

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, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21) Gradonačelnik Grada Pule dana 03. veljače 2021. godine, donosi

ODLUKU

o kupnji zemljišta - odvojak s Medulinske ceste

I

Utvrdjuje se:

- da je dana 13. kolovoza 2019. godine izdana Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/19-01/000273 URBROJ: 2168/01-03-05-0434-19-0003, koja je postala pravomoćna dana 20. rujna 2019. godine, kojom se dopušta investitoru Gradu Puli, građenje prometnice s pripadajućom infrastrukturom - odvojak s Medulinske ceste,
- da je temeljem navedene Građevinske dozvole, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat Broj elaborata: 2019-202 od 05. studeni 2019. godine, kojim se parcelira nekretnina k.č. br. 2501/3 k.o. Pula na način da je formirana k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², koja ulazi u trasu prometnice,
- da je navedeni Geodetski elaborat proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama,
- da je Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda Doblanović, dipl.ing.arh. iz veljače 2020. godine, utvrđena naknada za novoformiranu nekretninu k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m² u ukupnom iznosu od 54.300,00 kn,
- da su se suvlasnici navedene nekretnine suglasili s naprijed navedenim Procjembenim elaboratom odnosno sa prijedlogom riješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice - odvojka s Medulinske ceste, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji suvlasničkih dijelova novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², i to kako slijedi:

- između Dizdarević Jasmina iz Pule, Ulica Valmade 4B kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 250/3413 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 3.977,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Jurić Darka iz Pule, Ulica Valmade 8B kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 250/3413 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 3.977,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,

- između Tapai Mirjane iz Vinkurana, Cota 45 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 1000/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 7.955,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Kekić Jelene iz Pule, Štinjanska cesta 46 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 194/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 1.543,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Maksimović Jelene iz Pule, Flavijevska ulica 14 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova prodavatelja od 259/6826 dijela i 149/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 3.246,00kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Puljić Marina iz Pule, Ulica Katalinića Jeretova 42 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 664/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 5.282,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Domjanović Tanje iz Pule, Ravenska ulica 1 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 371/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 2.951,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Tomić Adelite iz Zagreba, Vranićeva 11 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 220/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 1.750,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Taslak Željka iz Pule, Teslina ulica 1 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 162/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 1.289,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Taslak Diane iz Pule, Teslina ulica 1 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 162/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 1.289,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Črep Alenke iz Pule, Paduljski put 1 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 185/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 1.472,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Berat Danijele iz Vodnjana, Peroj 128 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 748/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula

- površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 5.950,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Malagić Lejle iz Pule, Prilaz Barake 2 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 1042/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 8.289,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
 - između Gugić Sonje iz Korčule, Zagradac 19 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 670/6826 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 5.330,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

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

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/20-01/16
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-21-13
Pula, 03. veljače 2021.

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, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se regulira rješavanje imovinsko pravnih odnosa vezano za otkup novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², koja ulazi u sastav prometnice - odvojka s Medulinske ceste.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 13. kolovoza 2019. godine izdana je Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/19-01/000273 URBROJ: 2168/01-03-05-0434-19-0003, koja je postala pravomoćna dana 20. rujna 2019. godine, kojom se dopušta investitoru Gradu Puli, građenje prometnice s pripadajućom infrastrukturom - odvojak s Medulinske ceste.

Temeljem navedene Građevinske dozvole, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen je Geodetski elaborat Broj elaborata: 2019-202 od 05. studeni 2019. godine, kojim se parcelira nekretnina k.č. br. 2501/3 k.o. Pula na način da je formirana k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m², koja ulazi u trasu prometnice. Navedeni Geodetski elaborat proveden je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

Procjembnim elaboratom stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda Doblanović, dipl.ing.arh. iz veljače 2020. godine, utvrđena je naknada za novoformiranu nekretninu k.č. br. 2501/17 k.o. Pula površine 710 m² u ukupnom iznosu od 54.300,00 kn.

Suvlasnici navedene nekretnine suglasili su se s naprijed navedenim Procjembnim elaboratom odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Stoga se predlaže sklapanje Ugovora o kupoprodaji suvlasničkih dijelova novoformirane nekretnine k.č. br. 2501/17 k.o. Pula, uz isplatu suvlasnicima kupoprodajne cijene utvrđene navedenim Procjembnim elaboratom, sve razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju navedenih Ugovora o kupoprodaji.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0459-411190 Zemljište - stvarni troškovi gradnje (Ugovor o financiranju KLASA: 944-09/18-03/9 zaključen sa društvom LOTUS STELLA d.o.o.).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

Rješenje br:4Su-914/14

52100 Pula, Kašćuni 1

Telefon:0992303582

E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : Građevinsko zemljište - k.č.2501/17

LOKACIJA : 52100 Pula, Medulinska cesta

NARUČITELJ : Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
OIB:79517841355

SVRHA : za potrebe NARUČITELJA

Pula, veljača 2020.

NARUČITELJ:

Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu

SUVLASNICI: 2501/3

DIZDAREVIĆ JASMIN, ULICA VALMADE 4B, PULA (250/3413)

OIB: 16311798897

JURIĆ DARKO, ULICA VALMADE 8B, PULA (250/3413)

OIB: 71609738296

TAPAI MIRJANA, COTA 45, VINKURAN 52100 PULA (1000/6826)

OIB: 76306817743

KEKIĆ JELENA, ŠTINJANSKA CESTA 46, PULA (194/6826)

OIB: 25419642967

MAKSIMOVIĆ JELENA, FLAVIJEVSKA ULICA 14, PULA (259/6826)

OIB: 41869826162

PULJIĆ MARIN, MARDEGANIJEVA ULICA 12, PULA (664/6826)

OIB: 51211233921

DOMJANOVIĆ TANJA, RAVENSKA ULICA 1, PULA (371/6826)

OIB: 61547712337

TOMIĆ ADELITA, ZAGREB, VRANIĆEVA 11 (220/6826)

OIB: 37942378400

TASLAK ŽELJKO, TESLINA ULICA 1, PULA (162/6826)

OIB: 14839159733

TASLAK DIANA, TESLINA ULICA 1, PULA (162/6826)

OIB: 51127749651

ČREP ALENKA, PULA, PADULJSKI PUT 1 (185/6826)

OIB: 94141028502

MAKSIMOVIĆ JELENA, FLAVIJEVSKA ULICA 14, PULA (149/6826)

OIB: 41869826162

BERAT DANIJELA, VODNJAN, PEROJ 128 (748/6826)

OIB: 19522710996

MALAGIĆ LEJLA, PRILAZ BARAKE 2, PULA (1042/6826)

OIB: 33849802816

GUGIĆ SONJA, ZAGRADAC 19, 20260 KORČULA (670/6826)

OIB: 45355889671

IZVRŠITELJ:

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište - k.č.2501/17	
Adresa:	52100 Pula, Medulinska cesta	
Zemljišnoknjižni uložak:	19304	
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema geodetskom elaboratu br. 478/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz studenog 2019.)	2501/17	površine 710m ²
Matična katastarska čestica br.:	2501/3	površine 3413m ²
Novonastala čestica nakon izvlaštenja dijela matične čestice br.: (prema geodetskom elaboratu br. 478/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz studenog 2019.)	2501/3	površine 2703m ²
Katastarska općina:	Pula	
Općinski sud u	Puli	
Namjena:	Građevinsko zemljište	
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu	
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja	

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:

Posljedični gubici: nema

Posljedični dobici: ima

Mišljenja sam da naknada za izvlaštenje

za nekretninu koja se izvlašćuje: Građevinsko zemljište k.č.br. 2501/17 k.o. Pula

na lokaciji: 52100 Pula, Medulinska cesta

iznosi:

54,300.00 kn

ili po tečaju 1 € = 7.45172

7,286.91 (€)



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-914/14
Datum: 30. prosinca 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 30. prosinca 2019.,

riješio je

I JASMINKA PEHARDA-DOBLANOVIĆ, OIB: 74767382290, od oca Janka, rođena 10. ožujka 1961., diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 28. prosinca 2019., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda-Doblanović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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



Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Jasminka Peharda-Doblanović, Pula, Kašćuni 1
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika -- po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-914/14-28
Datum: 3. siječnja 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli - Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/8), te čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 3. siječnja 2020.,

riješio je

Ispravlja se Rješenje poslovni broj. 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. u stavku 1. izreke u odnosu na područje vještačenja - struka, na način da pravilno glasi: "graditeljstvo i procjena nekretnina".

U preostalom dijelu gore navedeno rješenje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola, poslovni broj 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. Jasminka Peharda-Doblanović ponovno je imenovana stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine. Uvidom u naprijed navedeno rješenje utvrđeno je da je očitom omaškom u pisanju izostavljeno područje vještačenja koje se odnosi na procjenu nekretnina (prošireno rješenjem poslovni broj 4 Su-914/14-17 od 21. ožujka 2016.) te umjesto struke graditeljstvo, treba pravilno stajati: struke graditeljstvo i procjena nekretnina.

Slijedom navedenog postupajući po službenoj dužnosti valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Prijedlog**
- 2. Zadatak**
- 3. Nalaz**
 - 3.1 Lokacija nekretnine
 - 3.2 Identifikacija
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
 - 3.3. Prostorno planska dokumentacija
 - 3.4. Zatečeno stanje nekretnine
 - 3.5. Dokumentacija
- 4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 5. Odabir metode procjenjivanja**
- 6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 6.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 7. Rekapitulacija - zaključak**
- 8. Izjava vještaka**
- 9. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 10. Prilozi**

1. Prijedlog

Na temelju zahtjeva naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu zatražena je izrada procjene iznosa naknade za izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, novonastala katastarska čestica k.č.2501/17 k.o. Pula nastala od matične katastarske čestice br. 2501/3 upisane u ZK uložak 19304 Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Pula, katastarska općina Pula.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja naknade za izvlaštenje u svrhu izgradnje prometnice - odvojak sa Medulinske ceste prema Građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/19-01/000273 UR.BROJ:2168/01-03-05-04344-19-3 od 13.08.2019. Prema nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje novonastale k.č.br. 2501/17 k.o. Pula za potrebe izgradnje prometnice - odvojak sa Medulinske ceste. Iznos naknade za izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 08.02.2020. godine.

Sukladno čl. 49 Zakona o procjeni nekretnina tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. Zakona utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Člankom 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja -- prije pravomoćnosti Građevinske dozvole (19.09.2019). Dan vrednovanja je 08.02.2020.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br.:19304, k.o. Pula, stanje na dan 23.01.2020.
- 2 E - Posjedovni list br. 107409 stanje na dan 25.02.2020.
3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 25. 02. 2020.
4. Građevinska dozvola KLASA:UP/I-361-03/19-01/000273 UR.BROJ:2168/01-03-05-04344-19-3 od 13.08.2019.
5. Geodetski elaborat br. . 478/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz studenog 2019.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina - matična katastarska čestica k.č. 2501/3 se nalazi u istočnom perifernom dijelu grada Pule uz gradsku četvrt Valdebek. Nekretnina je neposredno orijentirana na nerazvrstanu cestu 513300 koja se dalje nastavlja na županijsku cestu Ž5133 prema Medulinu.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
19304	Pula	2501/3	ORANICA, VINOGRAD	3413.00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				3413.00

Suvlasnici: prethodno navedeni

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

Parcelacija matične k.č. 2501/3 k.o. Pula provedena je u katastarskom operatu. K.č. 2501/17 k.o. Pula koja je predmetom izvlaštenja označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.

Parcelacija nije provedena u zemljišnim knjigama.



Posjedovni list br. 107409

izvor:www.katastar.hr

Stanje na dan 25.02.2020.

k.o. Pula

2501/3	vinograd	površine	2703 m ²
2501/17	oranica	površine	710 m ²
ukupno:			3413 m ²

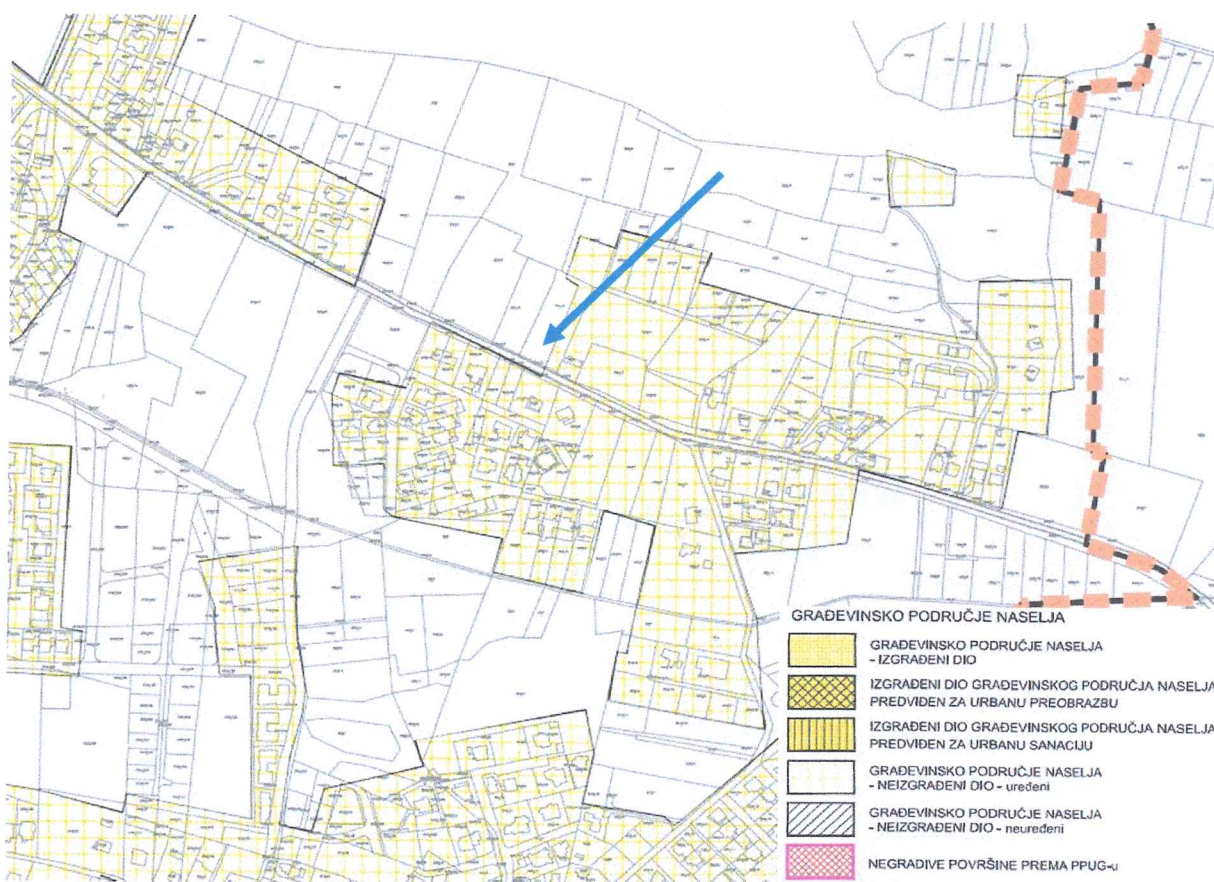
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 - pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 - pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17 - pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19)

Izvor: www.pula.hr

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula

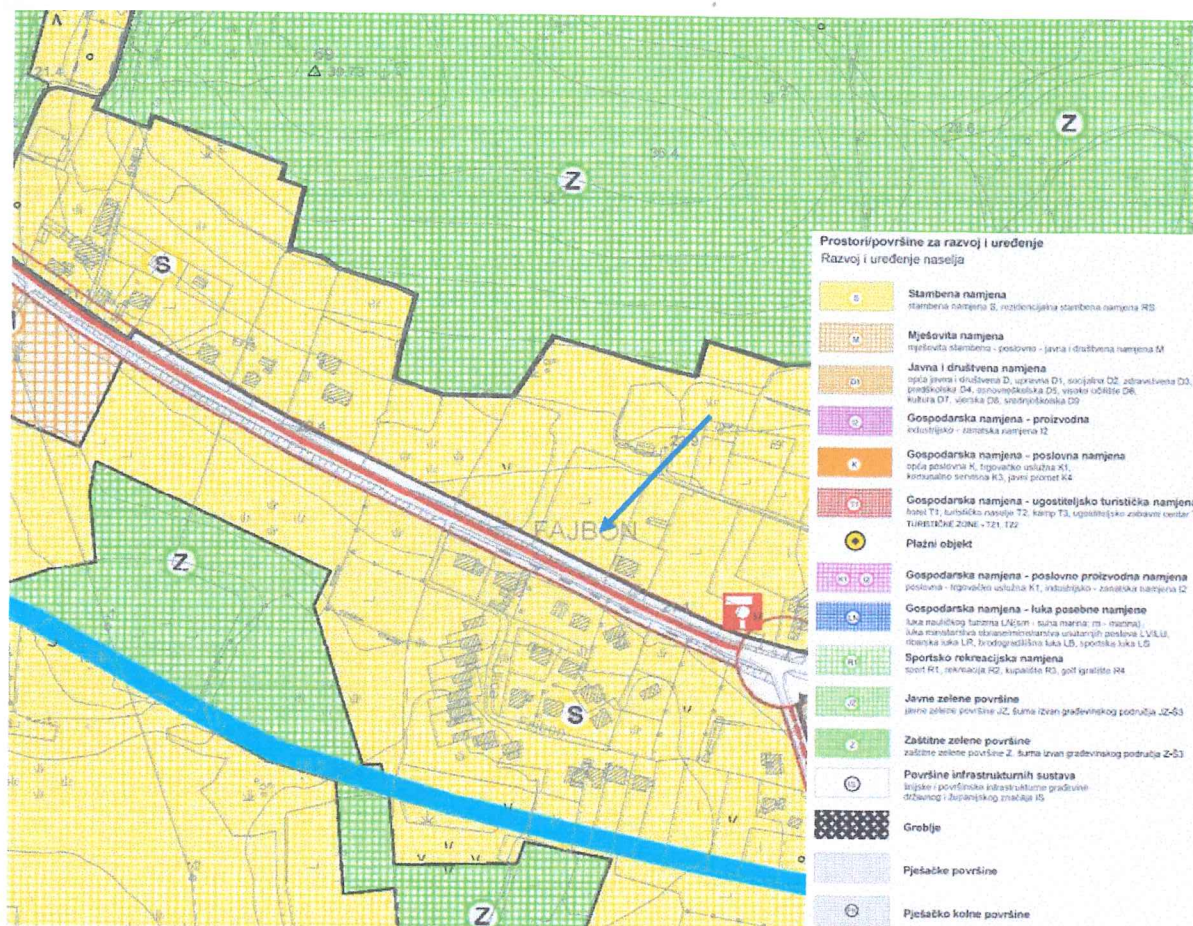


Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule veći dio matične katastarske čestice se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u neizgrađenom uređenom dijelu, a manji dio u izgrađenom dijelu.

U odnosu na prethodno navedeno za zemljište sukladno čl. 79. Zakona o prostornom uređenju ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Prostornim planom uređenja Grada Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 1.B. Korištenje i namjena površina



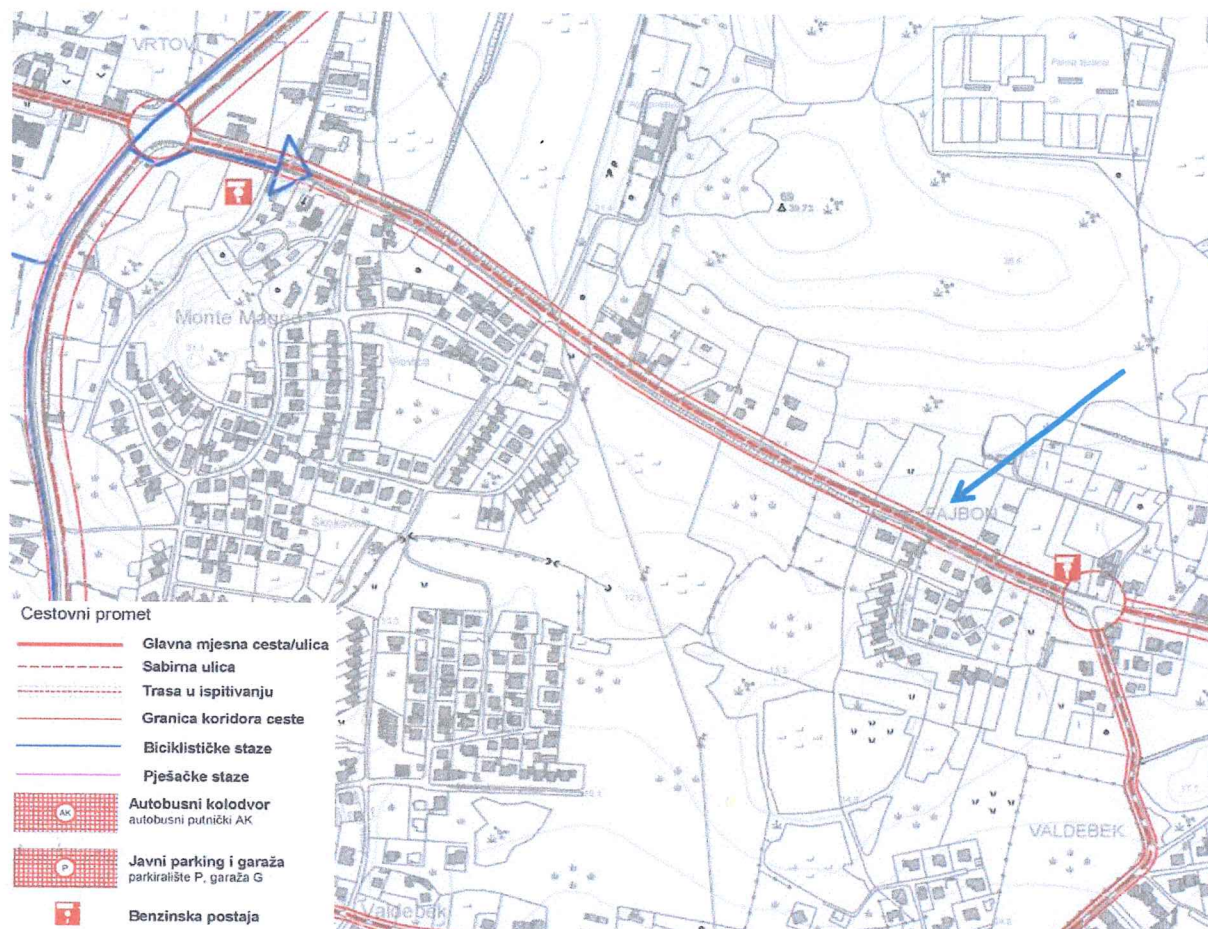
Prema rješenju iz GUP-a grada Pule zemljište se nalazi unutar površine stambene namjene (S).

Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina.

Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine.

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

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 3.1. Promet



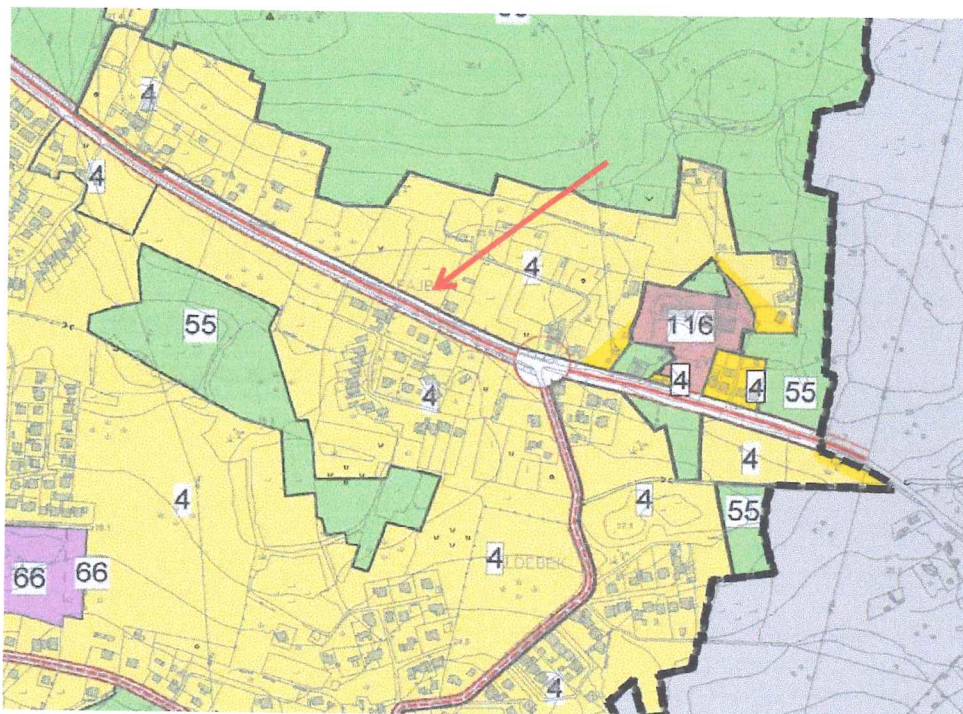
Lokacija se nalazi uz glavnu mjesnu ulicu.

Glavne mjesne ulice/ceste u gradu Puli čine sve javne ceste, nerazvrstane ceste koje su Odlukom Ministra pomorstva, prometa i infrastrukture prestale biti razvrstane kao javne ceste te ostale nerazvrstane ceste koje su GUP-om definirane kao primarne gradske ulice/ceste koje povezuju područja unutar grada Pule.

Postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s ovim GUP-om a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, ne mogu imati kolni priključak neposredno na te, već na ostale gradske ulice.

Iznimno, postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, mogu imati kolni priključak neposredno na te ulice ako zbog okolne izgrađenosti ili denivelacije ne postoji mogućnost kolnog priključka sa ostalim ulicama, a radi se o pojedinačnim građevnim česticama – interpolacijama kojima se dovršava blokovska ili druga gradnja ili se radi o postojećim građevinama.

List br.4.3. B. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje na lokaciji je određena zona br. 4 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

urbana morfologija	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
A/C	70	250	0.4	10	3

Zona A/C podrazumijeva područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita.

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

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

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

Tipologija građevina C podrazumijeva poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra.

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti = 1,2

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje novoformirane k.č 2501/17 k.o. Pula površine 710m² nastale od k.č. 2501/3 k.o. Pula. Izvlaštenje se provodi u svrhu izgradnje pristupne prometnice - odvojka sa Medulinske ceste prema Građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/19-01/000273 UR.BROJ:2168/01-03-05-04344-19-3 od 13.08.2019.

Izvadak iz geodetskog elaborata dat je u nastavku.



U naravi zemljište je neizgrađena neobrađena zelena površina, pravilnog oblika.

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (nemogućnost kolnog priključka na glavnu mjesnu ulicu) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Napomena:

Prostorno planski status nekretnine koja je predmetom potpunog izvlaštenja od dana kakvoće do dana vrednovanja nije izmjenjen.

Datum očevida: 08.02.2020.

Datum kakvoće: 19.09.2019.

Datum vrednovanja: 08.02.2020.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastru).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rastle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost, pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale

5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata GUP-a grada Pule

namjena zemljišta prema - GUP-u - stanovanje (S)

kategorija zemljišta: druga

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvor poredbenih nekretnina: E Nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koeficijent iskorištenosti	namjena	kategorija
2501/3	25.01.2020.	3413	1,2	stambena	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	4006926	30.10.2018.	518	1,2	stambena	448,800.00	866.41
2	4093093	27.11.2018.	1,492	1,2	stambena	1,128,625.68	756.45
3	3728936	18.01.2019.	745	1,2	stambena	552,789.32	742.00

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredba 1: E-nekretnine 4006926

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 518.00 (m²)
cijena: 448,800.00 kn 866.41 kn/m²
datum transakcije: 30.10.2018.

Poredba 2: E-nekretnine 4093093

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 1,492.00 (m²)
cijena: 1,128,625.68 kn 756.45 kn/m²
datum transakcije: 27.11.2018.

Poredba 3: E-nekretnine 3728936

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 745.00 (m²)
cijena: 552,789.32 kn 742.00 kn/m²
datum transakcije: 18.01.2019.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
1	4006926	30.10.2018.	866.41	119.24	113.50	1.05	910.23
2	4093093	27.11.2018.	756.45		113.50	1.05	794.71
3	3728936	18.01.2019.	742.00		118.67	1.00	745.56

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
2501/3		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ IZGRAĐENOG	
red.br.		kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	djelomično ograničava ostala korištenja	izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju te ostalih tereta cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina	II	70%	0.70	1.00	
1	4006926	I	100%	1.00	1.00	637.16
2	4093093	I	100%	1.00	1.00	556.30
3	3728936	I	100%	1.00	1.00	521.89

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	2501/3	izjednačena cijena zbog utjecaja (kn/m ²)	koeficijent iskoristivosti (kis)	koeficijent preračunavanja	interkvalitativno izjednačena cijena zbog različite gradivosti	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina		1.20	1.00		
1	4006926	637.16	1.20	1.00	637.16	637.16
2	4093093	556.30	1.20	1.00	556.30	556.30
3	3728936	521.89	1.20	1.00	521.89	521.89

Srednja vrijednost kn/m ²	571.78	kn/m ²
--------------------------------------	--------	-------------------

KONTROLA - STATISTIKA						
red.br.	konačna izjednačena cijena (kn/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pojedinačno odstupanje od medijana
1	637	65.38	11.43%	65.38	4,273.98	-81
2	556	-15.49	-2.71%	-15.49	239.86	0
3	522	-49.89	-8.73%	-49.89	2,488.84	34

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena **571.78**
 Standardna devijacija **59.17**
 Dvostruka standardna devijacija **118.34**
 Prosječno apsolutno odstupanje **zadovoljava**

Tržišna vrijednost 3,413 m² x 571.78 kn/m² = **1,951,493.58 kn**

Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m²) = 76.73

6.3.3. Procjena naknade za gubitak prava

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)
2501/17	710	76.73

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€) - II kategorija (naknada za gubitak prava)
2501/17	710	76.73	54,479.44
			76.73 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobici:

Novoformirana k.č. br. 2501/17 k.o. Pula u suvlasništvu suvlasnika nekretnine k.č. br. 2501/3 k.o. Pula danas u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište za koje je donesen propisani Generalni urbanistički plana grada Pule, ali na istome iz razloga nepostojanja odgovarajućeg kolnog priključka nisu ispunjeni svi uvjeti za ishodovanje akta za gradnju. K.č. 2501/3 ima neposredni pristup sa Medulinske ceste, prometnice u kategoriji glavne mjesne ulice sa koje prema riješenju iz GUP-a grada Pule nije moguće ostvariti neposredni kolni priključak.

Nakon izvlaštenja suvlasnici na novonastaloj k.č. br. 2501/3 k.o. Pula površine 2703m² ostvarit će posljedični dobitak, jer će navedeno zemljište prijeći iz II KATEGORIJE u I KATEGORIJU spremnosti za gradnju.

Slijedom iznesenog u nastavku se daje izračun posljedičnog dobitka.

<i>Posljedični dobitak-razlika - €</i>	<i>Vrijednost zemljišta nakon izgradnje prometnice - €</i>	<i>Vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice - €</i>
88,888.09	296,293.63	207,405.54

Posljedični gubici:

U odnosu na GUP-om propisanu maksimalnu površinu izgrađenosti, smanjenje ukupne površine građevne čestice neće direktno proizvesti smanjenje građevinske bruto površine.

U odnosu na ukupnu površinu Izvlaštenje k.č.2501/17 k.o. Pula neće utjecati na uvjete korištenja preostalog dijela matične katastarske čestice nakon izvlaštenja - k.č.2501/3.

Nema posljedičnog gubitka.

6.4. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu (€)	Naknada za gubitak prava	Naknada za posljedični gubitak	Naknada za posljedični dobitak
-34,408.65	54,479.44	0.00	88,888.09

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15, čl. 50.st.4.) propisano je: " (4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta."

Slijedom navedenog u nastavku se daje izračun naknade za poljoprivredno zemljište.

Red.br.	k.o.	k.č.br.	kultura	površina	datum kupopr.	cijena (€/m ²)
1	Pula	4384	oranica	3,122.00	21.05.2018.	6.51
2	Pula	3260/28	oranica	1,118.00	28.05.2019.	13.42
3	Pula	4390/2	oranica	1,024.00	26.09.2016.	8.79

Međuvremenski izjednačena cijena poljoprivrednog zemljišta:

k.č.br	cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor = (A)/(B)	Međuvrem. izjednačena cijena (€)
4384	6.51	119.24	109.33	1.09	7.10
3260/28	13.42		119.24	1.00	13.42
4390/2	8.79		101.80	1.17	10.29
Prosječna cijena					10.27

Sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti tržišna nekretnine koja se izvlašćuje , k.č.br. 2501/17 površine 710 m² iznosi:

k.č.br./ k.o. Pula	Površina koji se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine €/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)
2501/17	710.00	10.27	7,293.04

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište - k.č.2501/17

na adresi: 52100 Pula, Medulinska cesta

z.k.č.: 2501/17

k.o.: Pula

z.k.ul.: 19304

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7.45172

zaokruženo:

54,345.72 kn

54,300.00 kn

7,286.91 (€)

Pula, veljača, 2020. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

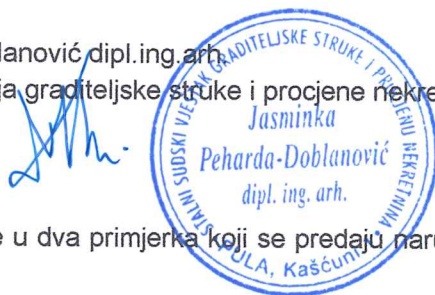
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elemenati.

Potvrđujem 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 nekretnine.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



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

Pula, veljača 2020.

9. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16 i 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13. 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Posebni propisi Grada Pule

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256

Broj katastarskog plana: 55

Investitor : GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
478/2019

ZA ARHIVU GRAD PULA - POLA GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina

na k.č. 2501/2, 2501/3, 2501/5, 2501/6 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Pristupna prometnica na k.č.br. 2501/3, 2501/2 i dr. k.o. Pula – odvojak sa Medulinske ceste, GRAD PULA - POLA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Klasa: 932-06/2019-02/2499
Ur. broj: 541-27-02/4-19-3
PULA, 24. 12. 2019.
Potvrdio: Mladen Pejak

Izradio:
Faraguna Mišel

Pula, 05. 11. 2019.

Broj elaborata: 2019-202

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Nikolić Filip

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



Direktor
Filip Nikolić, Siniša Ramić

A.G.G. d.o.o.
PULA

Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: **PULA**

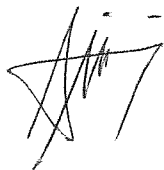
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: studeni 2019

PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Faraguna Mišel



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip



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



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	20074	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/2	ORANICA			25 79
2	19304	2913/6 826	Berat Danijela, Vodnjan, Peroj 128 OIB: 19522710996		2501/3	ORANICA, VINOGRAD			34 13
		250/34 13	Dizdarević Jasmin, ULICA VALMADE 4B, Pula, Hrvatska OIB: 16311798897						
		250/34 13	Jurić Darko, ULICA VALMADE 8B, Pula, Hrvatska OIB: 71609738296						
		1913/6 826	Domjanović Tanja, RAVENSKA ULICA 1, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 61547712337						
		1000/6 826	TAPAI MIRJANA, COTA 45, Vinkuran 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 76306817743						
3	20076	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/5	ORANICA			40

NOVO STANJE

Broj ZK uloška	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 Etažni udio	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 m ²
9	10	11	12	13	14	15	16
20074	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/2	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	23 38
20074	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/16	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	23 38
							2 41
							2 41
19304	2913/68 26	Berat Danijela, Vodnjan, Peroj 128 OIB: 19522710996		2501/3	PULA, MEDULINSKA CESTA	VINOGRAD	27 03
	250/341 3	Dizdarević Jasmin, ULICA VALMADE 4B, Pula, Hrvatska OIB: 16311798897					27 03
	250/341 3	Jurić Darko, ULICA VALMADE 8B, Pula, Hrvatska OIB: 71609738296					
	1913/68 26	Domjanović Tanja, RAVENSKA ULICA 1, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 61547712337					
	1000/68 26	TAPAI MIRJANA, COTA 45, Vinkuran 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 76306817743					
	2913/68 26	Berat Danijela, Vodnjan, Peroj 128 OIB: 19522710996			PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	7 10
	250/341 3	Dizdarević Jasmin, ULICA VALMADE 4B, Pula, Hrvatska OIB: 16311798897					7 10
	250/341 3	Jurić Darko, ULICA VALMADE 8B, Pula, Hrvatska OIB: 71609738296					
	1913/68 26	Domjanović Tanja, RAVENSKA ULICA 1, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 61547712337					
	1000/68 26	TAPAI MIRJANA, COTA 45, Vinkuran 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 76306817743					
20076	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/5	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	30

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m²
1	2	3	4	5	6	7	8		
4	7759	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		2501/6	ORANICA			58
								Σ(Σ)=	60 90
								Δ(Σ)+=	00

NOVO STANJE

Broj ZK uložka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	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
		OIB					ha a m²
9	10	11	12	13	14	15	16
20076	1/1	PRHAT DAMIR, PULA, VITEZIĆEVA 12 OIB: 03721235639		2501/15	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	30
							10
							10
7759	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		2501/6	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	39
							39
7759	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		2501/18	PULA, MEDULINSKA CESTA	ORANICA	19
							19
Σ(Σ)=							60 90



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

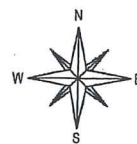
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr



Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 1, HR-52100 Pula-Pola

OIB 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500

Izvorno mjerilo 1:1250

Katastarska općina: PULA

MBR: 324256

Detaljni list: 55



Izradio: Mišel Faraguna, mag.ing.geod.et geoinf.

Pula, listopad 2019. godine

Broj elaborata: 2019-202

Filip Nikolić

dipl.ing.geod.

Ovlašten inženjer geodezije

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

Pula

Ova osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Geo 210



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

Rješenje je postalo pravomoćno

dana

20. 09. 2019.

Potpis ovlaštene osobe



KLASA: UP/I-361-03/19-01/000273
URBROJ: 2168/01-03-05-0434-19-0003
Pula, 13.08. 2019.

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 iz HR-52100 Pule, Forum 1, OIB 79517841355 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17. i 39/19.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dopušta se investitoru GRAD PULA - POLA iz HR-52100 Pule, Forum 1, OIB 79517841355:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – pristupna prometnica, odvojak sa Medulinske ceste, 2b. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja, 2b. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava- vodovodna mreža, 2b. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene telekomunikacijskog sustava- elektronička kabelska kanalizacija, 2b. skupine

čija trasa ide preko k.č. br. 2501/2, 2501/3, 2501/5 i 2501/6 sve u k.o. Pula (Pula, Medulinska cesta), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake: 1746/18, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Davor Bulian, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490, a sadržava:

1. građevinski projekt projekt prometnih površina i oborinske odvodnje oznake 1746/18-1 iz travnja 2019. godine, za koji je ovlaštenu projektant Davor Bulian, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490 (VIA ING d. o. o. HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1

2. građevinski projekt projekt rekonstrukcije vodovodne mreže oznake 1746/18-1 iz travnja 2019. godine, za koji je ovlašteni projektant Predrag Mihovilović, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4489 (iz VIA ING d. o. o. HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1
 3. elektrotehnički projekt projekt javne rasvjete oznake 1382 iz travnja 2019. godine, za koji je ovlašteni projektant Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693 (iz EL ROY d. o. o. HR-52100 Pula, Studenčeva ulica 41, OIB 99008275231) - MAPA _2
 4. geodetska situacija za građevine i zahvate u prostoru oznake 165-2018 iz svibnja 2019. godine, za koji je ovlašteni projektant Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 957 (iz GEODETI PALIN d.o.o. HR-52100 Pula, Gervaisova ulica 3, OIB 70325945727) - MAPA _3
 5. elektrotehnički projekt projekt elektrotehničke komunikacijske infrastrukture (EKI) oznake 11-02/19 iz travnja 2019. godine, za koji je ovlašteni projektant Alen Cigić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1376 (iz DIOPTER d. o. o. HR-52100 Pula, Trierska 7, OIB 07260841861) - MAPA _4.
- II. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru GRAD PULA - POLA iz Pule radi građenja predmetnih građevina. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
- III. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- IV. Investitor mora građenje građevine, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora. Izvođač na gradilištu mora imati zakonom propisanu dokumentaciju.
- V. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- VI. Građenju odobrenih građevina se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- VII. Izgrađene građevine se mogu početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za iste može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što se za iste izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PULA - POLA iz HR-52100 Pule, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 08.07. 2019. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) – pristupna prometnica, odvojak sa Medulinske ceste, 2b. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja, 2b. skupine

- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava- vodovodna mreža, 2b. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene telekomunikacijskog sustava- elektronička kabelska kanalizacija, 2b. skupine

čija trasa ide preko k.č. br. 2501/2, 2501/3, 2501/5, 2501/6 k.o. Pula (Pula, Medulinska cesta), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- glavni projekt u elektroničkom obliku, iz točke I. izreke građevinske dozvole
- ispis glavnog projekta ovjeren od projektanata i glavnog projektanta u tri primjerka
- priložene su propisane izjave projektanata da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostorno planskom dokumentacijom i ostalim propisima broj: 1746/18 iz travnja 2019. godine izrađena od glavnog projektanta Bulian Davor, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490
 - Izjava projektanta o usklađenosti elektrotehničkog projekta s prostorno planskom dokumentacijom i ostalim propisima broj: 1382 iz travnja 2019. godine izrađena od projektanta Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
 - Izjava projektanta o usklađenosti projekta elektroničke komunikacijske infrastrukture s prostorno planskom dokumentacijom i ostalim propisima broj: 11-02/19 iz travnja 2019. godine izrađena od projektanta Alen Cigić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1376
- priložena je geodetska situacija građevine ovjerena po ovlaštenom inženjeru geodezije Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 957 i potvrđena od Područnog ureda za katastar Pula-Pola Klasa: 936-03/19-02/78 Urbroj: 541-27-01/1-19-2 od dana 01.07. 2017. godine
- priložen je ispunjeni IM i AIM obrazac za obračun vodnog doprinosa, a predmetni obuhvat se nalazi **izvan** zaštićenog obalnog područja mora
- priložene su potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela:
 - PLINARA d.o.o. - izdana potvrda glavnog projekta, T/13063/19, od 15.05. 2019. godine
 - PRAGRANDE d.o.o. - izdana potvrda glavnog projekta, broj: 1069, od 10.05. 2019. godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - izdana potvrda glavnog projekta, broj: 2346-2/18-100/RT, od 07.05. 2019. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - izdana potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/19-02/3805, URBROJ: 376-05-3-19-2, od 13.05. 2019. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - izdana potvrda glavnog projekta, broj: 401100102/AV, od 09.05. 2019. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Raša-Boljučnica - izdana potvrda glavnog projekta, KLASA: 325-01/19-17/0002116, URBROJ: 374-332-1-19-2, od 07.05. 2019. godine
 - Državni inspektorat, Sanitarna inspekcija, Područni ured Rijeka, Ispostava Pula - izdana potvrda glavnog projekta KLASA: 540-02/19-05/6181, URBROJ: 443-02-4-4-1/2-19-2, od 14.05. 2019. godine

g) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 7759, od dana 04.07.2019. godine, iz kojeg je razvidno da je nekretnina koju čini za k.č.br. 2501/6 k.o. Pula javno dobro u općoj upotrebi.
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 20074, od 04.07. 2019. godine, iz kojeg je razvidno da je nekretnina koju čini k.č.br. 2501/2 k.o. Pula u vlasništvu Prhat Damira
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 20076, od 04.07. 2019. godine, iz kojeg je razvidno da je nekretnina koju čini k.č.br. 2501/5 k.o. Pula u vlasništvu Prhat Damira.
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 19304, od 04.07. 2019. godine, iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č.br. 2501/3 k.o. Pula pripada Danijeli Berat, Tanji Domjanović, Dizdarević Jasminu i Jurić Darku
- Suglasnost Prhat Damira, vlasnika k.č.br. 2501/2 i k.č.br. 2501/5 obje u k.o. Pula sa izdavanjem građevinske dozvole po zahtjevu Grada Pule-Pola
- Suglasnost suvlasnika k.č.br. 2501/3 k.o. Pula, Danijele Berat, Tanje Domjanović, Dizdarević Jasmina i Darka Jurić sa izdavanjem građevinske dozvole po zahtjevu Grada Pule-Pola

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - GUP Grada Pula - VIII. ID ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst -19/14., 07/15. pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17., pročišćeni tekst - 09/17., 20/18., pročišćeni tekst - 02/19 i 08/19).

Prema GUP-u i kartografskim prikazima koji su od utjecaja na građevnu česticu i odobrenu građevinu, građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu br. 1.B – korištenje i namjena prostora – unutar zone stambene namjene "S"
- prema kartografskom prikazu br. 2. – mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 3.1. – promet – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 3.2. – telekomunikacije – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 3.3. – energetska sustav – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.1. – vodnogospodarski sustav – korištenje voda – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.2. – vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda – izvan planiranih građevina

- prema kartografskom prikazu br. 4.1. – uvjeti korištenja – izvan obuhvata planiranih građevina
- prema kartografskom prikazu br. 4.2. – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite – izvan obuhvata
- prema kartografskom prikazu 4.3.B – način gradnje – unutar oznake zone 4 – urbana morfologija „A/C“
- prema kartografskom prikazu 4.4. – oblici korištenja – unutar postojeće izgrađene zone

Uvidom u navedeni prostorni plan, utvrđeno je da se predmetni obuhvat zahvata u prostoru nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Pule, u izgrađenom građevinskom području, izvan zaštićenog obalnog područja mora, po namjeni površina unutar zone S – stambena namjena, zona izgradnje 4. Obzirom na navedeno, utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s gore navedenom prostorno planskom dokumentacijom, i to:

- namjena građevine – u skladu sa člankom 10. Odredbi za provođenje GUP-a
 - uvjeti utvrđivanja trase prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture – u skladu sa člancima: 106. – 108. Odredbi
 - elementi gradnje prometnice – u skladu sa člankom 117. Odredbi
- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) nema stranaka u postupku kojim bi se omogućilo da izvrše uvid u spis predmeta obzirom da je investitor kroz gore navedene akte dostavio potrebne suglasnosti za izdavanje građevinske dozvole

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



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, sa glavnim projektom u dva primjerka
2. JASMIN DIZDAREVIĆ, HR-52100 Pula, Valmade 4B
3. DAMIR PRHAT, HR-52100 Pula, Vitezićeva 12
4. DARKO JURIĆ, HR-52100 Pula, Valmade 8B
5. TANJA DOMJANOVIĆ, HR-52100 Pula, Ravenska 1,
6. DANIJELA BERAT, HR-52215 Vodnjan, Peroj 128
7. U spis, ovdje

Na znanje nakon pravomoćnosti:

1. Grad Pula - Pola, tijelu nadležnom za poslove prostornog planiranja
2. HRVATSKE VODE, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Raša-Boljučnica, Labin, Zelenice 18
 - s podacima za obračun