

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. studenog 2019. godine, donosi

O D L U K U
o kupnji zemljišta – Premanturska cesta
(k.č. br. 3733/4 i k.č. br. 3738/6 obje k.o. Pula)

I

Utvrđuje se:

- da je u Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena izgradnja nerazvrstane ceste - Premanturske ceste u Puli,
- da je dana 08. siječnja 2016. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000043 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru – uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, koja je postala pravomoćna dana 05. veljače 2016. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole izrađen od strane društva Geodeti Palin d.o.o. Geodetski elaborat koji ima potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/19-02/1430 Urbroj: 541-27-02/2-19-6 od 18. listopada 2019. godine i potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom,
- da je navedenim Geodetskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnine k.č. br. 3733/1 k.o. Pula, u suvlasništvu Drašković Marije, u ½ dijela, Drašković Ivica Mirjane u ¼ dijela i Drašković Svetlane u ¼ dijela, površine 2027 m² na način da k.č. br. 3733/1 k.o. Pula ima površinu od 2000 m², dok novoformirana k.č. br. 3733/4 k.o. Pula ima površinu od 27 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te nekretnine k.č. br. 3738/2 k.o. Pula površine 659 m², u suvlasništvu (Etažno vlasništvo) više suvlasnika, na način da k.č. br. 3738/2 k.o. Pula ima površinu od 643 m², dok novoformirana k.č. br. 3738/6 k.o. Pula ima površinu od 16 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da su od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni Procjembeni elaborati dana 30. lipnja 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m² u ukupnom iznosu od 60.400,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za ogradni zid) te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m² u ukupnom iznosu od 14.100,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za uklanjanje pristupne površine od mršavog betona),
- da su od strane stalnog sudskog vještaka gospodarske struke Sonje Posavec, dipl.ing.polj. izrađeni Procjembeni elaborati od 01. lipnja 2019. godine kojima je utvrđeno da na novoformiranim nekretninama k.č. br. 3733/4 i k.č. br. 3738/6 k.o. Pula nema poljoprivrednih kultura,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- da su se Svetlana Drašković i Mirjana Ivica-Drašković, kao suvlasnice svaka u ¼ dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m² te Tea Silađi, Andrea Božić, Bego Muješić, Suzana Jeličić i društvo Chromos-svjetlost d.o.o. kao suvlasnici novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², suglasili sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice u dijelu Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, kako slijedi:

- između Svetlane Drašković iz Zagreba, Bernarda Vukasa 28, OIB 77281547441 kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavateljice od ¼ dijela nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 15.100,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Mirjane Drašković-Ivica iz Pančeva, Sindelićeva 27, Srbija, OIB 92983173526 kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavateljice od ¼ dijela nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 15.100,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Tee Silađi iz Lipika, Slavenska ulica 42, OIB 17582534098 kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavateljice od 99/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 926,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Andree Božić iz Pule, Kranjčevićeva ulica 10, OIB 70681765469 kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavateljice od 200/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 1.870,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Bege Muješića iz Pule, Marulićeva ulica 39, OIB 19805249005 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 185/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 1.730,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Suzane Jeličić iz Corsico, Via Caboto 25, Italija, OIB 52515064274 kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavateljice od 229/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 2.141,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- između trgovačkog društva CHROMOS-SVJETLOST d.o.o. Lužani, Ulica Mijata Stojanovića 13, OIB 72579903288 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 349/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 3.263,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/239

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-18

Pula, 25. studenog 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 br. 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. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula – 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 u dijelu Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, pristupiti rješavanju imovinsko pravnih odnosa u smislu otkupa nekretnina koje ulaze u sastav navedene prometnice, i to suvlasničkih dijelova Drašković-Ivica Mirjane i Drašković Svetlane, svake od $\frac{1}{4}$ dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m² te suvlasničkih dijelova Tee Siladi od 99/1508 dijela, Božić Andree od 200/1508 dijela, Muješić Bege od 185/1508 dijela, Jeličić Suzane od 229/1508 dijela i društva Chromos-svjetlost d.o.o. od 349/1508 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena je izgradnja nerazvrstane ceste - Premanturske ceste u Puli.

Dana 08. siječnja 2016. god. izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000043 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru – uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, koja je postala pravomoćna dana 05. veljače 2016. god.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole izrađen je od strane društva Geodeti Palin d.o.o. Parcelacijski elaborat koji ima potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/19-02/1430 Urbroj: 541-27-02/2-19-6 od 18. listopada 2019. godine i potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom.

Navedenim Geodetskim elaboratom predviđena je parcelacija nekretnine k.č. br. 3733/1 k.o. Pula, u suvlasništvu Drašković Marije, u $\frac{1}{2}$ dijela, Drašković Ivica Mirjane u $\frac{1}{4}$ dijela i Drašković Svetlane u $\frac{1}{4}$ dijela, površine 2027 m² na način da k.č. br. 3733/1 k.o. Pula ima površinu od 2000 m², dok novoformirana k.č. br. 3733/4 k.o. Pula ima površinu od 27 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te nekretnine k.č. br. 3738/2 k.o. Pula površine 659 m², u suvlasništvu (Etažno vlasništvo) više suvlasnika, na način da k.č. br. 3738/2 k.o. Pula ima površinu od 643 m², dok novoformirana k.č. br. 3738/6 k.o. Pula ima površinu od 16 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni su Procjembeni elaborati dana 30. lipnja 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m² u ukupnom iznosu od 60.400,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište u iznosu od 483,00 kn/m² i naknadu za ogradni zid u iznosu od 47.362,50 kn) te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16

m2 u ukupnom iznosu od 14.100,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište u iznosu od 821,00 kn/m2 i naknadu za uklanjanje pristupne površine od mršavog betona u iznosu od 1.000,00 kn).

Od strane stalnog sudskog vještaka gospodarske struke Sonje Posavec, dipl.ing.polj. izrađeni su Procjembeni elaborati od 01. lipnja 2019. godine kojima je utvrđeno da na novoformiranim nekretninama k.č. br. 3733/4 i k.č. br. 3738/6 obje k.o. Pula nema poljoprivrednih kultura.

Svetlana Drašković i Mirjana Drašković-Ivica, kao suvlasnice svaka u $\frac{1}{4}$ dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m2 te Tea Silađi, Andrea Božić, Bego Muješić, Suzana Jeličić i društvo Chromos-svjetlost d.o.o. kao suvlasnici novoformirane nekretnine k.č. br. 3738/6 k.o. Pula površine 16 m2, suglasili su se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Suvlasnica novoformirane nekretnine k.č. br. 3733/4 k.o. Pula površine 27 m2 u $\frac{1}{2}$ dijela Marija Drašković, preminula je dana 17. kolovoza 2019. godine te će se imovinsko pravni odnosi za navedeni suvlasnički dio rješavati po provedbi ostavinskog postupka iza iste.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule na novoformiranim nekretninama k.č. br. 3733/4 i k.č. br. 3738/6 obje k.o. Pula provesti će se nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a po provedbi Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0457.01-411190 Zemljište – Program gradnje.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske poslove i savjetovanje

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA

Broj elaborata
iz Zbirke GE:

Katastarska općina: PULA, MBR 324256
Broj katastarskog plana: 66

Investitor: GRAD PULA, PULA, FORUM 1, OIB: 79517841355

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba lokacijske dozvole

na k.č. 3743/8, zgr.2475/18, 3723/16, 3710/3, 3710/1, 3723/8, 3741/2, 3741/1, 3738/1, 3738/4, 3738/2, 3733/1, 3736/1, 3735/1, 3426/1, 3362/7, 4236/9, 3923/4, 3923/28, 3923/20, 3923/3, 3923/33, 3923/35, 3923/37, 3923/30, 3923/2, 3923/1, 3922/3, 3922/4, 3922/9, zgr.2475/14, 3921/1, 3913/19, 3362/8 u k.o. PULA

Naziv predmeta: *Geodetski elaborat za provedbu lokacijske dozvole*

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

Klasa:
Ur. broj:
Mjesto, Datum

Potvrdio:
Ime i prezime

Izradio:

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Direktor:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 108-2017

Dean Palin
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni izdati geodetske
POSREDOVANJE
Geo 957



GEODETI PALIN
d.o.o. PULA
OIB: 70325945727

.....
Područni sud u Puli
Katastarski odjel Pula
Katastarska općina: Pula

Područni ured za katastar: Pula
Odjel/Ispostava za katastar nekretnina: Pula

Prijavni list sastavljen: veljača 2019.

PRIJAVNI LIST

ZA KATASTAR

Provedba lokacijske dozvole

Investitor: GRAD PULA - POLA
Forum 1, 52100 Pula
OIB: 79517841355

Radio: Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

GEODEZIJU PALIN
Pula
01-488-5727

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlaštenost: geodetski
GEODEZIJU PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8662	1/1		GRAD PULA – POLA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA, OIB:79517841355		3741/2		ORANICA	1 52 1 52
12291	1/1		BOŽIĆ MLADEN, PREMANTURSKA CESTA 17, PULA, HRVATSKA, OIB:96960492062		3741/1	PREMANTURSKA CESTA 131	POMOĆNA ZGRADA SPREMIŠTE KUĆA KUĆA NADSTREŠNICA DVORIŠTE	35 31 45 1 47 1 35 6 33
								10 26
10771	1/2		VRANIĆ MILE, PREMANTURSKA CESTA 25, PULA, HRVATSKA, OIB:96035331090		3738/1	PREMANTURSKA CESTA 25	OBIT.ST.ZGR. DVOR.UZ ST.ZGR.	1 57 2 98
	1/2		VRANIĆ MIRA, PREMANTURSKA CESTA 25, PULA, HRVATSKA, OIB:84808454216					4 55
					3738/4	PREMANTURSKA CESTA	POLJSKI PUT	66 66
11254	1/1		SUPERCOLOR D.O.O., TRŠČANSKA 4, PULA, OIB:82597855149 OIB: 41236183653		3738/2	PREMANTURSKA CESTA 27	OB.ST.POSL.ZGR. DVOR.UZ ST.ZGR.	1 68 4 91
								6 59
5613	1/4		DRAŠKOVIĆ IVICA MIRJANA, BERNARDA VUKASA 28, ZAGREB		3733/1	PREMANTURSKA CESTA	ORANICA DVOR.UZ ST.ZGR.	12 78 5 00
	1/4		DRAŠKOVIĆ SVETLANA, BERNARDA VUKASA 28, ZAGREB				OBIT.ST.ZGR. OBIT.ST.ZGR.	2 07 42
	2/4		DRAŠKOVIĆ MIRJANA, PREMANTURSKA CESTA 139, PULA, OIB:29471345720					20 27
11409	1/1		REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB, OIB:52634238587		3736/1	DRINJOVAČA	ŠUMA	13 26 13 26

NOVO STANJE

Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvl. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj letalj lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²	Z.K. podaci Broj katastarske čestice Broj ZK uložka
11	12	13	14	15	16	17	18	19
8662	DOSADAŠNJI		3741/2		PREMANTURSKA CESTA	ORANICA	1 41 1 41	
12291	DOSADAŠNJI		3741/1		PREMANTURSKA CESTA	POMOĆNA ZGRADA SPREMIŠTE KUĆA KUĆA NADSTREŠNICA DVORIŠTE DVORIŠTE	35 31 45 1 47 1 35 6 06 27	
			3741/3		PREMANTURSKA CESTA		10 26	
10771	DOSADAŠNJI		3738/1		PREMANTURSKA CESTA 25	OBIT.ST.ZGR. DVORIŠTE DVORIŠTE	1 57 2 66 32	
			3738/7		PREMANTURSKA CESTA		4 55	
			3738/4		PREMANTURSKA CESTA	PUT	60	
			3738/5		PREMANTURSKA CESTA	PUT	6 66	
11254	DOSADAŠNJI		3738/2		PREMANTURSKA CESTA 27 PREMANTURSKA CESTA PREMANTURSKA CESTA	OB.ST.POSL.ZGR. DVORIŠTE DVORIŠTE	1 68 4 75 16	
			3738/6				6 59	
5613	DOSADAŠNJI		3733/1		PREMANTURSKA CESTA	ORANICA DVORIŠTE OBIT.ST.ZGR. OBIT.ST.ZGR. DVORIŠTE	12 78 4 73 2 07 42 27	
			3733/4		PREMANTURSKA CESTA		20 27	
11409	DOSADAŠNJI		3736/1 3736/3		DRINJOVAČA DRINJOVAČA	ŠUMA ŠUMA	12 77 49 13 26	



GEODETI PALIN d.o.o.
za geodetske poslove

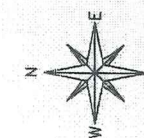
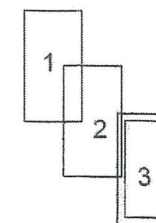
Sv. Teodora 2, 52100 Pula
+385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com
OIB: 70325945727

Investitor:
Grad Pula
Forum 2, Pula
OIB:79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA – predloženo novo stanje –

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:2880

Katastarska općina: Pula
MBR: 324254
Detaljni list: 76



Izradio:
Dean Palin
Pula, 20.3.2019.
Broj elaborata: 108

Odgovorna osoba za obavljanje stručar
geodetskih poslova:
Dean Palin, mag.ing.geod.et.geointf.

Dean Palin
mag.ing.geod.et.geointf.
Ovlašteni inženjer geodetike
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957

**SONJA POSAVEC, dipl.ing.polj.
PRADORLANDO 15, PULA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GOSPODARSKE STRUKE – POLJOPRIVREDE
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NASADA
OIB: 10532320052**

PROCJEBENI ELABORAT

Nalaz, procjena i mišljenje - tržišna vrijednost nasada na k.č.br. 3738/6, k.o. Pula.

U Puli, 1. lipnja 2019.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. LOKACIJA
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NASADA
4. MIŠLJENJE

Na temelju Zahtjeva Grada Pule - Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustava i imovinu, Odsjek iza uspravljanje imovinom, Klasa : 947-03/19-01/239, izvršen je uviđaj poradi procjene vrijednosti nasada u prisutnosti stranke i mjerničkog vještaka Vesne Pokrajac, dana 17. lipnja 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT

Zadatak: procjena nasada.

Dan vrednovanja : 17 lipnja 2019.

Dan kakvoće : 17. lipnja 2019.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

OPIS LOKACIJE I STANJA KULTURA

Čestica k.č.br. 3738/6 u produžetku k.č.br. 3738/7 uska čestica (lagano trokutastog oblika) smještena je duž Premanturske ceste s istočne strane i k.č.br. 3738/2 (sa zapadne strane).

Na k.č.br. 3738/ nalazi se kuća Premanturska cesta 27.

Parcela je u produžetku k.č.br. 3738/5 sa južne strane, nastale od k.č.br. 3738/1.

U naravi je parcela koja se proteže duž cijele k.č.br. 3738/1 sa istočne i k.č.br. 3362/8 sa zapadne strane – Premanturska ceste.

Zračna udaljenost čestice je cca 20 – 30 metara, a širina cca 1,5 metara. Vlasnik predmetne parcele je Superkolor d.o.o.Trščanska 4, Pula.

PROCJENA ŠTETE

Kod utvrđivanja štete vrijednosti ukrasnog obilja i stabla provodi se na osnovu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti kao promjer stabla, zdravstveno stanje, pregled veličine i razvijenosti, izgled i veličina skeletnih grana, procjena starosti biljke, biološki potencijal, te vrsta i sorta.

Procjena materijalne i hortikulturene vrijednost.

Na licu mjesta ustanovljeno je da na čestici nema poljoprivrednih kultura.

MIŠLJENJE

Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta formirana je tržišna cijena vrijednosti naslada.

Kod procijene materijalne vrijednost stabala i ukrasnoga obilja uračunatih su siv troškovni ulaganja do kopanja grupa, nabavke sladnog materijalna, sadanje , gonidbe od njegeM, zalijevanja i rezidbe radi formiranja krošnje stabala, donosno živice.

Procjena je izvršena poredbenom metodom, sve u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) i Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015), te je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardnima.

U Puli, 1. srpanj 2019.



SONJA POSAVEC, dipl.ing.polj.

PRADORLANDO 15, PULA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

GOSPODARSKE STRUKE - POLJOPRIVREDE

PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NASADA

OIB: 10532320052

NALAZ, PROCJENA I MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nasada na k.č.br. 3733/4, k.o. Pula.

U Puli, 22. rujna 2019.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. LOKACIJA
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NASADA
4. MIŠLJENJE

Na temelju Zahtjeva Grada Pule - Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustava i imovinu, Odsjek iza uspravljanje imovinom, Klasa : 947-03/19-01/239, izvršen je uviđaj poradi procjene vrijednosti nasada u prisutnosti stranke i mjerničnog vještaka Vesne Pokrajac, dana 17. svibnja 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT

Zadatak: procjena nasada

Dan vrednovanja : 17 lipnja 2019.

Dan kakvoće : 17. lipnja 2019.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

OPIS LOKACIJE I STANJA KULTURA

Čestica k.č.br. 3733/4 proteže se duž Premanturske ceste (k.č.br. 3362/8) i k.č.br. 3733/1 sa istočne strane na kojoj je kuća sa brojem Premanturska cesta br.23. U naravi je dio šume, uska , a sa zapadne strane je kuća sa nazivom ulica Špiljavac kućni broj 11 (k.č.br.4238/4).

Zračna udaljenost čestice po duljini je cca 42 metra, a po širini u sjevernom dijelu je uža, dok je sa južne strane cca 1,5 metara, parcela ima trokutasti izduženi oblik.

Suvlasnici predmetne čestice u Drašković Ivica, Drašković Svetlana i Drašković Mirjana.

PROCJENA ŠTETE

Kod utvrđivanja štete vrijednosti ukrasnog obilja i stabla provodi se na osnovcu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti kao promjer stabla, zdravstveno stanje, pregled veličine i razvijenosti, izgled i veličina skeletnih grana, procjena starosti biljke, biološki potencijal, te vrsta i sorta.

Procjena materijalne i hortikulturne vrijednost.

Prilikom izvođenja radova izgradnje prometnice (s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI), neće se uništiti , odnosno rušiti postojeća stabla koja se nalaze uz zid parcele koji graniči sa Premanturskom cestom.

MIŠLJENJE

Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta formirana je tržišna cijena vrijednosti nasada.

Kod procjene materijalne vrijednost stabala i ukrasnoga obilja uračunati su svi troškovi ulaganja do kopanja grupa, nabavke sadnog materijala, sadnje, gnojidbe i njege, zalijevanje i rezidba radi formiranja krošnje stabala, odnosno živice.

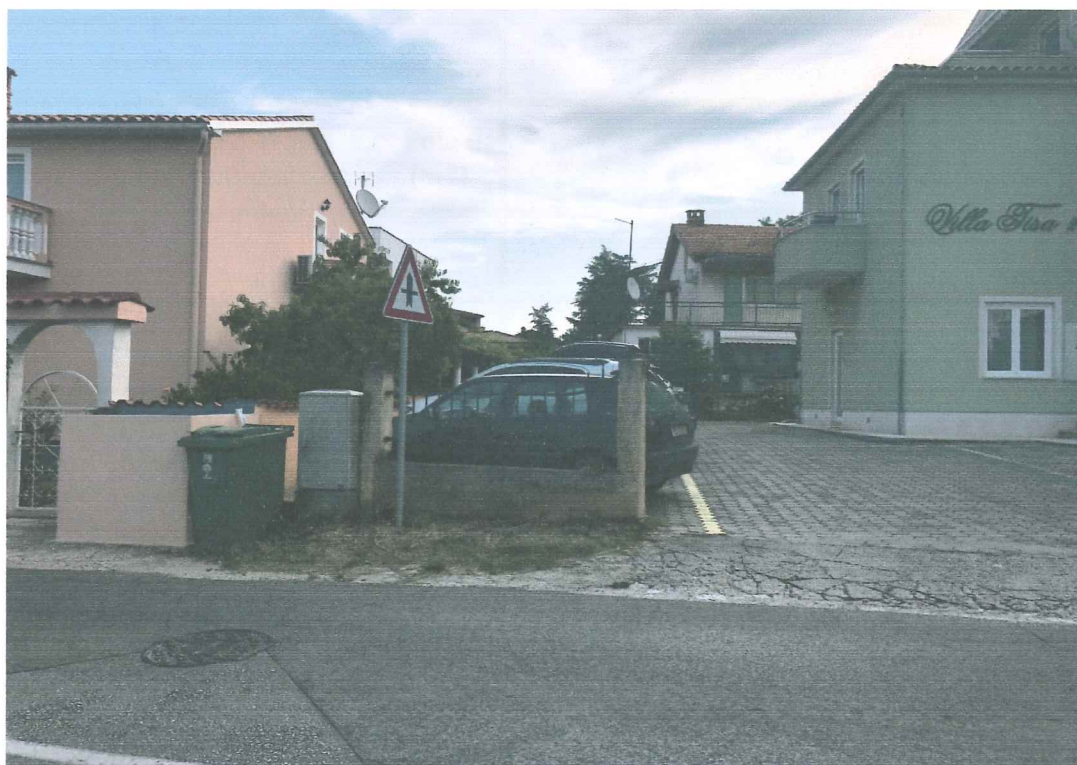
Procjena je izvršena poredbenom metodom, sve u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015), te je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.

U Puli, 22. rujna 2019.



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.procjene@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI -
Premanturske cesta u Puli**



- NEKRETNINA** : dio k.č. 3738/2 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3738/6 k.o. Pula- površine 16 m², preostali dio k.č.br.3738/2 k.o. Pula površine 643 m²
- VLASNICI** : etažno vlasništvo, upisano 8 suvlasničkih dijelova, izvadak iz zemljišne knjige u privitku
- NARUČITELJ** : Grad Pula

PULA, 30.06.2019.

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	3738/2
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3738/6 (cesta), 3738/2 preostali dijelovi matične k.č.
površina zemljišta - k.č.3738/6 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m ²)	16
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3738/6 k.o.Pula (cesta) (kn)	13,136.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3738/6 k.o.Pula (kn)	13,136.00
Ukupno naknada za k.č.br.3738/6 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	13,100.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	1,000.00
Ukupno naknada za k.č.br.3738/6 k.o.Pula s građevinama (kn)	14,136.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3738/6 k.o.Pula (kn) s građevinama- zaokruženo	14,100.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing. građ. stalni sudski vještak građiteljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-100/17-2



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su 100/17-2
Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 115/2015)

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, , 38/09, 153/09)
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 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-uređenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava cestovnog prometa-dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, 3. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 3. skupina i građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava-elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine, Klasa:UP/I 350-05/15-01/000043, Urbroj:2168/01-03-05-0425-16-0005 od 08.01.2016. godine, pravomoćna 05.02.2016. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija prometnice u dwg formatu
- Geodetski situacijski nacrt Premanturska cesta, Geo biro d.o.o., br.el. 12/15 od 30.01.2015. godine

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-270 od 03.06.2019. 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 i ostale infrastrukture, dio Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli.

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

Dan kakvoće: 05.06.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 30.06.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 matična k.č.br. k.č.br. 3738/2 k.o. Pula gradivo je građevinsko zemljište I kategorije na kojem je izgrađena zgrada. Dio zemljišta na kojem se planira gradnja prometnice nalazi se u koridoru prometnice.

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3738/2

k.o. Pula

Zemljište na kojem se planira izgraditi prometnica dio je kolnog ulaza, prema procjeni, na osnovu dostavljene projektne dokumentacije- situacija prometnice, površina između postojeće prometnice i ogradnog zida.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnine su upisane u z.k.ul.8508 k.o.Pula, upisano 8 suvlasničkih udjela

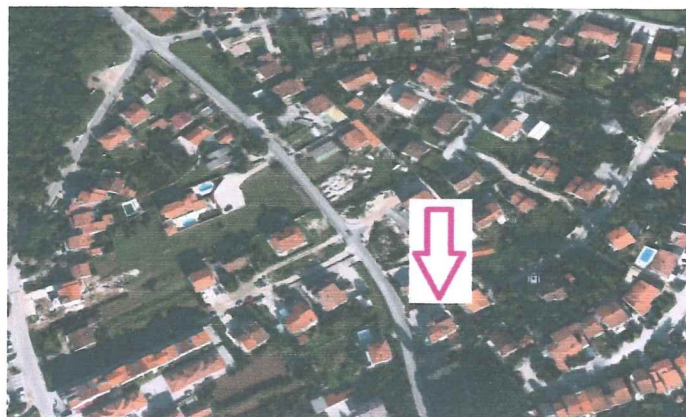
Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi za k.č.br. 3738/2 iznosi 659 m², kultura: obiteljska stambeno poslovna zgrada, dvorište

Podaci : kultura i površina k.č. isti su i u katastru zemljišta.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3738/2 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnine su zemljište unutar granica građevinskog područja, koriste se kao dio pristupnog puta, dio između postojeće prometnice i ogradnog zida neuređena je površina, koristi se za pješački promet (uz prometnicu nije izgrađen nogostup).

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena 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

PUP Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio



-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- IZGRAĐENI DIO
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO - uređeni

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora: nekretnina se nalazi unutar zone namjene S



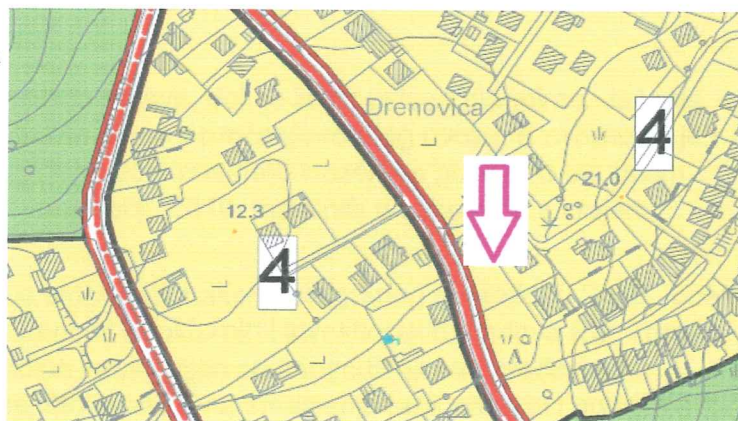
GUP Grada Pula-promet:

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - Sabirna ulica
- · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze



GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje: zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH 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
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

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

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon privremene stagnacije zabilježene krajem prošle godine, gospodarska aktivnost Hrvatske se u prva četiri mjeseca 2019. intenzivirala. Nastavljena su i povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća te smanjenje nezaposlenosti. Blagom usporavanju godišnjeg rasta potrošačkih cijena s 0,9% u ožujku na 0,7% u travnju ponajviše je pridonijelo smanjenje godišnje stope promjene cijena prehrambenih proizvoda te obuće. Troškovi financiranja uglavnom su nastavili bilježiti povoljna kretanja, čemu pridonosi visoka likvidnost domaćega financijskog tržišta uslijed ekspanzivne monetarne politike HNB-a. Stopa rasta ukupnih plasmana se smanjila na godišnjoj razini zbog usporavanja rasta plasmana nefinancijskim poduzećima. Istovremeno se kreditiranje stanovništva blago ubrzalo zbog snažnijeg rasta stambenih kredita. Gotovinski podaci Ministarstva financija pokazuju manjak konsolidirane opće države u prva tri mjeseca 2019. godine u iznosu od 3,1 mlrd. kuna, što je otprilike na jednakoj razini kao u istom razdoblju prethodne godine. (izvor: www.hnb.hr)

Prvi rezultati DZS-a pokazuju da se u prvom tromjesečju 2019. gospodarski rast intenzivirao, pri čemu se realni BDP povećao za 1,8% u odnosu na prethodno tromjesečje, kada je bila zabilježena stagnacija. Na godišnjoj je razini također zabilježeno intenziviranje rasta gospodarske aktivnosti te je rast realnog BDP-a iznosio 3,9%, što je najviša godišnja stopa rasta od kraja 2016. godine. Ubrzanje rasta u prvom tromjesečju u prvom je redu rezultat znatno snažnije investicijske aktivnosti i robnog izvoza, dok se istodobno nastavilo jačanje osobne potrošnje. Ubrzavanje rasta investicija odražava snažan rast građevinske aktivnosti, pri čemu je povećanje zabilježeno ne samo kod izgradnje zgrada nego i ostalih građevina. Tome su pridonijeli pokretanje velikih infrastrukturnih projekata i relativno povoljne vremenske prilike u prva tri mjeseca ove godine.

Pozitivan doprinos rastu dala je i potrošnja države, dok je izvoz usluga stagnirao. Jačanje domaće potražnje i robnog izvoza odrazilo se na povećanje robnog uvoza, a zabilježen je i iznimno visok rast uvoza usluga. Negativan doprinos neto inozemne potražnje ukupnom gospodarskom rastu bio je u prvom tromjesečju 2019. malo niži u usporedbi s krajem prethodne godine.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 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.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Matična k.č.br. 3738/2 k.o. Pula površine je 469 m² te se za nju izračunava kis=1.14 radi utvrđivanja jedinične vrijednosti zemljišta I kategorije za k.č. koja su predmet ovog postupka.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),
3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429, 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27.
Pravilnika**

Procenjena nekretnina	Poredben 1	Poredben 2	Poredben 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Grad	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	18.01.2019.	30.10.2018.
Datum transakcije	-	552,789.32	448,800.00
prodajna/trazena cijena	-	745.00	518.00
Površina	16.00	742.00	866.41
Cijena po m ²	-	-	510.59
PROTOK VREMENA			
indeks cijena stambenih nekretnina	113.50	113.50	113.50
Vremensko usklađenje	-	100.00%	100.00%
Korigirana vrijednost po m2	-	742	866
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	742	866
FIZIČKI ASPEKTI			
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=1.14	Kis=1.07	Kis=1.20
Prilagodba	-	1.070	1.097
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	794	950
indikator vrijednosti po m2	821	794	950
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)	821	-	-
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	27.45	-129.06	101.60
Odstupanje od prosjeka (%)	3.34	-15.71	12.37
Kvadrat odstupanja	753.71	16,656.00	10,323.44
σ (standardno odstupanje)	96.15	12%	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	192.3	0.24	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

821 kn / m2

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3738/6 k.o. Pula

K.č.br. 3738/6 k.o. Pula I kategorije budući da je parcelacija matičnih k.č., nastala prije lokacijske dozvole za prometnicu.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m2)	jed. vrijednost zemljišta I kat. (kn/m2)	Koeficijent u odnosu na zemljište I kat.	jed. vrijednost zemljišta I kat. (kn/m2)	Vrijednost zemljišta (kn/m2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(5)
3738/6	16	821	1.00	821.00	13,136.00
Ukupno:	16				13,136.00

tečaj NBH na dan procenjanja :

1€= 7.385

kn

Na osnovu provedene analize mišljenja sam da je naknada za zemljište oznake k.č.br. 3738/6 k.o Pula ukupne površine 16 m2 13.136.00 kn.

J procijenjenu vrijednost zemljišta nisu uključeni porezi.

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Matična k.č.br. 3738/2 k.o. Pula nakon provedene parcelacije koristit će se na isti način, slijedom čega izvlaštenjem dijela zemljišta radi izgradnje prometnice NEĆE DOĆI DO UMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USLIJED SMANJENE MOGUĆNOSTI GRADNJE, budući da je i nova maksimalna površina izgrađenosti 250 m² (površina nove k.č.br. 3738/2 k.o. Pula nakon parcelacije iznosi 643 m², $0.40 \cdot 643 \text{ m}^2 = 257.20 \text{ m}^2$ što je više od maksimalne izgrađenosti od 250 m²). Parcelacijom se uzima za prometnicu uski pojas uz Premantursku cestu te s obzirom na širinu i položaj dijela zemljišta na kojem se planira prometnica (uski pojas uz postojeću Premantursku cestu) mišljenja sam da izgradnja prometnice s nogostupima i JR neće umanjiti vrijednost nekretnine te da će, s obzirom na uređenost zone i komunalnu opremljenost nakon izgradnje prometnice te sigurnost prometa zapravo utjecati na povećanje njezine tržišne vrijednosti.

Posljedični dobici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na povećanje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na smanjenje vrijednosti nekretnine.

9 Posljedični gubici- uklanjanje betonske podloge

Tijekom izvođenja radova uklonit će se površina od mršavog betona. Procjenjuje se da tijekom izgradnje neće doći do oštećenja ogradnog zida.

1. Betonska podloga. = 16 m² * 50 kn/m² = 800.00 kn

Ukupno naknada	800.00	kn
PDV	200.00	kn
Svukupno:	1,000.00	kn



Skica izmjere:



Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Izjavljujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnosti te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnina odnosno utvrđene naknade.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

0 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnosti, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Nalazu prileži i izvadak iz zemljišne knjige

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.procjene@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI -
Premanturske cesta u Puli**



NEKRETNINA

: dio k.č. 3733/1 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3733/4 k.o. Pula- površine 27 m2, preostali dio k.č.br.3733/1 k.o. Pula površine 2.000 m2

VLASNICI

: 1. Suvlasnički dio: 1/2
DRAŠKOVIĆ MARIJA OD SLAVKA ROĐ.BRGLEZ, PULA,
VALDEBEČKI PUT 7
3. Suvlasnički dio: 1/4
DRAŠKOVIĆ IVICA MIRJANA, ZAGREB, BERNARDA VUKASA
28
4. Suvlasnički dio: 1/4
DRAŠKOVIĆ SVETLANA, ZAGREB, BERNARDA VUKASA 28

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 30.06.2019.

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	3733/1
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3733/4 (cesta), 3733/1 preostali dio matične k.č.
površina zemljišta - k.č.3733/4 k.o. Pula na kojoj se planira prometnica (m ²)	27
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3733/4 k.o.Pula (cesta) (kn)	13,041.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3733/4 k.o.Pula (kn)	13,041.00
Ukupno naknada za k.č.br.3733/4 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	13,000.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	47,362.50
Ukupno naknada za k.č.br.3733/4 k.o.Pula s građevinama (kn)	60,403.50
Ukupno naknada za k.č.br. 3733/4 k.o.Pula (kn) s građevinama- zaokruženo	60,400.00
<i>Napomena: vlasniku pripada i naknada za građevine ako se tijekom gradnje iste uklone a investitor ne izgradi nove po uzoru na postojeće. Pripadajuća naknada utvrđuje se prema troškovima u troškovniku u ovom nalazu, za svaku od pojedinih opisanih stavki.</i>	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-100/17.2

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 100/17-2
Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana I abinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovijetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 115/2015)

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, , 38/09, 153/09)

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 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-uređenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava cestovnog prometa-dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, 3. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 3. skupina i građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava-elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine, Klasa:UP/I 350-05/15-01/000043, Urbroj:2168/01-03-05-0425-16-0005 od 08.01.2016. godine, pravomoćna 05.02.2016. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija prometnice u dwg formatu
- Geodetski situacijski nacrt Premanturska cesta, Geo biro d.o.o., br.el. 12/15 od 30.01.2015. godine

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-270 od 03.06.2019. 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 i ostale infrastrukture, dio Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli.

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

Dan kakvoće: 05.06.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 30.06.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 matična k.č.br. k.č.br. 3733/1 k.o. Pula gradivo je građevinsko zemljište I kategorije na kojem su izgrađene zgrade. Dio zemljišta na kojem se planira gradnja prometnice nalazi se u koridoru prometnice.

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3733/1

k.o. Pula

Zemljište na kojem se planira izgraditi prometnica uski je pojas okućnice, ograđen zidom prema postojećoj prometnici.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnine su upisane u z.k.ul.6382 k.o.Pula, upisana 3 suvlasnika

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi za k.č.br. 3733/1 iznosi 2.027 m², kultura: dvorište, dvije obiteljske stambene zgrade i oranica, u Puli, Prematurska cesta 23

Podaci : kultura i površina k.č. isti su i u katastru zemljišta.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3733/1 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnine su zemljište unutar granica građevinskog područja, koriste se kao dio okućnice postojećim građevinama.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena 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.

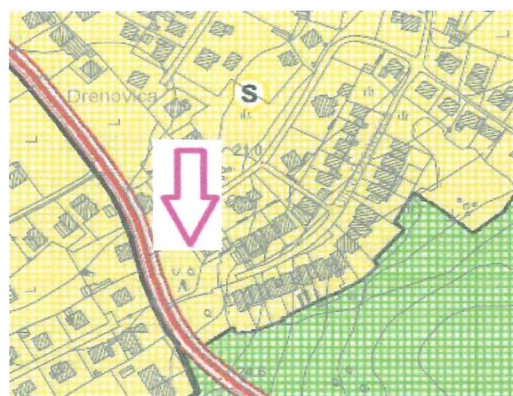
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PUP Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

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



GUP Grada Pula-korištenje i namjena
prostora: nekretnina se nalazi unutar zone
namjene S



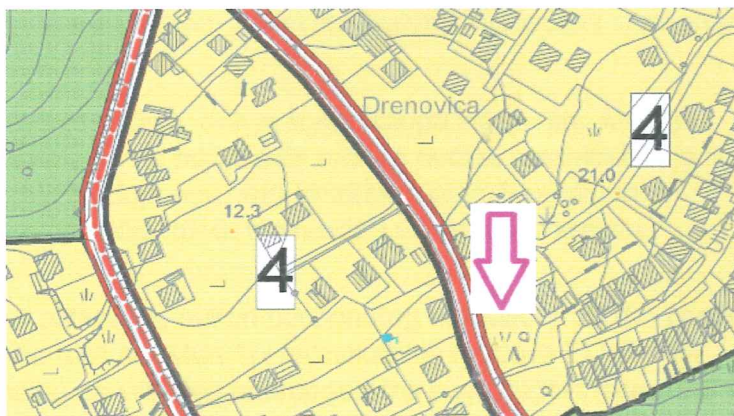
GUP Grada Pula-promet:

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - Sabirna ulica
- · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze



GUP Grada Pula-uvjeti i način
gradnje:zemljište se nalazi unutar zone
oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH 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
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

6. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

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

Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon privremene stagnacije zabilježene krajem prošle godine, gospodarska aktivnost Hrvatske se u prva četiri mjeseca 2019. intenzivirala. Nastavljena su i povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća te smanjenje nezaposlenosti. Blagom usporavanju godišnjeg rasta potrošačkih cijena s 0,9% u ožujku na 0,7% u travnju ponajviše je pridonijelo smanjenje godišnje stope promjene cijena prehrambenih proizvoda te obuča. Troškovi financiranja uglavnom su nastavili bilježiti povoljna kretanja, čemu pridonosi visoka likvidnost domaćega financijskog tržišta uslijed ekspanzivne monetarne politike HNB-a. Stopa rasta ukupnih plasmana se smanjila na godišnjoj razini zbog usporavanja rasta plasmana nefinancijskim poduzećima. Istovremeno se kreditiranje stanovništva blago ubrzalo zbog snažnijeg rasta stambenih kredita. Gotovinski podaci Ministarstva financija pokazuju manjak konsolidirane opće države u prva tri mjeseca 2019. godine u iznosu od 3,1 mlrd. kuna, što je otprilike na jednakoj razini kao u istom razdoblju prethodne godine. (izvor: www.hnb.hr)

Prvi rezultati DZS-a pokazuju da se u prvom tromjesečju 2019. gospodarski rast intenzivirao, pri čemu se realni BDP povećao za 1,8% u odnosu na prethodno tromjesečje, kada je bila zabilježena stagnacija. Na godišnjoj je razini također zabilježeno intenziviranje rasta gospodarske aktivnosti te je rast realnog BDP-a iznosio 3,9%, što je najviša godišnja stopa rasta od kraja 2016. godine. Ubrzanje rasta u prvom tromjesečju u prvom je redu rezultat znatno snažnije investicijske aktivnosti i robnog izvoza, dok se istodobno nastavilo jačanje osobne potrošnje. Ubrzavanje rasta investicija odražava snažan rast građevinske aktivnosti, pri čemu je povećanje zabilježeno ne samo kod izgradnje zgrada nego i ostalih građevina. Tome su pridonijeli pokretanje velikih infrastrukturnih projekata i relativno povoljne vremenske prilike u prva tri mjeseca ove godine.

Pozitivan doprinos rastu dala je i potrošnja države, dok je izvoz usluga stagnirao. Jačanje domaće potražnje i robnog izvoza odrazilo se na povećanje robnog uvoza, a zabilježen je i iznimno visok rast uvoza usluga. Negativan doprinos neto inozemne potražnje ukupnom gospodarskom rastu bio je u prvom tromjesečju 2019. malo niži u usporedbi s krajem prethodne godine.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 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.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis.

Matična k.č.br. 3733/1 k.o. Pula površine je 2.027 m² te se za nju izračunava $kis=0.37$ radi utvrđivanja jedinične vrijednosti zemljišta I kategorije za k.č. koja su predmet ovog postupka.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),
3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429, 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.
Pravilnika

NOVNI ULAZNI PODACI	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
ad	Pula	Pula	Pula	Pula
kacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
kretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
or podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
sta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
itum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
odajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
vršina	27.00	745.00	518.00	1,152.00
ena po m²		742.00	866.41	510.59
OTOK VREMENA				
leks cijena stambenih nekretnina	113.50	113.50	113.50	102.25
emensko usklađenje		100.00%	100.00%	111.00%
irigirana vrijednost po m2		742	866	567
tegorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
ilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
ilagođena prodajna cijena po m2		742	866	567
ZIČKI ASPEKTI				
ogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=0.37	Kis=1.07	Kis=1.20	Kis=0.65
ilagodba		0.640	0.600	0.800
ilagođena prodajna cijena po m2		475	520	453
ikator vrijednosti po m2	483	475	520	453

kladojena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)	483			
ATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
stupanje od prosjeka (apsolutno)		7.83	-37.13	29.30
stupanje od prosjeka (%)		1.62	-7.69	6.07
adrat odstupanja		61.34	1,378.92	858.58
(standardno odstupanje)	27.68	6%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
(dvostruko standardno odstupanje)	55.36	0.12	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

483

kn / m2

Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3733/4 k.o. Pula

K.č.br. 3733/4 k.o. Pula I kategorije budući da je parcelacija matične k.č. nastala prije lokacijske dozvole za prometnicu.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

č.br. u k.o.	Površina (m2)	jed. vrijednost zemljišta I kat. (kn/m2)	Koeficijent u odnosu na zemljište I kat.	jed. vrijednost zemljišta I kat. (kn/m2)	Vrijednost zemljišta (kn/m2)
Pula					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(5)
3733/4	27	483	1.00	483.00	13,041.00
Ukupno:	27				13,041.00

tečaj NBH na dan procjenjivanja :

1€= 7.385

kn

Na osnovu provedene analize mišljenja sam da je naknada za zemljište oznake k.č.br. 3733/4 o Pula površine 27 m2 13.041.00 kn.

procijenjenu vrijednost zemljišta nisu uključeni porezi.

Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Matična k.č.br. 3733/1 k.o. Pula nakon provedene parcelacije koristit će se na isti način, slijedom čega izvlaštenjem dijela zemljišta radi izgradnje prometnice NEĆE DOĆI DO UMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USLIJED SMANJENE MOGUĆNOSTI GRADNJE, budući da je i nova maksimalna površina izgrađenosti 250 m² (površina nove k.č.br. 3733/1 k.o. Pula nakon parcelacije iznosi 2.000 m², 0.40*2.000 m² = 800.00 m² što je više od maksimalne izgrađenosti od 250 m²). Parcelacijom se uzima za prometnicu uski pojas uz Premantursku cestu te s obzirom na širinu i položaj dijela zemljišta na kojem se planira prometnica (uski pojas uz postojeću Premantursku cestu) mišljenja sam da izgradnja prometnice s nogostupima i JR neće umanjiti vrijednost nekretnine te da će, s obzirom na uređenost zone i komunalnu opremljenost nakon izgradnje prometnice te sigurnost prometa zapravo utjecati na povećanje njezine tržišne vrijednosti.

Posljedični dobici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na povećanje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na smanjenje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici- trošak uklanjanja dijela zida i gradnja novog

Tijekom izvođenja radova uklonit će se veći dio postojeće ograde, ograda na betonskim temeljima i nadtemeljnim zidovima, gornji dio ograde od metalnih profila, do ukupne visine 1.20-1.40 m. Ukupna duljina ograde koja će se ukloniti prema skici izmjere iznosi cca 33.00 m, ukupna duljina ograde cca 40 m. S obzirom na način izrade ograde procjenjuje se da će tijekom izgradnje prometnice investitor na novoj međi izgraditi ogradu po uzoru na postojeću, koristeći metalni dio ograde postavljajući ih na novoizgrađeni betonski dio. Ukoliko se isto ne učini vlasniku nekretnine pripada naknada za radove koje će izvesti na izgradnji nove ograde, procjenjuje se da će postojeća ograda biti uklonjena o trošku investitora.

Slijedom navedenog, u nastavku se daje iskaz troškova od kojih investitoru pripada naknada za dio radova koje će na izgradnji nove ograde izvoditi ukoliko iste radove ne izvede investitor na izgradnji prometnice. Procjenjuje se da će se ograda ukloniti tijekom izvođenja radova na način da se metalni segmenti ponovno montiraju na novu lokaciju, nakon izgradnje nove ograde (temelja i nadtemeljnog zida).

1. Uklanjanja te ponovne montaže metalnog dijela ograde = 60 h * 120 kn/h = 7,200.00 kn

2. Uklanjanje betonskog dijela zida te betonskih temelja, uključen odvoz materijala na odlagalište = 33 m * 180 kn/m = 5,940.00 kn

3. Izgradnja betonskog nadtemeljnog zida i betonskih temelja, uključen sav rad, materijal (beton C 25/30, armatura) i glatka oplata = 33 m * 750 kn/m = 24,750.00 kn

Ukupno naknada	37,890.00	kn
PDV	9,472.50	kn
Svukupno:	47,362.50	kn



Skica izmjere:



Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Izjavljujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnina odnosno utvrđene naknade.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnosti, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Nalazu prileži i izvadak iz zemljišne knjige

Procjenu izradila

Ana Hećimović, dipl.ing.grad.





riješeno je postalo pravomoćno
dana 05. 02. 2016.
Potpis ovlaštene osobe

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/15-01/000043
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005
Pula, 08.01.2016.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, REPUBBLICA DI CROAZIA, REGIONE ISTRIANA, CITTA DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI COMUNALI E AL PATRIMONIO, Sezione per l'edilizia, rješavajući po zahtjevu koji je podnio a GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum2/II, OIB 79517841355, 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:

- uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa – dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice 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. zgr. 2475/14, zgr. 2475/15, 3362/1, 3426/1, 3710/1, 3723/13, 3723/8, 3733/1, 3735/1, 3736/1, 3738/1, 3738/2, 3738/4, 3741/1, 3741/2, 3913/19, 3921, 3922/3, 3922/4, 3922/9, 3923/1, 3923/2, 3923/20, 3923/28, 3923/3, 3923/30, 3923/33, 3923/35, 3923/4, 4236/9, 4238/7 k.o. Pula, u dužini od 628,63 metara,

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 1357/15-1 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta VLADIMIR BZIK, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1201 (VIA ING projektiranje i konzalting d. o. o. HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1
2. idejni projekt – elektrotehnički – javna rasvjeta i EKK - oznake 1480/15 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671 (ELKON, društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i druge tehničke usluge HR-52100 Pula, Sisplac 2, OIB 55301049308) - MAPA _2
3. geodetski projekt - geodetski situacijski nacrt oznake 166/15 od 07.2015. godine, ovlaštenu geodeta Vojo Kličković, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1168 (GEODET geodetsko - katastarski poslovi d. o. o. HR-52100 Pula, Mutilska 23, OIB 49185821168) - MAPA _3.

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela

- Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Posebni uvjeti, BROJ: 2168, , od 03.11.2015. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Posebni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/15-07/2500, URBROJ: 374-23-3-15-6/DG/, od 17.06.2015. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/15-01/4546, URBROJ: 376-10/pt-15-2 (HP), od 01.10.2015. godine
- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, KLASA: 6056/15-100/RT-mv, , od 13.10.2015. godine
- PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: T/11555/15, , od 02.10.2015. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, BROJ: 011/16278/15, , od 13.10.2015. godine
- Ministarstvo zdravlja, Uprava za unaprjeđenje zdravlja, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, PJ-Odjel za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Posebni uvjeti, KLASA:540-02/15-03/4346, URBROJ: 534-07-2-1-4-1/4-15-2, od 13.10.2015. godine
- VIPnet d.o.o. - Obavijest, od 25.09.2015. godine
- Hrvatski Telekom d.d. - Obavijest, OZNAKA: T44-3940441-15/KŠ, od 12.11.2015. godine
- OT-Optima telekom d.d. - Obavijest, BROJ: OT-2-20504/15, od 28.09.2015. godine.

III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.

IV. 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 2/II, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 17.11.2015. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava - uređenje dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, s izgradnjom oborinske odvodnje, javne rasvjete i EKK,

na katastarskim česticama k.č.br. zgr. 2475/14, zgr. 2475/15, 3362/1, 3426/1, 3710/1, 3723/13, 3723/8, 3733/1, 3735/1, 3736/1, 3738/1, 3738/2, 3738/4, 3741/1, 3741/2, 3913/19, 3921, 3922/3, 3922/4, 3922/9, 3923/1, 3923/2, 3923/20, 3923/28, 3923/3, 3923/30, 3923/33, 3923/35, 3923/4, 4236/9, 4238/7 k.o. Pula, 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) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornom planom i drugim propisima, oznake 1357/15, iz travnja 2015. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Bizik Vladimiru, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1201ž
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa 2. – s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1480/15 od 28.04. 2015. 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., 10/14. i 13/14.

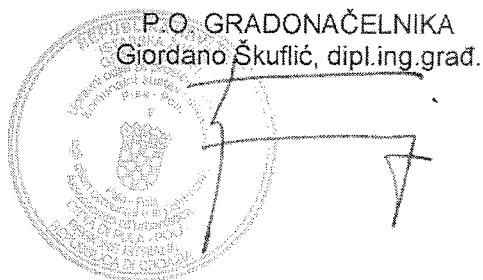
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka,

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. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA
Pula, Forum 2/II,
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.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD PULA 2168/01-03 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU			
26-01-2018			
94403/1501/93		Org. jed.	001
466/01.03.01.18-		Pril.	Vrij.

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000001
URBROJ: 2168/01-03-05-0434-18-0002
Pula, 22.01. 2018.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju iz HR-52100 Pule, Forum 2, OIB 79517841355 na temelju članka 150. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.), izdaje

RJEŠENJE O PRODUŽENJU VAŽENJA LOKACIJSKE DOZVOLE

Produžava se za dvije godine važenje Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/15-01/000043, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005, od dana 08.01. 2016. godine, izdana po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, pravomoćna dana 05.02. 2016. godine i ista važi do dana 05.02. 2020. godine.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva GRAD PULA - POLA putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju iz Pule, OIB 79517841355 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 11.01. 2018. godine izdavanje rješenja o produženju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/15-01/000043, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005, od dana 08.01. 2016. godine, izdane po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, pravomoćnoj dana 05.02. 2016. godine.

Uvidom u spis predmetne lokacijske dozvole, utvrđeno je da je ista stekla svojstvo pravomoćnosti dana 05.02. 2016. godine. Nadalje, utvrđeno je da je predmetna lokacijska dozvola izdana pozivom na Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 10/14 i 13/14), te da je ista izdana temeljem Zakona o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13), koji važenje lokacijske dozvole regulira člankom 150. na način da lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti, između ostalog, ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, te da se važenje lokacijske dozvole produžuje na zahtjev podnositelja zahtjeva ili investitora za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama toga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

Nadalje, člankom 72. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. br. 47/09) je određeno da se smatra da je podnesak podnesen u roku ako je prije isteka roka zaprimljen u javnopravnom tijelu kojem je trebao biti predan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

- da se od dana izdavanja lokacijske dozvole, odnosno od njene pravomoćnosti, nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu sa odredbama citiranih Zakona,
- da se nisu promijenili drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana
- da je produženje važenja lokacijske dozvole moguće temeljem zakona koji je bio na snazi u vrijeme izdavanja lokacijske dozvole i zakona važećeg na dan podnošenja zahtjeva za produženje važenja
- da lokacijska dozvola važi do dana 05.02. 2018. godine, iz čega slijedi da je stranka zahtjev za produženje važenja lokacijske dozvole podnijela pravodobno, prije isteka važenja lokacijske dozvole

Budući da su ispunjeni uvjeti iz članka 150. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju odlučeno je kao u izreci ove izmjene lokacijske dozvole.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 115/2016).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

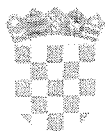
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

ZAMJENICA PROČELNIKA

Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA ,
na Klasa: 944-09/14-01/93
2. U spis, ovdje.

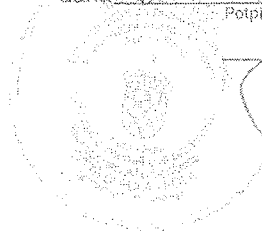


Rješenje je postalo pravomoćno

dana

26. 09. 2018

Potpis ovlaštene osobe



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-18-0002
Pula, 24.09.2018.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, putem Odsjeka za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju, na temelju članka 104. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. br. 47/09), a u svezi članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.), izdaje

RJEŠENJE

- I. U Lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/350-05/15-01/43, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-5, od 08.01.2016. godine ispravlja se ova greška:
- u točki I. izreke u desetom i u trinaestom retku i u obrazloženju u šestom i devetom retku, umjesto pogrešno upisanih riječi „zgr. 2475/15, 3723/13, 4238/7“ mora ispravno stajati „zgr. 2475/18, 3723/16, 3362/7“

OBRAZLOŽENJE

Gore citiranom lokacijskom dozvolom odobreno je uređenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava cestovnog prometa – dijela Premanturske i Wolfove ceste, građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava – odvodnja oborinskih voda, građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava – javna rasvjeta, građenje građevine infrastrukturne namjene telekomunikacijskog sustava – elektronička kableska kanalizacija čija trasa ide preko k.č. br. zgr. 2475/14, zgr. 2475/15, 33621/1, 3710/1, 3723/13, 3723/8, 3733/1, 3735/1, 3738/1, 3738/2, 3738/4, 3741/1, 3741/2, 3913/19, 3921, 3922/3, 3922/4, 3922/9, 3923/1, 3923/2, 3923/20, 3923/28, 3923/3, 3923/30, 3923/33, 3923/35, 3923/4, 4236/9, 4238/7 k.o. Pula.

Grad Pula su dana 07.06.2018. godine podnijeli zahtjev za ispravak greške u navedenoj lokacijskoj dozvoli, jer su pogrešno upisane katastarske čestice preko koji prolazi odobrena trasa i to k.č. br. zgr. 2475/15, 3723/13 i 4238/7 k.o. Pula, a morale su ispravno stajati k.č. br. zgr. 2475/18, 3723/16, 3362/7 k.o. Pula. Po službenoj dužnosti iz arhive je pribavljen spis gore navedene lokacijske dozvole, te je uvidom u isti utvrđeno da su navodi stranke istiniti. Naime iz cijelokupnog spisa predmeta, nesporno proizlazi da planirana trasa ide preko k.č. br. zgr. 2475/18, 3723/16, 3362/7 k.o. Pula, a ne kako je to pogrešno bilo napisano preko k.č. br. zgr. 2475/15, 3723/13, 4238/7 k.o. Pula.

Člankom 104. Zakona o općem upravnom postupku je određeno da javnopravno tijelo može rješenjem ispraviti pogreške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju, te druge očite netočnosti u rješenju, te da ispravak pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak i rješenje koje se ispravlja. U konkretnom slučaju, radi se o očitijoj pogrešci u rješenju nastaloj pogreškom u pisanju broja.

Slijedom iznijetog, valjalo je, na temelju članka 104. Zakona o općem upravnom postupku, odlučiti kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

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 preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA ,
putem Odsjeka za izgradnju, održavanje i promet,
Pula, Forum 2/II
2. U spis, ovdje.