEKTROISTRA PULA, Vergerijeva 6, Pula

PREDMET:

- Polaganje i održavanje elektroenergetskog objekta: „SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža“ na nekretninama k.č.br.3648/6, k.č.br.3648/7, k.č.br.3648/8, k.č.br.3648/10, k.č.br.3648/2, k.č.br.3648/11 i k.č.br.3648/25, sve k.o.Pula;
- Izgradnja trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 na nekretnini k.č.br.3648/6, k.o.Pula

1. Predlagatelj namjerava izvršiti radove na polaganju i održavanju objekta: „**SN priključak za TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6, TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 i pripadajuća NN mreža**“ i radove na izgradnji TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6. U tu svrhu, kao i radi ishođenja građevinske dozvole i izvođenja radova na gore navedenom elektroenergetskom objektu, potrebno je sklopiti ugovor o osnivanju prava služnosti na teret nekretnina k.č.br.3648/6, k.č.br.3648/7, k.č.br.3648/8, k.č.br.3648/10, k.č.br.3648/2, k.č.br.3648/25, sve k.o.Pula, u vlasništvu tvrtke Valdebek Residence d.o.o. Na gore navedenim nekretninama prolazio bi navedeni elektroenergetski objekt sukladno trasi prikazanoj u Elaboratu nepotpunog izvlaštenja izrađen od geodetskog ureda Sanje Botica, iz Pule, br.el.69-24-04, travanj 2024.g., kojeg Vam dostavljamo u privitku ovog dopisa.

Obzirom da smo uvidom u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula-Pola uvidjeli da na nekretninama k.č.br.3648/7, k.č.br.3648/8, k.č.br.3648/10, sve k.o.Pula postoji upisana zabilježba pod posl.br.Z-10392/2022 (zabilježba, prvenstveni red radi otuđenja nekretnine), molimo Vas da nas obavijestite da li su predmetne zabilježbe prepreka za zaključenje ugovora o osnivanju prava služnost za gore navedene nekretnine bez naknade, a sve u korist HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., OIB 46830600751.

Isto tako, obzirom da je uvidom u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula-Pola uvidjeli da na nekretninama k.č.br.3648/8, k.č.br.3648/10, k.č.br.3648/2, sve k.o.Pula upisana uknjižba založnog prava posl.br.Z-14891/2022, posl.br.Z-17956/2022 i k.č.br.5518/2024, u korist Fani, Kollmann-

ČLAN HEP GRUPE

• UPRAVA DRUŠTVA • DIREKTOR • NIKOLA ŠULENTIĆ •

• TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU MBS 080434230 • MB 1643991 •
• OIB 46830600751 • UPLAĆEN TEMELJNI KAPITAL 699,436,000,00 HRK •
• www.hep.hr •

Bosich, OIB 38629335910, Karmen Grbac, OIB 38151293659 i Katie Schira, OIB 09780074607, molimo Vas da prije zaključenja ugovora o pravu služnosti dostavite ovjerenu izjavu založnih vjerovnika kojom će isti dati odobrenje na Ugovor o osnivanju prava služnosti bez naknade.

2. Predlagatelj namjerava izvršiti radove na izgradnji TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 i to na dijelu nekretnine k.č.br.3648/6, k.o.Pula, a koja će nakon izvršene parcelacije predmetne nekretnine imati približno cca 35m². U prilogu Vam dostavljamo skicu/položaj buduće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 izrađena od geodetskog ureda Sanje Botica, iz Pule, br.el.69-24-04, travanj 2024.g. i kao i prijedlog predugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnine bez naknade, te Vas molimo da ukoliko ste suglasni sa istim, istoga potpišete i ovjerite potpis kod javnog bilježnika.

U slučaju eventualnih pitanja ili potrebe za dostavom dodatne dokumentacije, molimo Vas da kontaktirate naš Odjel za pravne poslove na broj telefona 527-681 ili 099/496-5794 (Melissa Glazduri Regvat) ili putem e-maila melissa.glazduri-regvat@hep.hr.

S poštovanjem,

Direktor
ELEKTROISTRE PULA
mr.sc. Zvonko Liović, dipl.oec.

HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. ZAGREB
DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE
ELEKTROISTRA PULA 13

U prilogu –Kao u tekstu

ČLAN HEP GRUPE

• UPRAVA DRUŠTVA • DIREKTOR • NIKOLA ŠULENTIĆ •

• TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU MBS 080434230 • MB 1643991 •
• OIB 46830600751 • UPLAĆEN TEMELJNI KAPITAL 699,436,000,00 HRK •
• www.hep.hr •

HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, OIB 46830600751, zastupana po direktoru ELEKTROISTRE PULA, mr.sc. Zvonko Liović, dipl.oec., kao primatelj nekretnine (u daljnjem tekstu: „Primatelj“)

i

Valdebek residence d.o.o., OIB 14082926591, Zavrtnica 17, Zagreb, zastupan po direktoru Leonardu Lovreković, OIB: 14394165324, kao vlasnik nekretnine (u daljnjem tekstu: „Davatelj“)

sklapaju slijedeći

PREDUGOVOR O PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA NEKRETNINE BEZ NAKNADE

Članak 1.

Ovim Predugovorom predugovorne strane suglasno utvrđuju da će u skladu s niže navedenim uvjetima iz ovog Predugovora, sklopiti konačni Ugovor o prijenosu prava vlasništva bez naknade.

Članak 2.

Predugovorne strane utvrđuju:

- da je Davatelj stvarni i zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine k.č.br.3648/6, k.o.Pula, upisana u zk.ul.22720, u naravi pašnjak, površine 4379m²;
- da su suglasne da sklope ovaj Predugovor o prijenosu prava vlasništva nekretnine bez naknade na dijelu nekretnine navedene u stavku 1. ovog članka Predugovora;
- prema programu rješavanja elektroenergetike Grada Pule, Davatelj će prenijeti u vlasništvo Primatelja novoformiranu katastarsku česticu bez naknade, koja će nastati cijepanjem nekretnine k.č.br.3648/6, k.o.Pula, u novu katastarsku česticu, koja će biti približno površine od 35m², prema položaju prikazanom na geodetskoj situaciji građevine izrađene od Sanje Botica, geodetski ured iz Pule, el.br.69-24-04, travanj 2024.g., koja je sastavni dio ovog Predugovora, a sve za potrebe izgradnje trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6;

Članak 3.

Predugovorne strane ovim Predugovorom dogovaraju sklapanje konačnog Ugovora o prijenosu prava vlasništva bez naknade, nakon izrade tehnički ispravnog parcelacijskog elaborata, odnosno nakon ovjere istoga od strane nadležnog ureda za katastarske poslove, njegove provedbe u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Pula-Pola, kojim će Davatelj dozvoliti Primatelju, da bez daljnjih uvjeta i privola, izvrši uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama na novonastaloj čestici na svoje ime i u svoju korist.

Davatelj ovim predugovorom dozvoljava Primatelju pravo ishođenja sve potrebne dokumentacije (lokacijske, građevinske dozvole i sl.) za potrebe izgradnje trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 na dijelu nekretnine k.č.br.3648/6, k.o.Pula.

Članak 4.

Davatelj je suglasan da nakon izrade i provedbe tehnički ispravnog parcelacijskog elaborata iz članka 3. ovog Predugovora u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama zaključi sa Primateljem konačan Ugovor o prijenosu prava vlasništva bez naknade.

Članak 5.

Davatelj jamči da je nekretnina navedena u članku 2. i članku 3. ovog Predugovora u njegovom isključivom vlasništvu, te da nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Članak 6.

Predugovorne strane su suglasne da će Primatelj započeti sa radovima na izgradnji trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Valdebek 6 po pribavljanju svih dozvola iz članka 3. stavka 2. ovog Predugovora.

Članak 7.

Predugovorne strane su suglasne da sve poreze, pristojbe ili druga davanja koja prozlaže iz prava vlasništva novoformirane čestice koja će biti prenijeta u vlasništvo Primatelja, kao i sve troškove vezane uz sastavljanje ovog Predugovora i konačnog Ugovora o dodjeli novoformirane čestice, te zemljišno-knjižnog prijenosa prava vlasništva novoformirane čestice iz članka 2 i 3. ovog Predugovora u vlasništvo Primatelja, u cijelosti snosi Primatelj.

Članak 8.

Predugovorne strane za sve eventualne sporove koji mogu nastati iz ovog Predugovora određuju nadležnost Općinskog suda u Puli-Pola.

Članak 9.

Ovaj Predugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) za javnog bilježnika, a 1 (jedan) za potrebe ovjere 2 (dvije) preslike Predugovora, od kojih izvornik Predugovora i 1 (jednu) presliku Predugovora dobiva Primatelj, a Davatelj 1 (jednu) presliku.

Članak 10.

Predugovornim je stranama ovaj Predugovor protumačen, te iste nemaju na njega nikakvih primjedbi pa ga u znak prihvata potpisuju putem svojih ovlaštenih predstavnika.

U Puli, _____ 2024.g.

ZA PRIMATELJA:

HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.

zastupan po direktoru

ELEKTROISTRA PULA

HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. ZAGREB
Im. St. Zvonko Lovrić, dipl. ing.
DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE
ELEKTROISTRA PULA 1

ZA DAVATELJA:

Valdebek residence d.o.o.

zastupan po direktoru

Leonard Lovreković



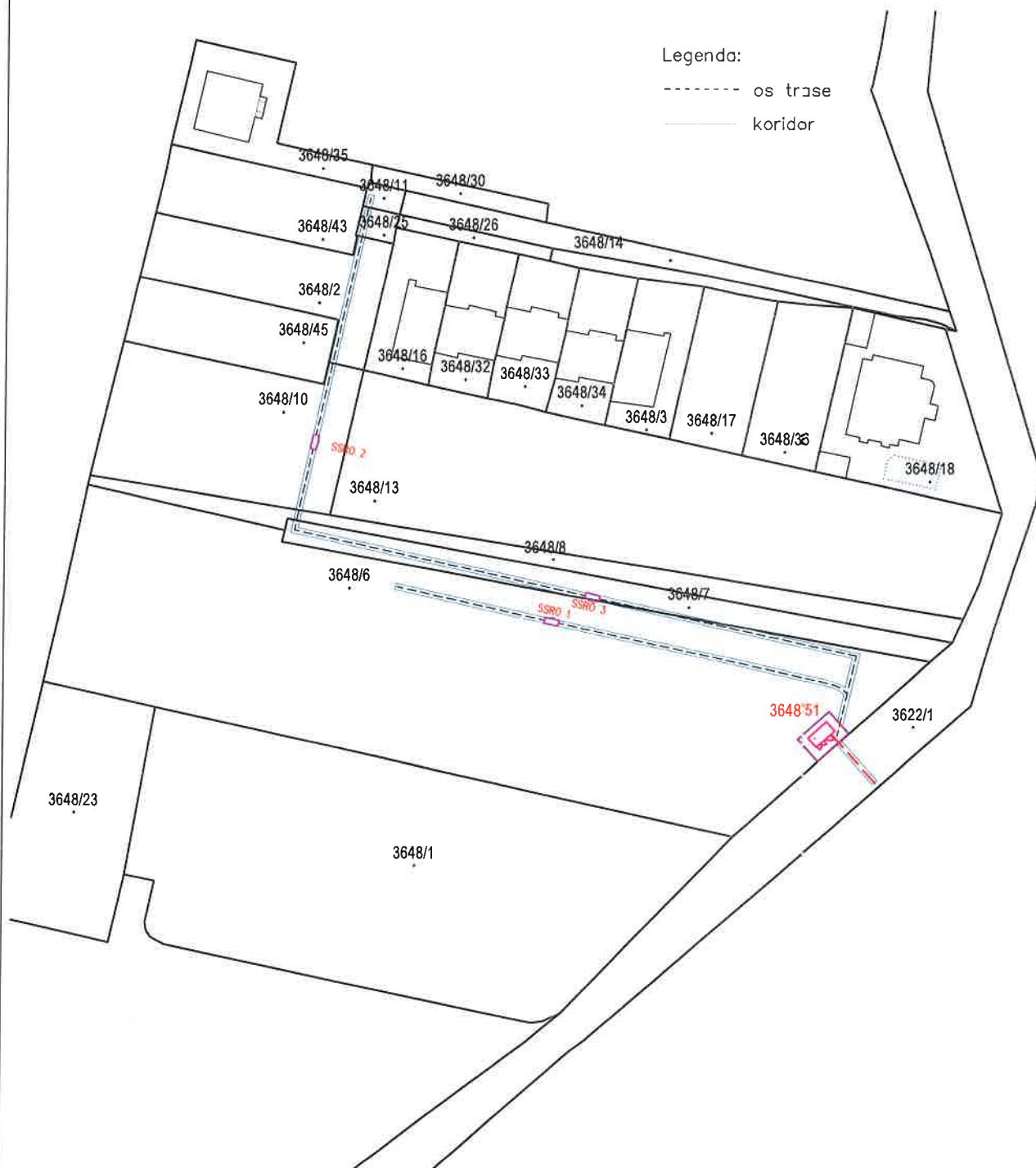
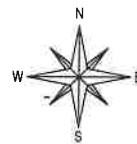
GEOPOINT d.o.o.
MUTILSKA 115, 52100 PULA
Mob: +385 91 1 219182
E-mail: info@geopointpula.hr
IBAN: HR2623600001102775636
OIB: 86607181645

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Investitor:
HEP- ODS d.o.o.
VERGERIJEVA 6, PULA
OIB: 46830600751

- SN KABELSKI PRIKLJUČAK ZA TS VALDEBEK 6, TRANSFORMATORSKA
STANICA TS VALDEBEK 6 I PRIPADAJUĆA NN MREŽA-
Mjerilo 1:1000



Izradio/la:
Sanja Botica, dipl.ing.geod.
Pula, travanj 2024. godine
Broj elaborata 69-24-04

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Sanja Botica, dipl.ing.geod.

Pula, 15.4.2024.

Broj: 59L-24

15-04-2024

HEP-ODS d.o.o. ELEKTROISTRA PULA

Vergerijeva 6, 52100 Pula

n/r g. Kristijan Benčić, dipl.ing.el.

HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. LAUREN
DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE 13
ELEKTROISTRA PULA

Poštovani,
temeljem Narudžbe od tvrtke Valdebek residence d.o.o. Zagreb za građevinu:

SN KABELSKI PRIKLJUČAK ZA TS 10(20)/0,4 kV VALDEBEK 6, TRANSFORMATORSKA STANICA TS 10(20)/0,4 kV VALDEBEK 6 I PRIPADAJUĆA NN MREŽAu privitku dostavljamo **Glavni projekt, zajednička oznaka 1590/24**, sastavljen od:

1. **MAPA 1 - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT**
EL ROY d.o.o. Pula, br. proj. 1590
(sastavni Geodetski dio od: GEOPOINT d.o.o. Pula) četiri (4) primj. uvez A4
2. **MAPA 2 - GRAĐEVINSKI PROJEKT**
CON-TEC d.o.o. Pula, br. projekta: 4009-24-G četiri (4) primj. uvez A4
3. **TIPSKI GRAĐEVINSKI PROJEKT KOMPAKTNE BETONSKE TRANSFORMATORSKE STANICE 10(20)/0,4 kV, 1x630(1000) kVA, KABELSKA IZVEDBA br. 587-24,**
GP KRK d.d., br. projekta 6/14 od ožujka 2014.,
pripadno Rješenje o tipskom građevinskom projektu jedan (1) primj. uvez A4
4. **Obrazac IM Iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa,**
i prilog nacrti AIM 1, 2 dva (2) primjerka
5. **Izjave projektanta o usklađenosti (elektro i građevinski)** po dva (2) primjerka
6. **Poz. 1. - 5. u digitalnom zapisu, "GML" datoteka;**
uključivo troškovnik u Excelu i nacrti u "dwg" formatu dva (2) primj. na CD-u

S poštovanjem.

EL ROY d.o.o. PULA
ELEKTROPROJEKTNI BIRO

Direktor:

Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el.

Napomena: Elaborat nepotpunog izvlaštenja od GEOPOINT d.o.o. dostavljen je 9.04.2024., u dva tiskana primjerka

Na znanje: Valdebek residence d.o.o., g. Boris Buljan, mag.ing.arh.

Zahtjev za financiranje

PROJEKTIRANJA, IZGRADNJE I NADZORA VODOVODNE MREŽE

U Puli, Valdebečki put nasuprot k.b. 80 , NASELJE Valdebek,

NA K.Č.BR. dijelovi k.č. 3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13 sve K.O. Pula.

PODACI O OSOBI ZAINTERESIRANOJ ZA FINANCIRANJE:

NAZIV (pravna osoba) ili IME I PREZIME (fizička osoba): **VALDEBEK RESIDENCE d.o.o.**

OSOBA ZA ZASTUPANJE: **Leonard Lovreković**

OIB: **14082926591**

ADRESA: **Zavrtnica 17., 10 000 Zagreb**

OSOBA ZA KONTAKT: **Daroslav Babić**

TEL: **+38598435929**

E-MAIL: **bdarko55@gmail.com**

LOKACIJA IZGRADNJE: **duž dijelova k.č.br. 3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13 sve K.O. Pula.**

ZA POTREBE: **k.č.br. 3648/6, 3648/7, 3648/8 i 3648/13 sve K.O. Pula.**

DUŽINA (cca) : **90 metara**,

Ugovor o financiranju sklapa se na način da:

- Stranka koja investira u izgradnju sama sklapa ugovor za projektiranje, izradu geodetske podloge, elaborata zaštite od požara i ostalih potrebnih elaborata potrebnih za ishođenje građevinske dozvole.
- Stranka koja investira u izgradnju sama sklapa ugovor za izvođenje i nadzor.
- Građevinsku i uporabnu dozvolu isporučuje Vodovod Pula d.o.o.

Napomena: Radove treba izvršiti na način da se može ishoditi uporabna dozvola za mrežu.

- PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTIRANJA (elaborat zaštite od požara + geodezija + glavni projekt sa troškovnikom + opis i prikaz za ishođenje uvjeta): **4.500 eura bez PDV-a**
- PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE : **25.000 eura bez PDV-a**
- PROCJENA TROŠKOVA NADZORA: **1.500 eura bez PDV-a**

(upisati ili priložiti prikupljene ponude)

OBVEZE OSOBE KOJA FINANCIRA:

- Uplatiti troškove upravnih pristojbi odmah po potpisu ugovora o financiranju
- Sklopiti Ugovor o projektiranju sa ovlaštenim projektantom i o početku izrade projekta obavijestiti Vodovod Pula d.o.o. te dostaviti projekte i priloge Vodovodu Pula d.o.o.
- sklopiti Ugovor o izgradnji predmetne vodovodne mreže sa ovlaštenim izvođačem radova,
- sklopiti Ugovor za nadzor sa ovlaštenim nadzornim inženjerom,
- prije početka radova o istim obavijestiti Vodovod Pula o namjeri započinjanja radova
- predati novoizgrađenu mrežu i svu popratnu dokumentaciju potrebnu za ishođenje Uporabne dozvole u roku od godine dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole

Sastavni dio Ugovora su grafički prilozi:

- Situacijski prikaz trase koja se gradi.
- Situacijski prikaz neketnina za čije potrebe se gradi mreža (ukoliko ih je više od jedne).



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 3648/6

Stanje na dan: 07.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 17:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19565/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3648/6	Valdebečki put - Via Valdibecco PAŠNJAK			4379 4379	
		UKUPNO:			4379	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 3648/7

Stanje na dan: 07.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 17:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 11525

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19565/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3648/7	Valdebečki put - Via Valdibecco			439	
		PAŠNJAK			439	
		UKUPNO:			439	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2	
	VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 1/2	
	VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-10392/2022	na 1 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1)
	ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA POD. BROJEMOV-1528/22 25.05.2022, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENE KOD JAVNOG BILJEŽNIKA SONJA OBROVAC SKIRA BR. OV- 2402/13 30.07.2013, a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 25. svibnja 2023.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 3648/8

Stanje na dan: 07.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 3648/13

Stanje na dan: 07.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 17:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 11526

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4054/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3648/8	Valdebečki put - Via Valdibecco			428	
		PAŠNJAK			428	
2.	3648/10	Valdebečki put - Via Valdibecco			918	
		ORANICA			918	
3.	3648/13	Valdebečki put - Via Valdibecco			2344	
		LIVADA			2344	
		UKUPNO:			3690	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.02.2024.g. pod brojem Z-3664/2024	
4.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbačena provedba Prijavnog lista za zk Klasa: 932-06/2024-02/70 23.02.2024 od 16.01.2024., Kopije katastarskog plana spp od 16.01.2024., Naslovne stranica za zemljišnu knjigu a3 od 16.01.2024., Sadržaj za zemljišnu knjigu a3 od 16.01.2024., Kopije katastarskog plana pns od 16.01.2024., a glede kč.br.3648/10 k.o.Pula.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/4		
VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB		
5. Suvlasnički dio: 3/4		
VALDEBEK RESIDENCE D.O.O., OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB		

21. kolovoza 2024. u 10:55

From: Vodovod Pula - Protokol <protokol@vodovod-pula.hr>
Sent: Wednesday, August 21, 2024 10:38:24 AM
To: Daroslav Babić <bdarko55@gmail.com>
Subject: RE: Informacija Darko

Ovako,

za vodu ti je broj protokola 10975/24

za odvodnju ti je broj protokola 10975-2/24

Srdačan pozdrav, 😊



VODOVOD PULA d.o.o.

za vodne usluge

52100 Pula, Radićeva 9

Protokol

Tajništvo

Tel: +385 052 529 900 direktni 052 529 926

FAX: +385 052 21 15 54

EMAIL: protokol@vodovod-pula.hr

WEB: www.vodovod-pula.hr

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
INVESTICIJE I RAZVOJNE PROJEKTE
Forum 2, 52100 Pula

VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.,
OIB: 14082926591
ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB

Predmet: IZJAVA

Firma **VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.**, OIB: 14082926591, ZAVRTNICA 17, (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Leo Lovreković, **pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da su svi podaci navedeni u Zahtjevu/Pismu namjere, kao i u prilogima Zahtjevu/Pismu namjere istiniti i točni**



.....
za VALDEBEK RESIDENCE D.O.O.
Leo Lovreković

Pula, 21.08.2024.