

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst i 137/15) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine r. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 31. ožujka 2017. g.



ODLUKU

o kupnji zemljišta – odvojak s Partizanskog puta (Falier Adriano i Boldrin Sergio)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 20. ožujka 2015. god. izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/13-01/217 Urbroj: 2168/01-03-04-0434-15-11 za namjeravani zahvat u prostoru – izgradnja prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Veli Vrh – odvojak sa Partizanskog puta, koja je postala pravomoćna dana 15. travnja 2015. god.,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen Parcelacijski elaborat broj: 79/2015 od 25. rujna 2015. god., koji ima potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola o tehničkoj ispravnosti Klasa: 932-06/15-02/1209 Urbroj: 541-27/2-16-3 od 28. siječnja 2016. god., a kojim je izvršena parcelacija nekretnine k.č. br. 1475/4 k.o. Pula površine 473 m², u suvlasništvu Falier Adriana iz Italije, Vedelago (TV), Via Monte Pasubio 48/2 i Boldrin Sergia iz Italije, Vedelago (TV), Via Paolo VI broj 11, svakog u ½ dijela, na način da k.č. br. 1475/4 k.o. Pula ima površinu od 453 m², dok k.č. br. 1475/5 k.o. Pula ima površinu od 20 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 24. rujna 2016. god. utvrđena naknada za zemljište k.č. br. 1475/5 k.o. Pula površine 20 m² koje predstavlja sastavni dio predmetne prometnice u ukupnom iznosu od 720,20 kn.
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka gospodarske struke Tatjane Mandić Bulić, dipl.ing.polj. od 18.11.2016. god. utvrđena naknada za nasade koji se nalaze na predmetnoj nekretnini, i to jedno stabalce masline (starosti cca 5 god.) i ukrasno grmlje u ulozi žive ograde u iznosu od 350,00 kn,
- da je suvlasnicima Boldrin Sergiu i Falier Adrianu dopisima od 25. siječnja 2017. god. dostavljena dokumentacija vezano za navedenu prometnicu, procjembeni elaborati, kao i prijedlog rješavanja imovinsko pravnih odnosa, te da je punomoćnica suvlasnika na Zapisniku dana 17. ožujka 2017. god. izjavila da su suvlasnici Boldrin Sergio i Falier Adriano suglasni sa navedenim prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa u svezi nekretnine k.č. br. 1475/5 k.o. Pula.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između Falier Adriana iz Italije, Vedelago (TV), Via Monte Pasubio 48/2, OIB 27805812661 i Boldrin Sergia iz Italije, Vedelago (TV), Via Paolo VI broj 11, OIB 31657423185 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji

suvlasničkih dijelova prodavatelja, svakog od ½ dijela nekretnine k.č. br. 1475/5 k.o. Pula površine 20 m², uz isplatu kupoprodajne cijene svakom suvlasniku u iznosu od 535,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Grad Pula stupiti će u posjed navedenih nekretnina sa danom isplate kupoprodajne cijene, dok će se uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, odmah po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I. ove Odluke u katastarskim i zemljišnim knjigama.

III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/16-01/842
Urbroj:2168/01-03-06-00-0384-17-12
Pula, 31. ožujka 2017.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst i 137/15) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se, u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa za nekretnine koje predstavljaju sastavni dio prometnice u naselju Veli vrh – odvojak s Partizanskog puta, određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji između Falier Adriana i Boldrin Sergia kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopi Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova prodavatelja, svakog od ½ dijela nekretnine k.č. br. 1475/5 k.o. Pula površine 20 m² koja predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 20. ožujka 2015. god. izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UPI 350-05/13-01/217 Urbroj: 2168/01-03-04-0434-15-11 za namjeravani zahvat u prostoru – izgradnja prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Veli Vrh – odvojak sa Partizanskog puta, koja je postala pravomoćna dana 15. travnja 2015. god.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen je Parcelacijski elaborat broj: 79/2015 od 25. rujna 2015. god., koji ima potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola o tehničkoj ispravnosti Klasa: 932-06/15-02/1209 Urbroj: 541-27/2-16-3 od 28. siječnja 2016. god., a kojim je izvršena parcelacija nekretnine k.č. br. 1475/4 k.o. Pula površine 473 m², u suvlasništvu Falier Adriana iz Italije, Vedelago (TV), Via Monte Pasubio 48/2 i Boldrin Sergia iz Italije, Vedelago (TV), Via Paolo VI 11, svakog u ½ dijela, na način da k.č. br. 1475/4 k.o. Pula ima površinu od 453 m², dok k.č. br. 1475/5 k.o. Pula ima površinu od 20 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 24. rujna 2016. god. utvrđena je naknada za zemljište k.č. br. 1475/5 k.o. Pula površine 20 m² koje predstavlja sastavni dio predmetne prometnice u ukupnom iznosu od 720,20 kn.

Procjembenim elaboratom sudskog vještaka gospodarske struke Tatjane Mandić Bulić, dipl.ing.polj. od 18.11.2016. god. utvrđena je naknada za nasade koji se nalaze na predmetnoj nekretnini, i to jedno stabalce masline (starosti cca 5 god.) i ukrasno grmlje u ulozi žive ograde u iznosu od 350,00 kn.

Suvlasnicima Boldrin Sergiu i Falier Adrianu dopisom od 25. siječnja 2017. god. dostavljena je dokumentacija vezano za navedenu prometnicu, procjembeni elaborati, te prijedlog rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Punomoćnica suvlasnika na Zapisniku dana 17. ožujka 2017. god. izjavila je da su suvlasnici Boldrin Sergio i Falier Adriano suglasni sa navedenim prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa u svezi nekretnine k.č. br. 1475/5 k.o. Pula. Sukladno navedenom, prijedlogom Odluke predlaže se da se između Falier Adriana i Boldrin Sergia kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopi Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova prodavatelja, svakog od ½ dijela nekretnine k.č. br.

1475/5 k.o. Pula površine 20 m², uz isplatu kupoprodajne cijene svakom suvlasniku u iznosu od 535,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Grad Pula stupiti će u posjed navedenih nekretnina sa danom isplate kupoprodajne cijene, dok će se uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, odmah po provedbi naprijed navedenog Parcelacijskog elaborata u katastarskim i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za nekretninu k.č. br. 1475/5 k.o. Pula površine 20 m², trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište – Ostala zemljišta.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.



Ovlaštena osoba: Filip Nikolić, dipl.ing.geod.
Suradnici: Marko Matošević, geod.teh

d.o.o. za geodetske poslove
i projektiranje

Kačića Miošića 4
HR-52 100 Pula

T: +385 (0) 52 212 664
F: +385 (0) 52 210 429

E: agg@agg.hr
W: www.agg.hr



Suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje
poslova državne izmjere i katastra nekretnina:

KLASA: UP/I 930-03/08-02/192, UR.BROJ: 541-01/1-08-4
Zagreb, 27.02.2008. godine

Broj elaborata:
79 / 2015

Naručitelj:
GRAD PULA

OIB 79517841355
Forum 2
52100 Pula

PARCELACIJSKI ELABORAT po lokacijskoj dozvoli za potrebe provođenja u katastru zemljišta na katastarskim česticama br.

1463, 1464, 1476, 1492, 1495, 1496, 1498, 1503, 1462/1, 1475/4, 1497/3, 1500/1, 1502/2, 1504/2
K.o.Pula

Prostor za ovjere

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 932-06/15-02/1209
URBROJ: 541-27/2-16-3
Pula, 28.01.2016.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Ovlaštena osoba:

Direktor:
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Pula, 25. rujan 2015.

AGG d.o.o.
PULA

Odgovorna osoba za obavljanje
stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
AGG d.o.o.
Pula



Geo 210

roj

Grad/Općina

.....
PULA

Katastarska općina

.....
PULA

Općinski sud

.....
PULA

provedeno u iskazu promjena pod red.br.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA

PULA-POLA

PRIJAVNI LIST

STARI OPERAT



AGG d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula, Hrvatska. Trgovački sud u Pazinu. Temeljni kapital: 20.000,00 kn.

MBS: 010187054 OIB: 35718173629 BIC: KLHBHR22, IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1 Hypo Alpe Adria Bank

T: +385 (0)52 212 664 F: +385 (0)52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1 : 2000 izvorno mjerilo 1:1250



Potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu:

sa: Lokacijskom dozvolom

Klasa: UP/I 350-05/13-01/217

Ur.broj: 2168/01-03-04-0434-15-11

od 20.03.2015. godine.

u Pula dana 05.10.2015. godine.

Potpis ovlaštene osobe:

Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

25.09.2015.

Filip Nikolić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodazije
A.G.G. d.o.o.
Pula



VRSTA PROMJENE:

parcelacija zemljišta

ISPRAVE NA KOJIMA SE ZASNIVA PROMJENA:

LOKACIJSKA DOZVOLA:

KLASA: UP/I 350-05/13-01/217, Urbroj: 2168/01-03-04-0434-15-11, Pula 20.03.2015.

POTVRDA NADLEŽNOG TIJELA:

KLASA: 350-05/15-11/000132, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-15-0002, PULA, 05.10.2015

DATUM UVIĐAJA:

21.09.20015. i 23.09.2015.

REZULTAT UVIĐAJA:

Temeljem i u skladu sa gore navedenom ispravom izvršena je parcelacija zemljišta kako je i prikazano na kopiji katastarskog plana i u ovom prijavnom listu.

Filip Nikolić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

A.G.G. d.o.o.
Pula



Potvrđuje se da je
ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa:
LOKACIJSKOM DOZVOLOM:
Klasa: UP/I 350-05/13-01/217
Urbroj: 2168/01-03-04-0434-15-11
od 20.03.2015.

U PULI 05.10.2015.

Potpis ovlaštene osobe:



Hjesenje je postalo pravomoćno

dana 15-04-2015

Potpis ovlaštene osobe



ISO 9001

ISO 27001

IQNet SR-10

Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlašteni službenik
Referent III za evidenciju i obradu podataka:
Gracijela Županić

Klasa: UP/I 350-05/13-01/217
Urbroj: 2168/01-03-04-0434-15-11
Pula, 20.03.2015.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu **GRADA PULE**, podnesenom po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, Odsjeku za izgradnju i održavanje, Pododsjeku za izgradnju iz Pule, Forum 2, za izdavanje lokacijske dozvole, na temelju članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a u svezi sa člankom 195. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13), **i z d a j e**

LOKACIJSKU DOZVOLU

za namjeravani zahvat u prostoru – izgradnja prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Veli Vrh – odvojak sa Partizanskog puta – čija trasa ide preko k.č. 1500/1, 1498, 1497/3, 1503, 1504/2, 1515/1, 1497/3, 1496, 1492, 1495, 1476, 1475/4, 1462/1, 1462/3, 1475/4, 1463, 1464, 1460/1, 1500/1, 1466, 1459/4 sve u k.o. Pula

1. Obuhvat zahvata u prostoru

1.1. Obuhvat zahvata u prostoru prikazan je u idejnom projektu oznake W-6649/14_ID izrađen od "URBIS" d.o.o. po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Banovac Filipu, mag.ing.aedif., iz studenog 2014. godine. Trasa planirane građevine ide preko k.č. br. 1500/1, 1498, 1497/3, 1503, 1504/2, 1515/1, 1497/3, 1496, 1492, 1495, 1476, 1475/4, 1462/1, 1462/3, 1475/4, 1463, 1464, 1460/1, 1500/1, 1466, 1459/4 sve k.o. Pula.

2. Namjena građevine

Namjena građevine je infrastrukturna – prometna površina sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom.

3. Vrsta i dužina radova

Planirani radovi predstavljaju izgradnju prometnih površina u dužini od 338,02 metara, zajedno sa javom rasvjetom i oborinskom odvodnjom.

3.1. Predmetnu prometnicu čine:

* CESTA 1. – je dužine 129,50 metara, a proteže se od istoka gdje se spaja sa postojećom cestom Partizanski put, prema zapadu gdje je predviđen spoj na rotor državne ceste D66 i D75 Veli Vrh Pula, a namijenjena je dvosmjernom prometu. Planirana širina kolnika je 6 matara uz dodatna proširenja u kružnim krivinama. Planira se izgradnja obostranog nogostupa u širini od 1,60 metara, te izgradnja obostrane bankine u minimalnoj širini od 0,50 metara.

* CESTA 2. – je dužine 208,53 metara, a proteže se od spoja sa cestom 1 do okretišta na sjevernom dijelu, a namijenjena je dvosmjernom prometu. Planirana širina kolnika je 6 matara. Planira se izgradnja nogostupa uz lijevu kolničku traku u širini od 1,60 metara, te izgradnja obostrane bankine u minimalnoj širini od 0,50 metara.

3.2. Oborinska odvodnja

3.2.1. Unutar trase planirane prometnice, izgradit će se dva kanala za odvodnju oborinskih voda – kanal 1. u cesti 1., te kanal 2. u cesti 2., a spojiti će se na postojeći sustav odvodnje na Partizanskom putu.

3.3. Javna rasvjeta

3.3.1. Postojeći stup javne rasvjete na rubu obuhvata zahvata uz Partizanski put se uklanja, te se u trasi prometnice, uz rub, postavlja kabelska mreža za napajanje javne rasvjete. Postavlja se 12 stupova javne rasvjete. Stupovi su čelični, pocinčani, visine 10 metara.

4. Za namjeravani zahvat u prostoru se utvrđuju slijedeći posebni uvjeti građenja tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima prema posebnim propisima:

4.1. Posebni uvjeti građenja iz područja elektrotehnike, broj 17754, od dana 18.11. 2014. godine utvrđeni od "HEP-operator distribucijskog sustava" d.o.o., "Elektroistra" Pula.

4.2. Posebni uvjeti građenja izdani od "Vodovod Pula" d.o.o., broj 6598/14-100/RT-mv od dana 19.11. 2014. godine

4.3. Posebni uvjeti građenja obzirom na zaštitu DTK instalacija – prema Posebnim uvjetima građenja Klasa: 361-03/14-01/6515 Urbroj. 376-10/KČ-14-2(HP) od dana 17.11. 2014. godine, utvrđenim od Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti

4.4. Posebni uvjeti građenja obzirom na sanitarno - tehničke i higijenske uvjete – prema Sanitarno – tehničkim i higijenskim uvjetima utvrđenim od Ministarstva zdravlja, Sektora za sanitarnu inspekciju, Službe županijske sanitarne inspekcije, Ispostava Pula, Klasa: 540-02/14-03/5145, Urbroj: 534-09-2-1-4-1/4-14-2 od dana 20. studenog 2014. godine

4.5. Posebni uvjeti građenja obzirom na zaštitu objekata za odvodnju sanitarnih otpadnih voda – prema Posebnim uvjetima građenja i priključenja broj: 1708 od dana 26.11. 2014. godine, utvrđenim od "PRAGRANDE" d.o.o. iz Pule

4.6. Posebni uvjeti građenja obzirom na zaštitu plinovodne infrastrukture – prema Posebnim uvjetima građenja utvrđenim od "PLINARA" d.o.o. Pula, broj: T/H121/14 od dana 29.11. 2014. godine

4.7. Vodopravni uvjeti od "Hrvatske vode" Zagreb, Vodnogospodarskog odjela za slivove sjevernog Jadrana, Klasa: UP/I-325-01/14-07/6393 Urbroj: 374-23-3-14-2/DG/ od 04.12.2014. godine.



ISO 9001

ISO 27001

IQNet SR-10

Cro Cert

5. Podaci iz dokumenata prostornog uređenja važećih na dan podnošenja zahtjeva:

- Predmetni obuhvat zahvata u prostoru se nalazi unutar granica građevinskog područja Grada Pule, unutar obuhvata GUP-a Grada Pule, unutar zaštićenog obalnog područja mora, dio trase nalazi se po namjeni površina dijelom unutar zone "S" stambena namjena, a dio u zoni "Z" – zelene površine.
- elementi za lokacijsku dozvolu utvrđeni su temeljem Odredbi za provođenje Prostornog plana Uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06 i 12/12) i Odrebi za provođenje GUP-a Grada Pula (Službene novine Grada Pula br. 5a/08 i 12/12)

6. Važenje lokacijske dozvole

Ova lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje akta za gradnju ne podnese nadležnom upravnom tijelu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti ove lokacijske dozvole.

7. Građenje građevine

Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa gradnjom. Za gradnju predmetne građevine treba ishoditi akt za gradnju.

8. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru:

Planirana građevina će se izvesti u četiri faze, te će se za svaku fazu izdati zasebne građevinske dozvole, na način da:

FAZA I – obuhvaća izgradnju ceste 1 sa javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom do stacionaže 0.0+91.96 te izgradnju ceste 2 sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom do stacionaže 0.0+16.98. Trasa prometnice, oborinske odvodnje i javne rasvjete faze I ide preko k.č. br. 1503, 1502/2, 1504/2, 1515/1, 1497/3 sve u k.o. Pula, u dužini tase od 102,10 metara.

FAZA II – obuhvaća izgradnju ceste 1 sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom od stacionaže 0.0+91.96 do stacionaže 0.1+29.50. Trasa prometnice, oborinske odvodnje i javne rasvjete faze II ide preko k.č. br. 1497/3, 1498, 1500/1 sve u k.o. Pula, u dužini tase od 34,5 metara.

FAZA III - obuhvaća izgradnju ceste 2 sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom od stacionaže 0.0+16.98 do stacionaže 0.1+31.53. Trasa prometnice faze III ide preko k.č. br. 1497/3, 1496, 1492, 1495, 1476, 1475/4, 1462/3, 1462/1 sve u k.o. Pula. Trasa oborinske odvodnje faze III ide preko k.č. br. 1497/3, 1492, 1462/3, 1462/1 sve u k.o. Pula u dužini trase od 112 metara, a trasa javne rasvjete faze III ide preko k.č. br. 1497/3, 1462/3, 1462/1 sve u k.o. Pula u dužini tase od 113,3 metara.

FAZA IV - obuhvaća izgradnju ceste 2 sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom od stacionaže 0.0+31.53 do stacionaže 0.2+08.53. Trasa prometnice faze IV ide preko k.č. br. 1462/1, 1500/1, 1462/3, 1463, 1464, 1466, 1459/4 sve u k.o. Pula. Trasa oborinske odvodnje faze IV ide preko k.č. br. 1462/1 i 1462/3 obje u k.o. Pula u dužini trase od 71 metara, a trasa javne rasvjete faze IV ide preko k.č. br. 1462/1 u k.o. Pula u dužini tase od 65,84 metara.

9. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa:

Investitor je dužan, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje akta za gradnju, imati valjani dokaz da ima pravni interes za izdavanje akta za gradnju, odnosno za gradnju predmetne građevine, sve sukladno odredbama Zakonu o gradnji (N.N. br. 153/13).

10. Formiranje građevne čestice

Investitor je dužan izvršiti parcelaciju nekretnina preko kojih ide trasa planiranih građevina po rubu obuhvata zahvata u prostoru, a nije dužan izvršiti formiranje građevne čestice, niti je ista određena ovom dozvolom.

11. Sastavni dio ove lokacijske dozvole je:

- Idejni projekt broj: W-6649/14_ID iz studenog 2014. godine, izraden od "URBIS" d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu Banovac Filipu, mag.ing.aedif., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4334
- posebni uvjeti građenja, svi navedeni u točki 4. izreke

Obrazloženje

Dana 30.12. 2013. godine je GRAD PULA putem Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za promet, izgradnju i održavanje, Pododsjek za izgradnju iz Pule, podnio zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za namjeravani zahvat u prostoru – izgradnja prometnice sa pratećom infrastrukturom u dijelu naselja Veli Vrh u Puli – odvojak sa Partizanskog puta, sve opisano izrekom.

Zahtjevu je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka idejnog projekta broj: W-6649/14_ID iz studenog 2014. godine, izradenog od "URBIS" d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu Banovac Filipu, mag.ing.aedif., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4334
- posebne uvjete građenja navedene u točki 4. izreke

Od strane tijela su, na zakonom propisani način, pozvani vlasnici nekretnina preko kojih prolazi trasa planiranog zahvata na uvid u idejni projekt radi izjašnjenja o njegovoj uskladenosti s dokumentima prostornog uređenja. Uvid u idejni projekt bio je zakazan dana 08.12. 2014. u vremenu od 10,00 do 11,00 sati. U zakazano vrijeme uvidu je pristupio Šime Vidulin, mag.iur., zaposlenik Grada Pule, u Službi za zastupanje Grada. Nakon uvida u idejni projekt, Šime Vidulin, ispred Grada Pule, kao stranke u postupku je izjavio da nema primjedbi na izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju prometnice sa pratećom infrastrukturom. O izjavi stranke je sastavljen zapisnik.

IŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. iz Zagreba je naknadno dostavilo Mišljenje broj 1130/14 da prihvaća idejni projekt bez posebnih uvjeta građenja.

U provedenom postupku utvrđeno je:

- da investitor ima pravni interes za namjeravani zahvat u prostoru,
- da je Idejni projekt izraden u skladu s dokumentima prostornog uređenja, tj. da zadovoljava uvjete propisane Odredbama za provođenje GUP-a Grada Pula (Službene novine Grada Pula br. 5a/08 i 12/12) i to:
 - namjena građevine – sukladna je članku 51. Odredbi za provođenje GUP-a

- smještaj građevine – sukladan je članku 106. i 107. Odredbi za provođenje GUP-a,
- elementi prometnice – sukladno članku 117. Odredbi za provođenje GUP-a
- da je uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole priložena dokumentacija propisana člankom 107. Zakona o prostornom uređenju

U vezi sa svime naprijed navedenim, utvrđeno je da je namjeravani zahvat odobren ovom lokacijskom dozvolom sukladan dokumentima prostornog uređenja, te drugim zakonima i propisima donesenim na osnovi tih zakona.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole, te je valjalo temeljem 116. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u svezi sa člankom 188. stavkom 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13), riješiti kao u izreci.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14), oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove Lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjeku za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama.

Dostaviti:

1. GRAD PULA, putem Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, na Klasa: 944-09/10-01/32
2. GRAD PULA, Služba za zatupanje Grada – ovdje
3. HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. Zagreb, Mihanovićeve 12 na br: RK broj: 1130/14
4. strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid – putem oglasne ploče – ovdje
5. Arhiva – ovdje

PROČELNIK

Giordano Škuflić, mag.ing.arch

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
RADI IZGRADNJE PROMETNICE U NASELJU VELI VRH**



NEKRETNINA

: matična k.č. br. 1475/4 k.o. Pula, nastala k.č.br. 1475/5 (cesta) i k.č.br. 1475/4 (preostali dio, građevinska čestica)

VLASNICI

Suvlasnički dio: 1/2
FALIER ADRIANO, ROĐEN 09. OŽUJKA 1957. GODINE, OIB: 27805812661,
:
ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA MONTE PASUBIO 48/2

Suvlasnički dio: 1/2
BOLDRIN SERGIO, ROĐEN 11. RUJNA 1957. GODINE, OIB: 31657423185,
ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA PAOLO VI BROJ 1

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 24.09.2016.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	1475/4
oznaka nove k.č. u katastru zemljišta, prema prijedlogu parcelacije k.č.br.1475/4 k.o. Pula	1475/5 (cesta), k.č. 1475/4 (građevinsko zemljište)
katastarska općina	Pula
površina zemljišta - matična k.č. 1475/4 k.o. Pula (m ²)	473
površina zemljišta - novoformirana k.č. 1475/5 k.o. Pula (cesta) (m ²)	20,00
površina zemljišta - novoformirana k.č. 1475/4 k.o. Pula (građ. zemljište) (m ²)	453,00
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1475/5 k.o.Pula (cesta) (kn)	8.971,52
Posljedični dobici- povećanje vrijednosti k.č.br. 1475/4 k.o. Pula	50.736,00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0,00
Ukupno naknada za k.č.br. 1475/5 k.o. Pula (kn) (bez građevina)	-41.764,48
Naknada za izvlaštenje sukladno čl.50.st.4, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	720,20
Ukupno naknada za k.č.br. 1475/5 k.o. Pula (kn), s građevinama, polj. zemlj.	720,20
Ukupno naknada za k.č.br. 1475/5 k.o. Pula (kn), s građevinama, zaokruženo	700,00
<p>Napomena: budući da zemljište izgradnjom prometnice postaje zemljište I kategorije (izgrađena prometnica i komunalna infrastruktura), čime se povećala vrijednost za 20 %, vlasnicima pripada naknada sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina</p>	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-92/09
Datum: 11. ožujka 2013.godine

Županijski sud u Puli - Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu na temelju čl. 139. i 140. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10, 27/11 i 130/11), te čl. 2. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11), dana 11. ožujka 2013.godine, donio je

RJEŠENJE

ANA HEČIMOVIĆ diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjka 19 a, *imenuje se* stalnim sudskim vještakom **GRADITELJSKE STRUKE – područje arhitekture, nekretnine – procjena i dloba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

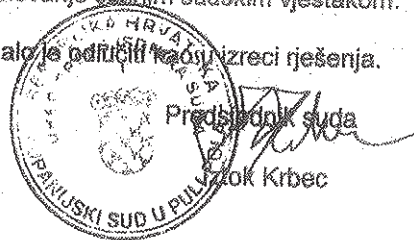
~~Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.~~

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 7. Pravilnika te ujedno dostavila zahtjev da se graditeljska struka specificira na uža područja.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. i čl. 11. st. 4. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 8. Pravilnika valjalo je potvrditi zahtjev izreci rješenja.



DNA:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Općinski sud u Bujama-Buie, Labinu, Pazinu, Poreču-Parenzo, Puli-Pola i Rovinju-Rovigno
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN 53/13)
Zakon i gradnji	(NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- Parcelacijski elaborat, AGG d.o.o. Pula, 25.09.2015.
- PPU Grada Pule - pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 10/15 i Dopune PPU Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5/16)
- GUP Grada Pule- pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 9/15)
 1. **WERT R 2006** **WERT R 2006** (Banz NR 108a /2006)
(Banz NR 121 /2006)
 2. **BetrKV** **Betriebskostenverordnung** (BGBl /2003)
 3. **Sprengnetter/Kurpjuhn :** **(STRUČNI RAD)**
Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei
Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29)

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice Grada Pule 023-01/16-01/6, Ur.br. 2168/01-03-06-00-0330-16-392 od 20.09.2016. godine izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja javne prometne površine.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće i dan vrednovanja je 24.09.2016. godine.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova 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 je II kategorije (II kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje), gradivo kao samostalna cjelina. Zemljište je II kategorije, građevinska dozvola za gradnju ne može se ishoditi jer nekretnina nema pristup na javnu površinu.

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

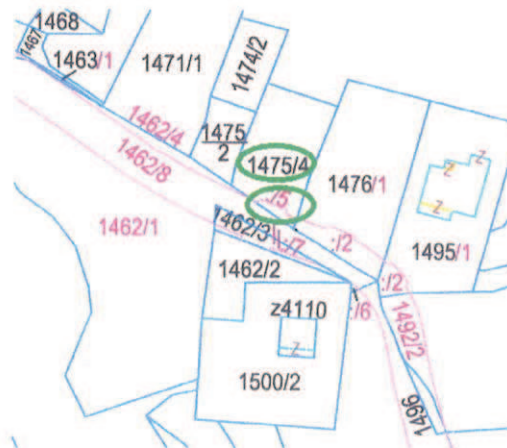
4. Opis nekretnine k.č. br. 1475/4 k.o. Pula (matična k.č.)

Zemljište je u naravi uređena površina, dijelom ograđena prema susjednom zemljištu. Projektom prometnice planirano je da se na južnom dijelu, u površini od 20 m², izgradi prometnica (k.č.br. 1475/5 k.o. Pula prema prijedlogu parcelacije).

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 19011 k.o. Pula.

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi istovjetna je kao i u katastru zemljišta, k.č.br. 1475/4 k.o. Pula upisana je kao pašnjak površine 473 m².



4.2. Lokacija nekretnine



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište, koristi se kao uređana površina s nasadima višegodišnjih biljaka.

4.4. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura, osim prometne površine je izgrađena (u neposrednoj blizini nalaze se izgrađene građevine), pretpostavlja se da postoji mogućnost priključenja.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

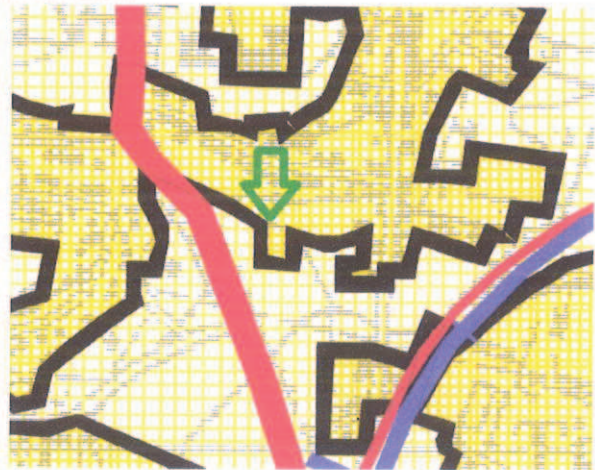
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine





Nekretnina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (PPU Grada Pula), unutar zone namjene S prema GUPu Grada Pule.

Pročišćeni tekst i grafika PPU Grada Pule, karta namjene površina



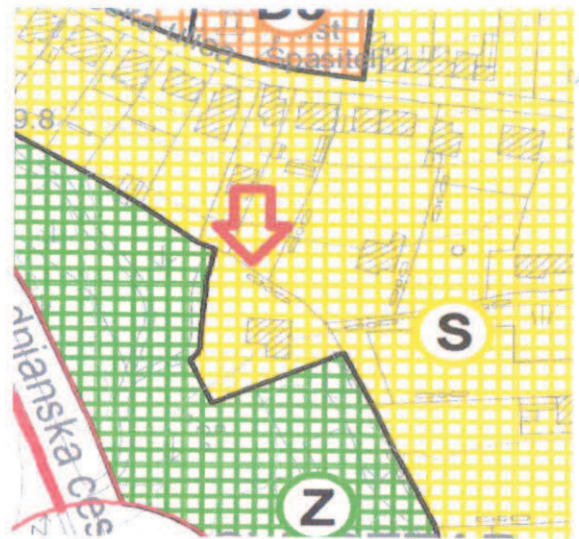
Dopune PPU Grada Pule, karta namjene površina (uređeni i neuređeni dijelovi naselja), nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja

Legenda:

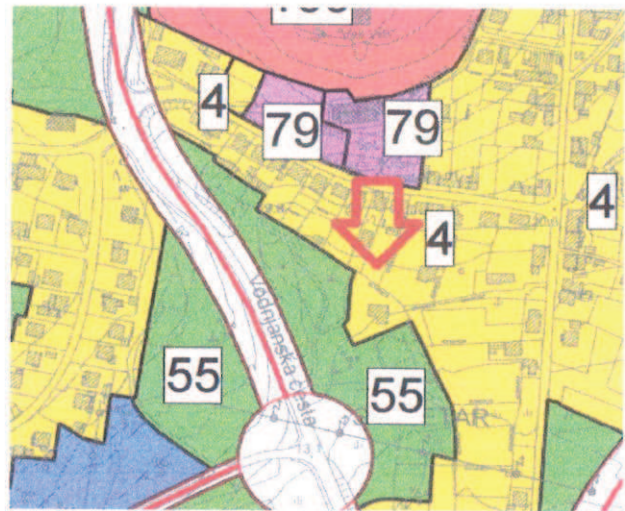
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐEN DIO - uređeni
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐEN DIO - neuređeni



GUP Grada Pula-karta namjene površina- nekretnina se nalazi u zoni namjene S



GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje



TABLICA LOKALISKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

ZONA A. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije građevina A. Izuzetno, u ovim zonama se mogu graditi i poluugrađene ili ugrađene građevine malih gabarita urbane morfologije i tipologije građevina C. pod uvjetom da: - se radi o području koje je temeljem prostornog plana užeg područja koji više nije na snazi bilo planirano kao područje za izgradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina (vidljivo iz parcelacije). - se radi o interpolaciji ili gradnji novih građevina među postojećim građevinama koje su izgrađene na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja poluugrađene ili ugrađene građevine. U ovim slučajevima udaljenost slobodnih strana građevine od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, određuje se minimalno 4metra.

Minimalna površina građevinske čestice nije određena, s obzirom da je određena minimalna površina izgrađenosti od 70 m² te da je koeficijent izgrađenosti 0,40 proizlazi da **minimalna površina čestice** na kojoj je moguće izgraditi građevinu površine od minimalno 70 m² iznosi **175 m²** (70 m²/0,40=175 m²).

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom sudjelovanju Hrvatske u sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napori u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, NASELJE VELI VRH

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom izgrađene obiteljske kuće. Prema podacima sa e-nekretnina uočava se da na području naselja Veli vrh ima manji broj transakcija građevinskog zemljišta.

HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Hrvatska narodna banka je 2008. godine započela metodološki rad na izradi hedonističkog indeksa cijena stambenih nekretnina (HICN). Kako je konačna cijena stana direktno povezana sa cijenom zemljišta isti index će se koristiti za međuvremensko izjednačavanje cijene zemljišta. Korištenjem ulaznih podataka o realiziranim transakcijama i procjenama realiziranih transakcija iz baze Hrvatske burze nekretnina konstruiran je ekonometrijski model za izradu hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN), koji je metodološki usklađen s odredbama Eurostatova Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina.

HICN se iskazuje na tromjesečnoj i godišnjoj osnovi, počevši od prvog tromjesečja 1997., na razini Republike Hrvatske i dviju regija: Grada Zagreba i Jadrana. Osnovna ideja metodologije koja se koristi pri izračunu indeksa jest da kupci određuju korisnost nekretnine na temelju njezina obilježja, pa je nužno odrediti cijene tih obilježja (atributa), tzv. implicitne cijene.

Kako ne postoji tržište pojedinih atributa stambenog prostora, njihove se cijene procjenjuju jednostavnim ekonometrijskim modelima.

Nakon procjene cijena pojedinih atributa za svaku je nekretninu moguće odrediti njezinu čistu cijenu, tj. cijenu koja je korigirana za utjecaj pojedinih atributa dane nekretnine, poput lokacije na kojoj se nekretnina nalazi, površine, broja soba, i sl.

Dinamika čistih cijena izravno se koristi za izračun HICN-a. Prema metodologiji ovakav indeks, za razliku od primjerice indeksa prosječne cijene ili medijana kvadrata stambenog prostora, korigira kretanje cijena za moguću pristranost u podacima uzrokovanu činjenicom što je u nekom razdoblju prodan neuobičajeno velik broj iznadprosječno ili ispodprosječno kvalitetnih nekretnina.

Hedonistički indeks cijena nekretnina (<http://hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-227/hbilt227.pdf>):

Tablica J3a: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2001.		61,5	85,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te na web stranicama Grada Pula.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 780/16 i k.č.br. 780/52 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 02.02.2015., kupoprodajna cijena 670.942,04 kn, površina 1.064 m², zemljište se nalazi unutar zone S, način gradnje 4, ima pristup sa dvije strane (Creska ulica i Partizanski put), zemljište I kategorije.
2. Usporedna nekretnina 2, dijelovi k.č.br. 155/1 i k.č.br. 1522/4 k.o. Pula, prema elaboratu parcelacije za pristupnu prometnicu kompleksu Tivoli, kupoprodajna cijena 50 €/m², matične k.č. nalaze se unutar zone S, način gradnje 4, neizgrađeni uređeni dio, zemljište nema pristup, podaci utvrđeni uvidom u Odluku Grada Pula, Klasa: 944-05/15-02/16, Urbroj:2168/01-03-06-00-0330-16-35 od 29. travnja 2016., zemljište II kategorije
3. Usporedna nekretnina 3, k.č.br. 782/50, k.č.br. 782/46, k.č.br. 782/34 k.o. Galižana (sjeverno od OŠ Veli vrh, ulica Ližnjamoro), ugovor o kupoprodaji od 19.01.2016., kupoprodajna cijena 466.200,00 kn za površinu od 1.028 m², zemljište se nalazi unutar zone S, način gradnje 4, izgrađeni dio naselja, zemljište I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije:

Tabelarni izračun poredbenom metodom:	Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Veli vrh	Veli vrh	Veli vrh	Veli vrh
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	Grad Pula	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		02.02.2015.	29.04.2016.	19.01.2016.
prodajna/trazena cijena		670.942,00	375,00	466.200,00
Površina pri usporedbi se gleda pov.matične k.č., upisana površina ceste	20,00	1.064,00	1,00	1.028,00
Cijena po m ²		631	375	454
PROTOK VREMENA				
HNB Hedonistički indeks	78,10	72,50	78,10	78,10
Vremensko usklađenje		107,72 %	100,00 %	100,00 %
Korigirana vrijednost po m ²		679	375	454
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	II (koeficijent 0,80)	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,25	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		679	469	454
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		679	469	454
FIZIČKI ASPEKTI				
Atraktivnost lokacije	dobra	bolja	isto	bolja
Prilagodba		1,10	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		747	469	499
Veličina* m ²	105,00	1.064,00	1,00	1.028,00
Prilagodba		0,90	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		672	469	449
Prilaz	uređen	isto	neuređen, lošije	isto
Prilagodba		1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		672	516	449
Oblik	pravilan, pravokutan	pravilan	pravokutan, pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		672	516	449
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		672	516	449
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	slabije	isto
Prilagodba		1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		672	413	449
opografija m ²	ravno	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		672	413	449
Indikator vrijednosti po m²	511	672	413	449

Uz izračun se gledaju prije provedene parcelacije odnosno donošenje akta koji je promijenio status

Uključena vrijednost po m ² zemljište I kategorije	561
Vrijednost zemljišta II kategorije= 0,80 * I kategorija	449
Vrijednost nekretnine	8.972
okruženo	9.000

7 Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine, k.č.br. 1475/5 k.o.Pula (cesta)

Vrijednost zemljišta k.č. br. 1475/5 k.o. Pula ukupne površine od 20 m2, s naprijed opisanim statusom nekretnine procjenjujem na iznos od:

8.971,52 kn odnosno **1.197,80 €**

tečaj NBH na dan procjenjivanja : 1€= 7.50 kn

8. Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br. 1475/4 k.o. Pula

K.č. br. 1475/4 k.o.Pula koja je nastala nakon parcelacije za prometnicu površine je 453 m2, s planirane prometnice ima pristup čime su stvoreni uvjeti za ishođenja građevinske dozvole za gradnju na predmetnoj nekretnini te ona postaje zemljište I kategorije za koje su ispunjeni svi uvjeti za ishođenje građevinske dozvole. Zemljište je oblikom i površinom gradivo kao samostalna cjelina. S obzirom na stanje na terenu, položaj i veličinu zemljišta smatra se da je djelomično komunalno opremljeno, s obzirom da su u neposrednoj blizini izgrađene zgrade. Slijedom svega navedenog, jedinična vrijednost zemljišta, sukladno prethodnom izračunu, povećala sa se 449 kn /m2 (zemljište II kategorije) na 561 kn/m2 (zemljište I kategorije) odnosno za 112 kn/m2. Povećanje vrijednosti od 112 kn/m2 posljedični je dobitak za vlasnike nekretnine. Površina zemljišta veća je od minimalne površine koje je određena GUP-om Grada Pula za izgradnju građevina visokogradnje (površina od 70 m2, koeficijent izgrađenosti 0,40 iz čega proizlazi da je minimalna površina 175 m2). Čestica zadovoljava i ostale uvjete za smještaj građevine s obzirom na udaljenosti od međa sa susjednim česticama.

Posljedični dobitak: povećanje vrijednosti za k.č.br. 1475/4 k.o. Pula:

$$453 \text{ m}^2 * 112 \text{ kn/m}^2 = 50.736,00 \text{ kn}$$

9. Iznos naknade za otkup suvlasničkog dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica dobiva se kao zbroj naknade za otkup dijela nekretnine k.č. br. 1475/5 k.o. Pula prema procjenjenoj tržišnoj vrijednosti od čega se oduzimaju posljedični dobitci (povećanje vrijednosti k.č.br. 1475/4 k.o. Pula).

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 1475/5 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak- povećanje vrijednosti k.č.br.1475/4 k.o. Pula (kn)
-41.764,48	=	8.971,52	+		-	50.736,00

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu 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.

Kako je naknada za izvlašteno zemljište manja od posljedičnih dobitaka primjenjuje se čl. 50 st. 4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Podaci i cijenama poljoprivrednog zemljišta preuzeti su iz baze e-nekretnine, korišteni su podaci o prodanim nekretninama na sličnom području, naselje Veli Vrh-Valdenaga, k.o. Galižana.

Vrijednost poljoprivrednog zemljišta manje ovisi o lokaciji a više o kvaliteti tla.

Br.	k.o.	k.č.	kultura	površina	kupoprodaje	cijena (€/m ²)
1	Galižana	1/2 dijela 517/9	oranica	1/2 * 2373	16.12.2014.	3,45
2	Galižana	1/2 dijela 517/9	oranica	1/2 * 2373	28.05.2013.	3,4
3	Galižana	517/12	oranica	1.000	20.09.2012.	10,03

Međuvremenski izjednačena cijena poljoprivrednog zemljišta:

Br.	k.č. u k.o. Galižana	datum kupoprodaje	cijena €/m ²)	indeks	indeks na dan vred.	cijena na dan vrednovanja (€/m ²)
1	517/9	16.12.2014.	3,45	82,60	78,10	3,26
2	517/9	28.05.2013.	3,40	84,50	78,10	3,14
3	517/12	20.09.2012.	10,03	97,90	78,10	8,00
Prosječna cijena (€/m²):						4,80
Prosječna cijena (kn/m²):						36,01

Sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina naknada za k.č.br. 1476/2 k.o. Pula, utvrđena kao tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta iznosi:

20	m ²	*	36	kn/m ²	=	720,20	kn
----	----------------	---	----	-------------------	---	--------	----

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

Na predmetnom zemljištu neće doći do uklanjanja građevina.

$$P_{\text{građevina}} = 0 * 0 \text{ kn/m} = 0,00 \text{ kn}$$

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11. Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila

Ana Hećimović, dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak graditeljske struke
arhitektura i procjena nekretnina



Mr. bioteh. sci. Tatjana Mandić Bulić, dipl. ing. poljop.

Stalni ovlaštteni sudski vještak gospodarske struke

Pula, Drenovica 8

e-mail: tatjana.mandic@pu.t-com.hr

IBAN HR 3423600003110280217

Pula, 18.11. 2016. god.

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,

komunalni sustav i imovinu

OIB 79517841355

Forum 2

52100 Pula

1. UVOD

Od strane Željka Pavletića, predstavnika Grada Pule zatraženo je vještačenje mene, sudskog vještaka gospodarske struke, na k.č.1475/4 k.o. Pula koja je projektom predviđena biti sastavnim dijelom prometnice – odvojka ulice Tivoli u Puli.

Moj zadatak kao sudskog vještaka je da:

1. Utvrdim prvobitno stanje na terenu obzirom na prisutne kulture.
2. Utvrdim sadašnje stanje svake pojedine kulture (biljke)
3. Utvrdim naknadu radi uklanjanja svake pojedine kulture (biljke)

Predmetna k.č je u vlasništvu:

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pula
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.11.2016. 14:30

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z.9842/2012
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 19011

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj	Oznaka zemljišta	Površina	Primjedba
------	------	------------------	----------	-----------

	zemljišta (kat. čestice)		jutro	čhv	m2	
1.	1475/4	PASNJAK			473	Prigov iz uložka 5448
		UKUPNO:			473	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.09.2012. broj Z-9842/12 Temeljem Ugovora o zasnivanju prava služnosti od 05. rujna 2012. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaska pješke (pravo staze) i kolima (pravo kofnika), u korist k.č. br. 1475/4, a na teret dijela k.č. br. 1472/3, širine 3 m, koji je dio označen žutom bojom na skici koja je sastavni dio ugovora.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 FALIER ADRIANO, RODEN 09. OŽUJKA 1957. GODINE, OIB: 27805812661, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA MONTE PASUBIO 48/2	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 BOLDRIN SERGIO, RODEN 11. RIJNA 1957. GODINE, OIB: 31657423185, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA PAOLO VI BROJ 11	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-8388/10 Na temelju Ugovora o osnivanju osobne služnosti prava plodouživanja od 24. lipnja 2010. godine, uknjižuje se pravo služnosti doživotnog plodouživanja, u korist: FALIER ADRIANO, OIB: 27805812661, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA MONTE PASUBIO 48/2 BOLDRIN SERGIO, OIB: 31657423185, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA PAOLO VI BROJ 11		
1.2	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-8388/10 I njihovih nasljednika		
1.	Na suvlasnički dio: 3 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-8388/10 Na temelju Ugovora o osnivanju osobne služnosti prava plodouživanja od 24. lipnja 2010. godine, uknjižuje se pravo služnosti doživotnog plodouživanja, u korist: FALIER ADRIANO, OIB: 27805812661, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA MONTE PASUBIO 48/2 BOLDRIN SERGIO, OIB: 31657423185, ITALIJA, VEDELAGO (TV), VIA PAOLO VI BROJ 11		
1.2	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-8388/10 I njihovih nasljednika.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2016.

Ista se u katastarskom operatu vodi kao:

- k.č. 1475/4 pašnjak površine 473 m²

2. OPIS LOKACIJE, STANJE ZEMLJIŠTA I POLJOPRIVREDNIH KULTURA

Dana 20.10. 2016. godine obavljen je očevid na predmetnoj k.č. 1475/4 k.o. Pula u prisutnosti gosp. Pavletića predstavnika Grada Pule i mene u ulozi sudskog vještaka gospodarske struke.

Očevidom je ustanovljeno da se predmetna k.č. 1475/4 nalazi 100 m zračne linije zapadno od prometnice Pula-Veli vrh. Do iste se pristupa poljskim putem ili pješice preko okolnih parcela. Predmetna k.č. se katastarski vodi kao pašnjak što je i u naravi. Omeđena je prema susjednim parcelama zidom i žičanom ogradom te raznim raslinjem u ulozi slobodnorastuće živice.

Procjenom će biti obuhvaćeno:

- 1 stabalce masline (*Olea europea*) starosti cca 5 god.
- Ukrasno grmlje u ulozi žive ograde

3. Procjena štete za svaku pojedinu biljku

Utvrđivanje vrijednosti stabla i ostalog biljnog materijala provodi se na osnovu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti.

Pri tome se posebno promatra:

- promjer debla i zdravstveno stanje istog (WTA metoda)
- pregled zone korjenovog vrata
- procjena veličine i razvijenosti krošnje te izgled i veličina skeletnih grana
- procijenjena starost biljke, biološki potencijal, rodnost, vrsta, sorta

Na osnovu svega iznesenog procjenjujem štetu zbog uklanjanja po pojedinoj biljci kako slijedi:

- stabalce masline 1 kom	x	100,00 kn=	100,00 kn
- ukrasno grmlje m' 5	x	50,00 kn=	250,00 kn

UKUPNO: **=350,00 kn**

Slovima: tristopedesetkunainulalipa

Ista pripada vlasniku na ime štete zbog uklanjanja bilja radi izgradnje prometnice.

Ovaj nalaz i procjena sačinjen je u 3 istovjetna primjerka od kojih su dva za Naručitelja procjene, a jedan za pismohranu.

Gospodarski vještak:
Tatjana Mandić Bulić



FOTOGRAFIJE PREDMETNIH K.Č. I NASADA



Slika 1: Ukrasno bilje u ulozi živice



Slika 2: Stabalce masline