

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 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-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 22. srpnja 2019. godine, donosi

O D L U K U

o kupnji zemljišta – Bunarska ulica

I

Utvrđuje se:

- da je dana 23.07.2015. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000017 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005 za namjeravani zahvat u prostoru – građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnice sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh - Bunarska ulica, koja je postala pravomoćna dana 19.08.2015. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. Pula izrađen Parcelacijski elaborat br. 156/2015 od 28. prosinca 2015. god. (Potvrda Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/16-02/378 Urbroj: 541-27-02/2-16-3 od 02.05.2016. godine o tehničkoj ispravnosti) koji je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama,
- da je navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnine k.č. br. 557 k.o. Galižana površine 13.803 m², u vlasništvu Lorelle Moscarda iz Galižane, Ulica Veli Vrh 40 A, na način da k.č. br. 557/5 k.o. Galižana ima površinu od 13.779 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 557/6 k.o. Galižana ima površinu od 24 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te parcelacija nekretnine k.č. br. 547/1 k.o. Galižana površine 19.695 m² u vlasništvu Daniele Antolović iz Zagreba, Bogdanovička 3, na način da k.č. br. 547/1 k.o. Galižana ima površinu od 19.545 m², dok novoformirana k.č. br. 547/4 k.o. Galižana ima površinu od 150 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da je Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 29. lipnja 2018. godine utvrđena naknada za navedene novoformirane nekretnine koje ulaze u trasu prometnice, i to za k.č. br. 557/6 k.o. Galižana površine 24 m² u iznosu od 9.200,00 kn te za k.č. br. 547/4 k.o. Galižana površine 150 m² u iznosu od 57.500,00 kn,
- da su se vlasnice navedenih nekretnina, Lorella Moscarda i Daniela Antolović suglasile sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh – Bunarska ulica u Puli, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- između Lorelle Moscarda iz Galižane, Ulica Veli Vrh 40 A, OIB 00988815380 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 557/6 k.o. Galižana površine 24 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 9.200,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Antolović Daniele iz Zagreba, Bogdanovička 3, OIB 30094309614 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 547/4 k.o. Galižana površine 150 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 57.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz prethodnog stavka ove točke Odluke.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/534

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-8

Pula, 22. srpnja 2019.

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 («Narodne novine» 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-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh – Bunarska ulica u Puli, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 557/6 k.o. Galižana površine 24 m² u vlasništvu Lorelle Moscarda te Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 547/4 k.o. Galižana površine 150 m² u vlasništvu Daniele Antolović.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 23.07.2015. godine izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000017 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005 za namjeravani zahvat u prostoru – građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnice sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh - Bunarska ulica, koja je postala pravomoćna dana 19.08.2015. godine. Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. Pula izrađen je Parcelacijski elaborat br. 156/2015 od 28. prosinca 2015. god. (Potvrda Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/16-02/378 Urbroj: 541-27-02/2-16-3 od 02.05.2016. godine o tehničkoj ispravnosti) koji je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

Navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena je parcelacija sljedećih nekretnina:

- k.č. br. 557 k.o. Galižana površine 13.803 m², u vlasništvu Lorelle Moscarda iz Galižane, Ulica Veli Vrh 40 A, na način da k.č. br. 557/5 k.o. Galižana ima površinu od 13.779 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 557/6 k.o. Galižana ima površinu od 24 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- k.č. br. 547/1 k.o. Galižana površine 19.695 m² u vlasništvu Daniele Antolović iz Zagreba, Bogdanovička 3, na način da k.č. br. 547/1 k.o. Galižana ima površinu od 19.545 m², dok novoformirana k.č. br. 547/4 k.o. Galižana ima površinu od 150 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 29. lipnja 2018. godine utvrđena je naknada za navedene novoformirane nekretnine koje ulaze u trasu prometnice, i to za k.č. br. 557/6 k.o. Galižana površine 24 m² u iznosu od 9.200,00 kn te za k.č. br. 547/4 k.o. Galižana površine 150 m² u iznosu od 57.500,00 kn.

Vlasnice navedenih nekretnina, Lorella Moscarda i Daniela Antolović suglasile su se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Slijedom iznijetog, prijedlogom Odluke predlaže se da se u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh – Bunarska ulica u Puli, pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to:

- između Lorelle Moscarda kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 557/6 k.o. Galižana površine 24 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 9.200,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, te

- između Antolović Daniele kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 547/4 k.o. Galižana površine 150 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 57.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule na naprijed navedenim nekretninama provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić,mag.ing.aedif.

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

PROCJEBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE radi izgradnje prometnice-
Bunarske ulice u Puli



NEKRETNINA

: dio 547/1 k.o. Galižana nove oznake k.č.br. 547/4 k.o. Galižana- površine 150 m2

VLASNICI

: Antolović Daniela pok. Claudia rođ. Giacometi,
OIB: 30094309614, Zagreb, Bogdanovička 3

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 29.06.2018.

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. Galižana	547/1
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Galižana prema prijedlogu parcelacije	547/4 (cesta), 547/1 (ostatak matične kat. Čestice, oznaka prema parcelacijskom elaboratu)
površina zemljišta - k.č. 547/4 k.o. Galižana na kojoj se planira prometnica (m ²)	150
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 547/4 k.o.Galižana (cesta) (kn)	57,450.00
Posljedični dobici (kn)	
Posljedični gubici (kn)	
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada za k.č.br. 557/6 k.o. Galižana (kn)	57,450.00
Ukupno naknada za k.č.br. 557/6 k.o. Galižana (kn)- zaokruženo	57,500.00
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: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjka 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

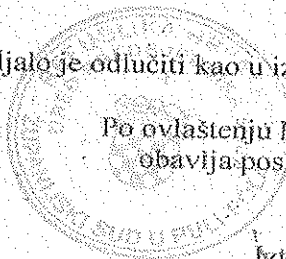
II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

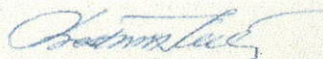
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

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 diobe katastarskih čestica, AGG d.o.o. Pula, br. El. 156/2015-1 od 28.12.2015.,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017, Ur.broj: 2168/01-03-04-0388-15-0005, od 23. 07. 2015. godine,
- 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) | |
| | | Vermarkungszeitraume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29) | |

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0330-18-180 od 16.04.2018 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 prometnih površina, dio Bunarske ulice u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 29.06.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 15.05.2018. 29.06.2018.

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 je u dijelu na kojem se planira izgradnja prometnice a koji dio se nalazi na području Grada Pule kao JLS zemljište je II kategorije, (planska namjena koridor prometnice); II kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi i za koje se ne može, radi pravnih ili stvarnih razloga, ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje), s obzirom na namjenu utvrđenu GUP-om Grada Pule dio zemljišta koje se nalazi u koridoru prometnice nije gradivo za gradnju građevina visokogradnje te je stoga zemljište II kategorije

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

4. Opis nekretnina k.č. br.

547/1

k.o. Galižana

Nekretnina je zemljište obraslo travom i raslinjem, sjeverno od postojeće prometnice, dio uz samu prometnicu stažnovnici koriste kao površinu za parkiranje.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

U zemljišnoj knjizi nekretnine je upisana u z.k.ul. Br. 3579 k.o. Galižana, kao vlasnica upisana je Antolović Daniela pok. Claudia rođ. Giacometi,



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 547/1 k.o. Galižana na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je neurđena površina obrasla travom i raslinjem, dijelom uređeno (komunalno opremljeno).

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi izgrađena je komunalna infrastruktura.

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.

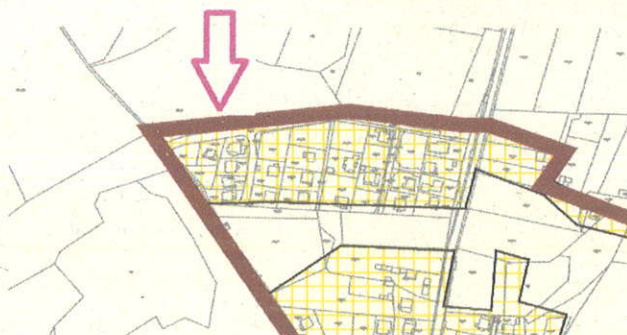
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se nekretnina nalazi dijelom na području Grada Vodnjana a dijelom na području Grada Pule. Dio na kojem se planira gradnja prometnice nalazi se na području Grada Pula, u zoni je stambene namjene, oblikom negradivo kao samostalna cjelina (uski pojas), s obzirom na namjenu zemljišta koje se nalazi na području Grada Vodnjana (zemljište izvan granica građevinskog područja) utvrđena je kategorija zemljišta za dio koji je predmet ovog postupka: građevinsko zemljište II kategorije, koeficijent u odnosu na zemljište I kategorije 0.60.

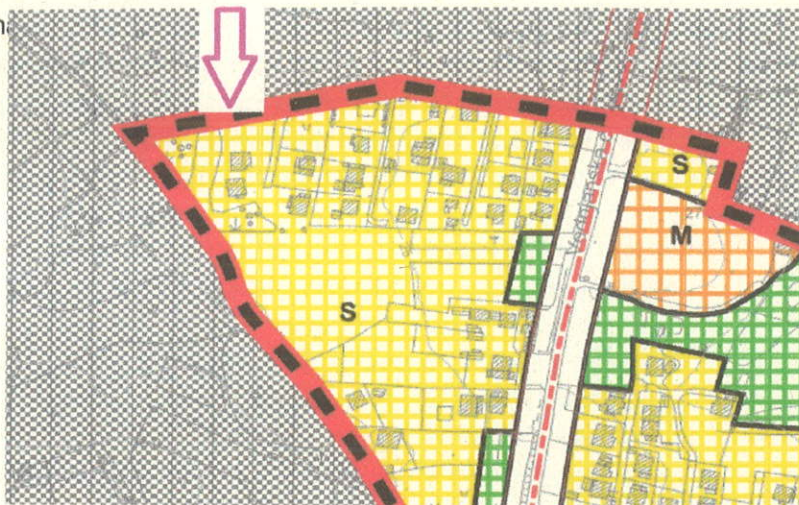
U bitnom, dio k.č.br. 547/1 oznake k.č.br. 547/4 k.o. Galižana nalazi se unutar građevinskog područja naselja - izgrađeni dio i uređeni neizgrađeni dio, izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i unutar granica GUP-a grada Pule.

Nadalje, prema GUP-u grada Pule, korištenje i namjena prostora k.č.br. 547/4 k.o. Galižana nalazi se unutar koridora prometnice - glavne mjesne ulice.

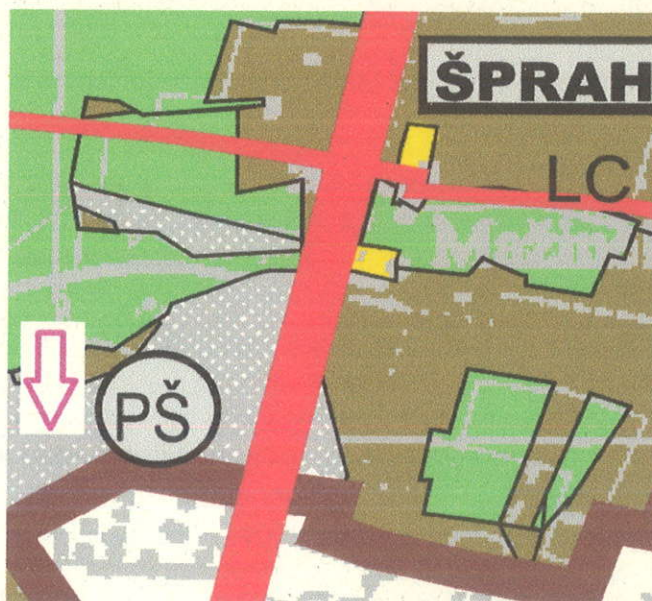
Dio nekretnine koji se nalazi na području Grada Pule a koji je unutar zone stanovanja zbog svog oblika nije gradivo kao samostalna cjelina. Dio k.č.br. 547/1 koji se nalazi na području grada Pula prikazan je na grafičkom prikazu Dopuna PPU grada Pula, preuzeto sa :
http://www.pula.hr/uploads/media/K.o._PULA_I_GALIZANA_1_DOPUNA_PPUG-A_PULE_.pdf:



GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



Uvidom na www.vodnjan.hr utvrđeno je da se preostali dio k.č.br. 547/1 k.o. Galižana nalazi izvan granica građevinskog područja, namjena PŠ, karta namjene površina:



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 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 napor 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.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s 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., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Indeks cijena stambenih nekretnina (https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm):

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1		102.94	105.29	101.96	102.04	103.26	103.24
	Q2		103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47
	Q3		103.00	107.84	100.87	102.29	102.69	105.04
	Q4		102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43
2015.	Q1		101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2		99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3		99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4		99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1		101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2		100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3		101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4		100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1		100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2		104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3		105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4		108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26

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. 501/543 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 04.04.2016., kupoprodajna cijena 150.481,36 kn, površina 232,50 m² (**674,23 kn/m²**), zemljište se nalazi unutar zone S, način gradnje 4, ima pristup, 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. 758/37 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 20.06.2016., kupoprodajna cijena 17.550.00 kn za 27 m² (**650,00 kn/m²**), prometna površina nastala od matične k.č. koja je gradivo građevinsko zemljište, unutar zone namjene S, način gradnje 4, zemljište I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine, uzimajući u obzir veličine zemljišta koje su predmet postupka. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnina koje su predmet postupka.

Položaj poredbenih nekretnina:



Dio zemljišta na kojem se planira rekonstrukcija prometnice nalazi se unutar koridora prometnice, zemljište II kategorije, udio vrijednosti zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrđuje se u iznosu od 0,60.

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			04.04.2016.	29.04.2016.	20.06.2016.
prodajna/trazena cijena			150,481.36	375.00	17,550.00
Površina pri usporedbi se gleda pov.matične k.č.,	1.00		232.50	1.00	27.00
Cijena po m²			647	375	650
PROTOK VREMENA					
indeks cijena stambenih nekretnina	108.67		100.33	100.33	100.33
Vremensko usklađenje			108.31%	108.31%	108.31%
Korigirana vrijednost po m2			701	406	704
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	II (koeficijent 0.60)	I (koeficijent 1.00)	
Prilagodba	1.00	1.00	1.67	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2			701.03	676.31	704.03
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2			701	678	704
FIZIČKI ASPEKTI					
Atraktivnost lokacije	dobra	bolja	lošija	bolja	
Prilagodba		0.90	1.05	0.85	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	712	598	
Veličina* m²	1.00	232.50	1.00	27.00	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	712	598	
Prilaz	uređen	isto	neuređen, lošije	uređen	
Prilagodba		1.00	1.05	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598	
Oblik	pravilan, pravokutan	pravilan	pravokutan, pravilan	pravilan	
Prilagodba	1	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598	
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598	
Komunalna infrastruktura*	dijelom izgrađena	dijelom izgrađena	dijelom izgrađena	izgrađena	
Prilagodba		1.00	1.00	0.90	
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	539	
Topografija m²	ravno	isto	isto	isto	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m2*		631	748	539	
indikator vrijednosti po m2		639	631	748	539

*statusi se gledaju prije provedene parcelacije odnosno donošenje akta koji je promijenio status

Usklađena vrijednost po m² zemljište I kategorije

639

Vrijednost zemljišta II kategorije= 0,60 *I kategorija

383.00

Vrijednost nekretnine (zaokruženo)

383

Zaokruženo

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 547/4 k.o. Galižana

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Galižana	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
547/4	150	383	57,450.00
Ukupno:	150		57,450.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br. 547/1 k.o. Galižana, preostalo zemljište, oznaka prema parcelacijskom elaboratu

Preostali dio matične k.č. koja se većim dijelom nalazi na području Grada Vodnjana izvan je granica građevinskog područja te izgradnja prometnice neće u bitnom utjecati na način korištenja ni na tržišnu vrijednost nekretnine.

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

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 547/4 k.o. Galižana (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
57,450.00	=	57,450.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$57,450.00 \text{ kn} / 150.00 \text{ m}^2 = 383.00 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

prometnica je izgrađena, nema naknade za uklonjene građevine

Ukupno trošak uklanjanja građevina	0.00	kn
---	-------------	-----------

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dovoljnom broju primjeraka za sve suvlasnike te dva primjerka za naručitelja, 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.građ.



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-
Bunarske ulice u Puli



NEKRETNINA

: dio 557/5 k.o. Galižana nove oznake k.č.br. 557/6 k.o.
Galižana- površine 24 m2

VLASNICI

Moscarda Lorella pok. Claudia rođ. Giacometi, Galižana
: 366

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 29.06.2018.

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. Galižana	557/5
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Galižana prema prijedlogu parcelacije	557/6 (cesta), 557/5 (ostatak matične kat. Čestice, oznaka prema parcelacijskom elaboratu)
površina zemljišta - k.č. 557/6 k.o. Galižana na kojoj se planira prometnica (m ²)	24
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 557/6 k.o.Galižana (cesta) (kn)	9,192.00
Posljedični dobici (kn)	
Posljedični gubici (kn)	
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada za k.č.br. 557/6 k.o. Galižana (kn)	9,192.00
Ukupno naknada za k.č.br. 557/6 k.o. Galižana (kn)- zaokruženo	9,200.00
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

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: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

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

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

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 diobe katastarskih čestica, AGG d.o.o. Pula, br. El. 156/2015-1 od 28.12.2015.,
 - Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017, Ur.broj: 2168/01-03-04-0388-15-0005, od 23. 07. 2015. godine,
 - 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) | |

Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

I. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0330-18-180 od 16.04.2018 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 prometnih površina, dio Bunarske ulice u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografitiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 29.06.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 29.06.2018.

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 je u dijelu na kojem se planira izgradnja prometnice a koji dio se nalazi na području Grada Pule kao JLS zemljište je II kategorije, (planska namjena koridor prometnice); II kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi i za koje se ne može, radi pravnih ili stvarnih razloga, ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje), s obzirom na namjenu utvrđenu GUP-om Grada Pule dio zemljišta koje se nalazi u koridoru prometnice nije gradivo za gradnju građevina visokogradnje te je stoga zemljište II kategorije
- b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnina k.č. br.

557/5

k.o. Galižana

Nekretnina je zemljište obraslo travom i raslinjem, sjeverno od postojeće prometnice, dio uz samu prometnicu stanovnici koriste kao površinu za parkiranje.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Stanje u zemljišnoj knjizi ne odgovara stanju u prijavnom listu, u zemljišnoj knjizi **upisana je MATIČNA k.č. 557 k.o. Galižana**, zabilježeni su pokrenuti postupci izvlaštenja radi rekonstrukcije DC Pula-Vodnjan. Nekretnina je upisana u z.k.ul. 3580 k.o. Galižana, vlasnica Moscarda Lorella.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 557 k.o. Galižana na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište, dijelom uređeno (komunalno opremljeno).

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi izgrađena je komunalna infrastruktura.

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

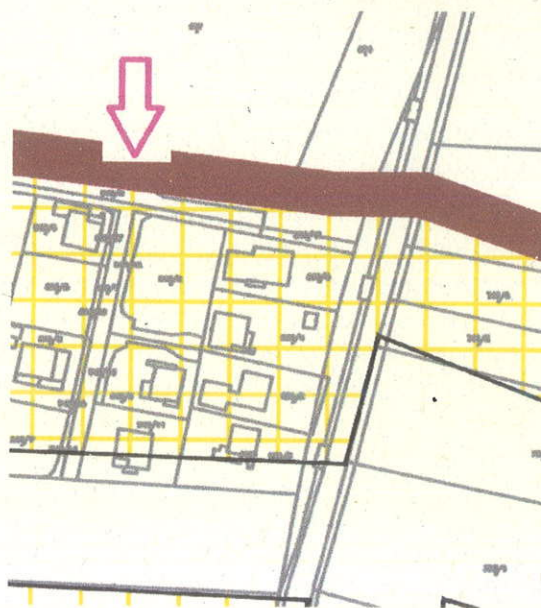
uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se nekretnina nalazi dijelom na području Grada Vodnjana a dijelom na području Grada Pule. Dio na kojem se planira gradnja prometnice nalazi se na području Grada Pula, u zoni je stambene namjene, oblikom negradivo kao samostalna cjelina (uski pojas), s obzirom na namjenu zemljišta koje se nalazi na području Grada Vodnjana (zemljište izvan granica građevinskog područja) utvrđena je kategorija dijela zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice: građevinsko zemljište II kategorije, koeficijent u odnosu na zemljište I kategorije 0.60.

U bitnom, dio k.č.br. 557 oznake k.č.br. 557/6 k.o. Galižana nalazi se unutar građevinskog područja naselja - izgrađeni dio i uređeni neizgrađeni dio, izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i unutar granica GUP-a grada Pule.

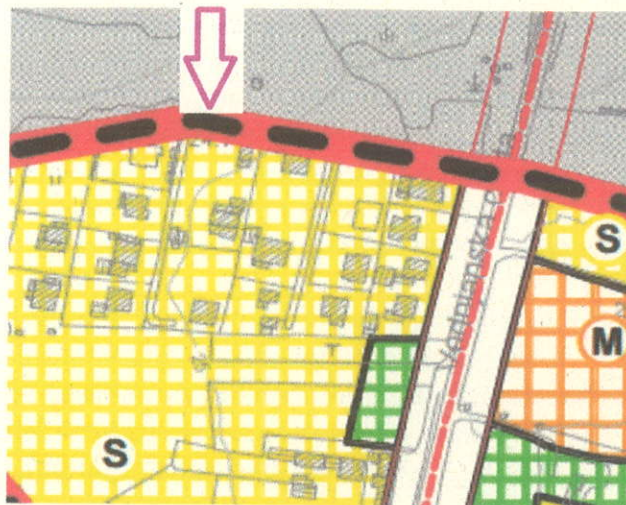
Nadalje, prema GUP-u grada Pule, korištenje i namjena prostora k.č.br. 557/6 k.o. Galižana nalazi se dijelom unutar zone stambene namjene S, dijelom unutar koridora prometnice - glavne mjesne ulice.

Dio nekretnine koji se nalazi na području Grada Pule a koji je unutar zone stanovanja zbog svog oblika nije gradivo kao samostalna cjelina. Dio k.č.br. 557 koji se nalazi na području grada Pula prikazan je na grafičkom prikazu Dopuna PPU grada Pula, preuzeto sa :

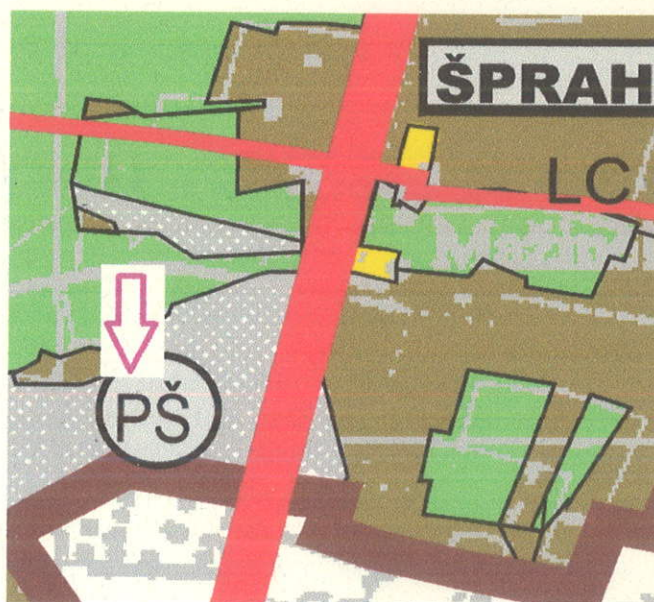
http://www.pula.hr/uploads/media/K.o._PULA_I_GALIZANA_1_DOPUNA_PPUG-A_PULE_.pdf:



GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



Uvidom na www.vodnjan.hr utvrđeno je da se preostali dio k.č.br. 557 k.o. Galižana nalazi izvan granica građevinskog područja, namjena PŠ, karta namjene površina:



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.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s 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., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Indeks cijena stambenih nekretnina (https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm): 13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA HOUSE PRICE INDICES Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. <i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾			
				Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾			
Godina	Tromjesečje			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
Year	Quarter			Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb
							Jadran
							Ostalo
							Other
2014.		Q1		102.94	105.29	101.96	102.04
		Q2		103.82	106.19	102.83	102.23
		Q3		103.00	107.84	100.87	102.29
		Q4		102.14	106.86	100.07	102.17
2015.		Q1		101.05	100.87	101.12	101.62
		Q2		99.13	98.67	99.33	99.84
		Q3		99.86	100.98	99.37	99.92
		Q4		99.96	99.48	100.18	98.62
2016.		Q1		101.21	99.07	101.73	100.43
		Q2		100.28	95.80	101.23	99.91
		Q3		101.31	96.67	102.30	101.96
		Q4		100.75	94.84	101.97	100.56
2017.		Q1		100.85	92.86	102.51	100.72
		Q2		104.55	96.71	106.17	102.69
		Q3		105.13	97.76	106.65	106.45
		Q4		108.45	98.73	110.46	110.46

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. 501/543 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 04.04.2016., kupoprodajna cijena 150.481,36 kn, površina 232,50 m² (**674,23 kn/m²**), zemljište se nalazi unutar zone S, način gradnje 4, ima pristup, 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. 758/37 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 20.06.2016., kupoprodajna cijena 17.550.00 kn za 27 m² (**650,00 kn/m²**), prometna površina nastala od matične k.č. koja je gradivo građevinsko zemljište, unutar zone namjene S, način gradnje 4, zemljište I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnina koje su predmet postupka.

Položaj poredbenih nekretnina:



Dio zemljišta na kojem se planira rekonstrukcija prometnice nalazi se unutar koridora prometnice, zemljište II kategorije, udio vrijednosti zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrđuje se u iznosu od 0,60.

Tabelarni izračun poredbenom metodom:

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			04.04.2016.	29.04.2016.	20.06.2016.
prodajna/trazena cijena			150,481.36	375.00	17,550.00
Površina pri usporedbi se gleda pov.matične k.č.,	1.00		232.50	1.00	27.00
Cijena po m²			647	375	650
PROTOK VREMENA					
indeks cijena stambenih nekretnina	108.67		100.33	100.33	100.33
Vremensko usklađenje			108.31%	108.31%	108.31%
Korigirana vrijednost po m2			701	406	704
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I		I	II (koeficijent 0.60)	I (koeficijent1.00)
Prilagodba	1.00		1.00	1.67	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			701.03	678.31	704.03
vlasnička prava	knjižno vlasništvo		knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba			1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			701	678	704
FIZIČKI ASPEKTI					
Atraktivnost lokacije	dobra		bolja	lošija	bolja
Prilagodba			0.90	1.05	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	712	598
Veličina* m²	1.00		232.50	1.00	27.00
Prilagodba			1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	712	598
Prilaz	uređen		isto	neuređen, lošije	uređen
Prilagodba			1.00	1.05	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	748	598
Oblik	pravilan, pravokutan		pravilan	pravokutan, pravilan	pravilan
Prilagodba	1		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	748	598
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	stanovanje		stanovanje	stanovanje	stanovanje
Prilagodba			1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	748	598
Komunalna infrastruktura*	izgrađena		dijelom izgrađena	dijelom izgrađena	izgrađena
Prilagodba			1.00	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m2			631	748	539
Topografija m²	ravno		isto	isto	isto
Prilagodba			1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2*			631	748	539
Indikator vrijednosti po m2	639		631	748	539

*statusi se gledaju prije provedene parcelacije odnosno donošenje akta koji je promijenio status

Usklađena vrijednost po m² zemljište I kategorije 639

Vrijednost zemljišta II kategorije= 0,60 *I kategorija 383.00

Vrijednost nekretnine (zaokruženo) 383

Zaokruženo

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 557/6 k.o. Galižana

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Galižana	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
557/6	24	383	9,192.00
Ukupno:	24		9,192.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br. 557/5 k.o. Galižana Preostalo zemljište, oznaka prema parcelacijskom elaboratu, ne postoji u zemljišnoj knjizi niti u katastru zemljišta)

Preostali dio matične k.č. koja se većim dijelom nalazi na području Grada Vodnjana izvan je granica građevinskog područja te izgradnja prometnice neće u bitnom utjecati na način korištenja ni na tržišnu vrijednost nekretnine.

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

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 557/6 k.o. Galižana (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
9,192.00	=	9,192.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$9,192.00 \text{ kn} / 24.00 \text{ m}^2 = 383.00 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

prometnica je izgrađena, nema naknade za uklonjene građevine

Ukupno trošak uklanjanja građevina	0.00	kn
---	-------------	-----------

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dovoljnom broju primjeraka za sve suvlasnike te dva primjerka za naručitelja, 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 izradio:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.





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



Ovlaštena osoba:

Siniša Ramić, dipl.ing.geod.

Suradnici:

Marko Matošević, geod.teh

Andrea Skoko, geod.teh.

Broj elaborata:

156 / 2015 -1

Naručitelj:

GRAD PULA

OIB 79517841355

Forum 2

52100

Pula

PARCELACIJSKI ELABORAT

po lokacijskoj dozvoli za potrebe provođenja u katastru zemljišta
na katastarskoj čestici br.

535/1, 542/8, 547/1, 557

K.o.Galižana

Prostor za ovjere

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

KLASA: 932-06/ 16-02/378
URBROJ: 541- 27-02/2-16-3
Pula, 02-05-2016

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:

Siniša Ramić, dipl.ing.geod.

Pula, 28. prosinac 2015.

Odgovorna osoba za obavljanje
stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije

Siniša Ramić, dipl.ing.geod.

Siniša Ramić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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



Geo 211

"VALDENAGA"

Promjena: Parcelacija
Katastarska općina: Galijžana
Broj lista katastarskog plana: 13

SKICA PREMJERAVANJA

Približno mjerilo

1: 500



554

547/1
2 pš
ANTOLOVIĆ DANIELA POK. CLAUDIA ROĐ. GIACOMETTI,
OIB: 30094309614, ZAGREB, BOGDANOVIČKA 3

547/4
2 pš

547/3
GRAD PULA

GRAD PULA

Izradio:
M.Matošević, geod.teh.

Ovjera:
S. Ramić, dipl.ing.geod.

03.12.2015. i 17.12.2015.

Siniša Ramić
dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o.
Pula



Geo 211

Broj

Grad/Općina

PULA

Katastarska općina

GALIŽANA

Općinski sud

PULA-POLA

Provedeno u iskazu promjena pod red.br.

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

PULA-POLA

PRIJAVNI LIST



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

VRSTA PROMJENE:

parcelacija zemljišta

ISPRAVE NA KOJIMA SE ZASNIVA PROMJENA:

LOKACIJSKA DOZVOLA:

KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005, Pula 23.07.2015.

POTVRDA NADLEŽNOG TIJELA:

KLASA: 350-05/16-11/000007, Urbroj: 2168/01-03-05-0388-16-0002, PULA, 21.01.2016.

DATUM UVIĐAJA:

03.12.2015. i 17.12.2015.

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.

Siniša Ramić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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

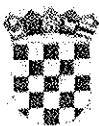


Potvrđuje se da je
ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa:
LOKACIJSKOM DOZVOLOM:
Klasa: UP/I-350-05/15-01/000017
Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005
od 23.07.2015.

U Puli, 21.01.2016

Potpis ovlaštene osobe:





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017
URBROJ: 2168/01-03-04-0388-15-0005
Pula, 23.07. 2015.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - Bunarska ulica u Puli, 3. Skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinskih voda, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine,

čija trasa ide preko k.č.br. 501/2, 501/3, 501/7, 501/9, 501/62, 501/130, 501/170, 501/193, 501/195, 501/198, 501/199, 501/290, 501/357, 501/394, 501/398, 501/399, 501/400, 501/403, 501/453, 501/494, 501/496, 501/497, 501/539, 501/540, 501/549, 501/550, 501/551, 501/557, 516/1, 517/5, 517/18, 517/19, 524, 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/22, 525/24, 525/30, 525/31, 525/32, 525/33, 525/34, 525/35, 525/36, 525/37, 525/38, 526, 528/1, 528/3, 528/4, 529/2, 530/1, 530/4, 530/5, 530/9, 530/12, 532/1, 532/2, 532/3, 535/1, 542/1, 542/3, 542/8, 542/11, 542/12, 542/13, 542/14, 542/15, 542/16, 542/17, 545/1, 545/2, 546/18, 547/1, 547/3, 557, 3067/4, 3067/5 sve k.o. Galijana, u dužini infrastrukture i osi prometnice od 2.456,21 metar

te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. idejni projekt - građevinski - prometnica i oborinska odvodnja oznake 281I od 12.2014. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant VINKO BURIĆ, viši grad. teh., broj ovlaštenja G 110 (iz Informatičko projektantski inženjering BURIĆ, d. o. o. HR-52100 Pula, Jurine I Franine Stube 2, OIB 72386161866) - MAPA 1.
 2. idejni projekt - elektrotehnički - javna rasvjeta i EKK oznake 1472/14 od 12.2014. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671 (iz ELKON, društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i druge tehničke usluge HR-52100 Pula, Sisplac 2, OIB 55301049308) - MAPA 2.
- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: 1912/15-100/RT-mv, od 02.04. 2015. godine
 - Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Posebni uvjeti, BROJ: 546, od 08.04. 2015. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/15-01/1616, URBROJ: 376-10/LD2-15-2 (HP), od 08.04. 2015. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, BROJ: 011/6079/15, od 09.04. 2015. godine
 - Ministarstvo zdravlja, Služba županijske sanitarne inspekcije, Odjel za Istru i Primorje, Odsjek za Istarsku županiju - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/15-03/3254, URBROJ: 534-07-2-1-4-1/1-15-2, od 10.04. 2015. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Posebni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/15-07/1629, URBROJ: 374-23-3-15-2/DG/, od 20.04. 2015. godine
 - PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: T/11308/15, od 17.04. 2015. godine.
- III. Građenje predmetnih građevina će se realizirati u fazama, kako su iste opisane u idejnom projektu – mapa 1., te investitor može za svaku od planiranih faza ishoditi zaseban akt za gradnju
- IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 30.04. 2015. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - Bunarska ulica u Puli, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinskih voda, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine

čija trasa ide preko k.č.br. 501/2, 501/3, 501/130, 501/494, 501/7, 501/399, 501/400, 3067/4, 3067/5, 501/9, 501/62, 501/398, 524, 501/170, 501/557, 501/193, 501/195, 501/198, 501/199, 501/283, 501/290, 501/549, 501/357, 501/394, 501/403, 501/453, 501/496, 501/497, 501/539, 501/551, 501/540, 501/550, 516/1, 517/5, 517/18, 517/19, 525/1, 525/30, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/22, 525/24, 525/31, 525/32, 525/33, 525/34, 525/35, 525/36, 525/37, 525/38, 526, 528/1, 528/3, 528/4, 529/2, 530/1, 530/4, 530/5, 530/9, 530/12, 5321, 532/3, 532/2, 545/2, 535/1, 542/1, 542/3, 542/8, 546/16, 546/17, 542/11, 542/12, 542/13, 542/14, 542/15, 542/16, 542/17, 545/1, 546/18, 547/1, 547/3, 557 k.o. Galižana iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložene su propisane izjave projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa 1. – s prostornim planom i drugim propisima, oznake 281I, od 31.12. 2014. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Burić Vinko, v.građ.teh., broj ovlaštenja G110
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa 2. – s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1472/14 od 23.12. 2014. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Ivković Ljubiši, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- d) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Članak 29. Zakona o komunalnom gospodarstvu (N.N. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) da je građenje predmetne građevine od interesa za Republiku Hrvatsku.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- c) uvidom u idejni 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:
 - GUP Grada Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14. i 10/14. – trasa buduće prometnice se nalazi po namjeni površina u zoni „S” – stambena namjena. Mogućnost gradnje infrastrukturnih objekata u zoni stanovanja je utvrđena člankom 10. i 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule. Idejni projekt je izrađen u skladu sa člancima: 106. – 109., 117., 129., 135., 147. i 151. – 152.a Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule
- d) idejni projekt su izradile ovlaštene osobe, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) nije utvrđena obveza izrade urbanističkog plana,
- f) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta. Pozivu se nije odazvala niti jedna stranka

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 6. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 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., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, 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 preporučenom pošiljkom.

PROČELNIK
Giordano Škuflić, dipl.ing.grad.

Dostaviti:

1. GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula,
 - po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu – sa idejnim projektom u dva primjerka
2. strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u spis predmeta – putem oglasne ploče – ovdje
3. U spis – ovdje