



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. 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, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 26. rujna 2024. godine, donio je

ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA OSNIVANJE I PRIJENOS PRAVA GRAĐENJA

I

Raspisuje se natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja na sljedećoj lokaciji:

<i>red. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>MO</i>	<i>Katastarska čestica</i>	<i>Ukupna površina m²</i>	<i>Vrijeme na koje se osniva pravo građenja u god.</i>	<i>Početna godišnja naknada u EUR</i>	<i>Jamčevina u eur</i>
1.	Štinjan	Štinjan	k.č.br. 103/81 i dio k.č.br. 103/1	3246	30	16.690,00	1669,00

S najpovoljnijim ponuditeljem za pravo građenja sklopit će se ugovor o pravu građenja, kojim najpovoljniji ponuditelj preuzima obvezu izgradnje objekta – društvenog centra Štinjan na nekretnini na kojoj stječe pravo građenja, sukladno Urbanističkom planu uređenja Štinjan. Građevna čestica nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Štinjan, unutar zone mješovite namjene „M“.

Od ukupne površine objekta do 40% može biti poslovne namjene za obavljanje trgovinske djelatnosti (prodaja prehrambenih proizvoda i ostale mješovite robe), dok bi se za društvene djelatnosti i to za područja sporta i rekreacije, kulturne i edukacijske aktivnosti lokalne zajednice, zdravstva i slično (višenamjenske dvorane za organizaciju radionica, kulturnih događanja, edukacija i društvenih aktivnosti, organizaciju glazbenih i ostalih kulturnih programa, ambulanta, ljekarna i sl.) koristio većinski dio zgrade odnosno preostali dio zgrade koji iznosi najmanje 60%.

Dozvoljava se eventualno odstupanje od propisanog omjera, uz ograničenje da isti ne može biti manje od 50% u dijelu koji se odnosi na društvene djelatnosti.

Nositelj prava građenja obvezuje se formirati građevnu česticu za izgradnju objekta – društvenog centra Štinjan, te po provedbi parcelacijskog elaborata u katastarskim i zemljišnim knjigama sukladno grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ove odluke, izdati Gradu Pula - Pola tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu brisanja prava građenja na dijelovima predmetnih nekretnina koji se nalaze izvan obuhvata planirane građevne čestice, bez naknade.

Obveza plaćanja naknade za pravo građenja teče od dana sklapanja ugovora, a naknada za pravo građenja plaća se godišnje unaprijed, s time da obveza plaćanja naknade za prvu godinu osnovanog prava građenja dopijeva osmog dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

Iznos godišnje naknada za pravo građenja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina u skladu s indeksom promjene tržišne cijene zakupa zemljišta na području Grada Pula - Pola, sukladno statističkim podacima izdanima od strane nadležnog javnopravnog tijela.

Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju objekta na osnovanom pravu građenja te u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu. Navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smisli čl. 361. ZOO.

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika zemljišta, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Za svo vrijeme trajanja prava građenja nositelj prava građenja je u obvezi na svim parkirnim mjestima omogućiti korištenje istih pod jednakim uvjetima, odnosno omogućiti korištenje parkirališta kao javne površine.

Po prestanku prava građenja, odnosno protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja ili raskidom ugovora o pravu građenja, na zemljištu izgrađen objekt prelazi u vlasništvo Grada Pula - Pola bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret građevine), a dotadašnji nositelj/nositelji prava građenja ima/ju pravo na naknadu za objekt izgrađen na pravu građenja. Ukoliko pravo građenja prestane protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja, dotadašnji nositelj prava građenja ima pravo na naknadu vrijednosti građevine prema procijenjenoj vrijednosti od strane sudskog vještaka u trenutku prestanka prava građenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Nositelj prava građenja na nekretninama na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužan je osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima nositelj prava građenja izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu natječaju prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore nositelja prava građenja u pogledu vidljivih nedostataka prava građenja.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama nositelj prava građenja je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Namjena građevinskog zemljišta i građevina

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Nositelj prava građenja prilikom ishoda propisanih dokumenata prostornog uređenja dužan je poštivati uvjete Grada Pula - Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Nositelj prava građenja o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

II

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili osobnom predajom u zatvorenoj omotnici sa naznakom „NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐANJA RADI GRADNJE DRUŠTVENOG CENTRA ŠTINJAN – k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan te na dijelu k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan“.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provesti će se u prostorijama Komunalne palače, u sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, a vrijeme otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda bit će utvrđeno tekstom natječaja.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i na web-stranici Grada Pula - Pola.

III

Jamčevina uplaćena od strane najpovoljnijeg ponuditelja za sudjelovanje na natječaju kompenzirat će se s naknadama za pravo građenja koje prve dospijevaju na naplatu.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pula - Pola br. IBAN: HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola - Proračun model 68, poziv na broj 7722-OIB, i mora biti evidentirana na računa Grada Pula - Pola najmanje dva dana prije otvaranja pisanih ponuda.

IV

Ugovor o pravu građenja sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja postupka otvaranja ponuda i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom, koji ne pristupe sklapanju ugovora o pravu građenja u za to ostavljenom roku, ili ne uplate dvije uzastopne dospjele naknade za pravo građenja, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti na javnom natječaju.

Troškove solemnizacije i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi nositelj prava građenja.

Rok za plaćanje ugovorene naknade je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15).

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od pet dana od donošenja Odluke iz stavka I ove točke.

Grad Pula - Pola ne preuzima obvezu predaje posjeda nekretnina kupcu.

V

PROVEDBA NATJEČAJA:

1. Komisija za provedbu natječaja otvara i razmatra prispjele ponude, na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji prisutni.
2. Pisana ponuda mora sadržavati:
 - ime i prezime, odnosno naziv podnositelja ponude, s naznakom prebivališta, odnosno boravišta ili sjedišta,

- oznaku nekretnina za koje se stavlja ponuda
- ponuđeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (koja ne može biti manja od početne naknade utvrđene u točki I ove odluke),
- idejno rješenje građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja.

Uz pisanu ponudu mora se priložiti (u originalu ili ovjerenom presliku):

- dokaz o hrvatskom državljanstvu ili registraciji domaće pravne osobe, a ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- dokaz o uplati jamčevine,
- dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Pula - Pola (potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma Grada Pula - Pola, Polanijev prolaz 2),
- dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5);
- ovlaštenje odnosno punomoć za zastupanje (za ovlaštene predstavnike odnosno opunomoćenike),
- ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, može priložiti izjavu kojom se izjašnjava hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik,
- broj računa i naziva banke ponuditelja (za eventualni povrat jamčevine).

Uz navedene dokumente ponuditelj mora priložiti sljedeće pisane izjave:

- izjavu da je u potpunosti upoznat s uvjetima natječaja, te da prihvaća uvjete iz natječaja, te sve elemente koji su navedeni i uvjetovani u natječaju,
- izjavu o prihvaćanju maksimalnog vremena za gradnju objekta računajući od dana sklapanja ugovora o pravu građenja

3. O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik.

4. Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar.

5. Nakon otvaranja svake omotnice Komisija zapisnički konstatira sadržaj svake pojedine ponude.

6. Zakašnjele i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra usporedbom ponuđene naknade, te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

7. Ako je prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine naknade za osnivanje prava građenja komisija će naknadno pozvati te ponuditelje na dostavu novih ponuda u pisanom obliku.

8. Po okončanju postupka natječaja Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pula - Pola, za ponude do iznosa od 132.722,00 Eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,00 Eura.

10. Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pula - Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

VI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15, 69/22), Grad Pula - Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

VII

Nadležno tijelo Grada Pula - Pola pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o pravu građenja.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:024-02/23-01/142

URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-7

Pula, 26. rujan 2024.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. 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, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje odluke o raspisivanju natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja na k.č. 103/81 i dio k.č.br. 103/1 k.o. Pula, područje MO Štinjan, u zoni UPU Štinjan, radi gradnje građevine sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja i uvjetima iz ove odluke.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Grad Pula - Pola, svjestan potrebe za unaprjeđenjem društvene infrastrukture i stvaranjem novih poslovnih prilika na području mjesnog odbora Štinjan, a vezano uz predmetnu nekretninu, k.č. 103/81 i dio k.č.br. 103/1 k.o. Pula, područje MO Štinjan, u zoni UPU Štinjan, predlaže stavljanje u funkciju predmetnih nekretnina, privođenje planiranoj namjeni i ostvarivanje prihoda od iste putem osnivanja i prijenosa prava građenja.

Cilj ovakvog natječaja je gradnja suvremenog društvenog centra koji će služiti potrebama lokalne zajednice te ponuditi prostor za društvene, kulturne, obrazovne i poslovne aktivnosti. Trenutno, na području mjesnog odbora Štinjan nedostaje adekvatnih prostora koji bi omogućili održavanje raznih događaja, radionica, izložbi i drugih društvenih i kulturnih događanja, osim u prostorijama samog Mjesnog odbora Štinjan, a koje nisu prikladne za prihvatanje većeg broja mještana istovremeno i održavanje takvih događaja. U sklopu ovog društvenog centra bit će osigurani i trgovački prostori u cilju stvaranja poslovnih prilika i poticanja gospodarskog razvoja kroz osiguranje novih poslovnih prostora.

Osnivanje prava građenja predlaže se na vrijeme od 30 godina od dana zaključenja ugovora i uz početnu godišnju naknadu od 16.690,00 €/m². Prestankom prava građenja po sili zakona prestaje i pravo plodouživanja zemljišta. Po prestanku prava građenja, odnosno po isteku roka na koji je pravo građenja osnovano ili raskidom ugovora o pravu građenja, Grad Pula - Pola kao vlasnik zemljišta stječe pravo vlasništva na izgrađenom objektu bez ikakvih upisanih ili neupisanih tereta u korist trećih osoba, a dotadašnji nositelj prava građenja ima pravo na naknadu za objekt izgrađen na pravu građenja prema procjeni vrijednosti izvršenoj od strane sudskog vještaka u trenutku prestanka prava građenja, a koja bi predstavljala onoliku naknadu

za objekt koliko je nekretnina u prometu vrijednija s tim objektom nego bez njega, sukladno odredbi čl. 295. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je izgraditi navedeni objekt i za njega ishodovati uporabnu dozvolu u roku od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o pravu građenja, a navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smisli čl. 361. ZOO, odnosno u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju objekta na osnovanom pravu građenja te u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu.

Od ukupne površine objekta do 40% može biti poslovne namjene za obavljanje trgovinske djelatnosti (prodaja prehrambenih proizvoda i ostale mješovite robe), dok bi se za društvene djelatnosti i to za područja sporta i rekreacije, kulturne i edukacijske aktivnosti lokalne zajednice, zdravstva i slično (višenamjenske dvorane za organizaciju radionica, kulturnih događanja, edukacija i društvenih aktivnosti, organizaciju glazbenih i ostalih kulturnih programa, ambulanta) koristio većinski dio zgrade odnosno preostali dio zgrade koji iznosi najmanje 60%, uz eventualno odstupanje pri čemu dio koji se odnosi na društvenu djelatnost ne može biti manji od 50%.

Društveni centar neće biti samo fizička zgrada već mjesto okupljanja koje promiče međugeneracijsko povezivanje, obrazovanje i razvoj vještina te kulturno obogaćivanje zajednice.

Nositelj prava građenja dužan je prilikom ishoda upravnih akata prostornog uređenja za stečene nekretnine poštivati uvjete Grada Pule-Pola i drugih pravnih osoba u svezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Predlaže se da se natječaj provede putem prikupljanja pisanih ponuda, a da se oglas o raspisivanju natječaja objavi u dnevnom tisku, na internet stranici Grada Pula - Pola i oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela. Prijedlogom Odluke utvrđena je visina jamčevine te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti. Radi zaštite interesa Grada Pula - Pola utvrđeno je da se ugovor sklapa u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude od strane nadležnog tijela Grada Pula - Pola.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja postupka otvaranja ponuda i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom, koji ne pristupe sklapanju ugovora o pravu građenja u za to ostavljenom roku, ili ne uplate dvije uzastopne dospjele naknade za pravo građenja, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti na javnom natječaju.

Rok za plaćanje ugovorene naknade je bitan sastojak ugovora, a za slučaj propuštanja roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima. Troškove ovjere potpisa, solemnizacije i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi nositelj prava građenja.

Točkom V Odluke utvrđena su pravila provedbe natječaja.

Za zaključiti je da bi se gradnjom ovakvog objekta u Štinjanu unaprijedila kvaliteta života samih mještana, ali i svih ostalih građana Grada Pula - Pola, što su isti putem svog mjesnog odbora u više navrata i isticali kao jedan od osnovnih nedostataka na tom području Grada.

Slijedom navedenoga, a obzirom da se predlaže stavljanje u funkciju zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola koje će time dobiti dugoročnu vrijednost za zajednicu i Grad, predlaže se donošenje ovog akta.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

**p.o. GRADONAČELNIKA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**



ISO 9001



ISO 27001





IQNet SR-10



Cro Cert



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI**

*Procjeniteljsko povjerenstvo za
procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/13
URBROJ:2163-7-05-0524-24-2
Pula, 24.05.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat -
osnivanje prava građenja radi izgradnje građevine - zgrade
društvenog centra Štinjan (dio k.č.br. 103/81 i dio k.č.br. 103/1 obje
k.o. Štinjan)
-dostavlja se**

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 19/03/24 ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina, Karle Božac, dipl.ing.građ. iz društva DL STUDIO d.o.o. , kojim se utvrđuje vrijednost nekretnina namijenjenih za osnivanje prava građenja radi izgradnje građevine- zgrade društvenog centra Štinjan na dijelu kč. 103/81 k.o. Štinjan i dijela kč.103/1 k.o. Štinjan koji se nalazi uz kč. 103/81 k.o. Štinjan kao i procjene visine iznosa naknade za osnovano pravo građenja dostavljamo mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 23. travnja 2024. godine nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 171,37 EUR/m² u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave, a za utvrđenu vrijednost mjesečne naknade - anuitet za prava građenja Porezna uprava ne može dostaviti mišljenje iz razloga što evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava porezne uprave ne prati zasebno promet takve vrijednosti nekretnina.

Unatoč činjenici da za konačnu vrijednost zemljišta nije primijenjeno zaokruživanje procijenjene vrijednosti sukladno Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procjeniteljsko povjerenstvo daje pozitivno mišljenje na gore navedeni procjembeni elaborat obzirom je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Uputa Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2;
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva



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



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

KLASA: 350-05/22-10/000123
URBROJ: 2163-7-04-04-0467-22-0003
Pula, 06.05.2022.

➤ GRAD PULA - POLA
HR-52100 Pula, Forum 1

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za tražena zemljišta k.č. br. 103/81 i dio k.č. br. 103/1 u k.o. Štinjan koji se nalazi uz k.č. br. 103/8 u k.o. Štinjan a nije sastavni dio prometnice, kako je navedeno u zahtjevu (Ulica Kašćuni, Pula) sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalaze zemljišta

Utvrđeno je da se zemljišta nalaze unutar obuhvata sljedećih planova:

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

1.1. PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PULE, i iste se nalaze:

- unutar granica građevinskog područja – unutar izgrađenog dijela građevinskog područja
- unutar zaštićenog obalnog područja mora
- izvan vodozaštitnog područja
- izvan zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Pule
- unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Štinjan.

1.2. URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ŠTINJAN, iste se nalaze prema **kartografskom prikazu br. 1.** – korištenje i namjena prostora - u mjerilu 1:2000 – unutar zone mješovite namjene „M“, **dio k.č. br. 103/1** dijelom unutar zone mješovite namjene „M“, te dijelom unutar zone stambene namjene „S“

Članak 25. Odredbi za provođenje UPU-a Štinjan

MJEŠOVITA NAMJENA

(1) Površine mješovite namjene namijenjene su gradnji stambenih građevina, građevina gospodarske-poslovne namjene te građevina javne i društvene namjene.

(2) Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina u okviru čijih sadržaja su kombinirane djelatnosti navedene stavkom 3. ovog članka ili građevine koje u potpunosti ima zastupljenju samo jednu od dozvoljenih djelatnosti.

(3) Unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- stambena
- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost bez usluge smještaja: restorani, barovi, kantine i sl.,
- djelatnosti sporta i rekreacije
- upravne djelatnosti
- djelatnosti socijalne skrbi
- zdravstvene djelatnosti: sve (medicinske, zubarske i veterinarske) osim bolničke djelatnosti, a za veterinarske se omogućava samo praksa za male životinje
- predškolsko obrazovanje
- dječje jaslice i dnevna briga o djeci
- kulturne djelatnosti
- djelatnosti sporta i rekreacije osim djelatnosti marina

(4) Unutar površina mješovite namjene 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.

(5) Izuzetno od odredbi st. 3 podstavka 4 ovog članka u dijelu propisane zabrane obavljanja usluge smještaja, unutar površina mješovite namjene na lokacijama poblje opisanim u tablici 1. u nastavku, osim namjena i djelatnosti navedenih u prethodnim stavicama ovog članka moguće je realizirati i pojedinačne zahvate ugostiteljsko turističke namjene kapaciteta i vrste smještaja određenih u tablici 1.

(6) Hoteli koji se mogu graditi na lokacijama iz Tablice 1 moraju udovoljavati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 88/07,58/08,62/09, 63/13 i 33/14).

(7) Unutar hotela dozvoljeno je obavljanje djelatnosti iz st.5. članka 27. ovih Odredbi za provedbu.

(8) Hostel koji se može graditi na lokaciji iz Tablice 1 mora udovoljavati uvjetima za vrstu hostel sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“ (NN 49/08 ,45/09 i 94/13).

(9) Unutar hostela osim smještaja dozvoljeno je obavljanje ugostiteljskih djelatnosti koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja.

Članak 24. Odredbi za provođenje UPU-a Štinjan

STAMBENA NAMJENA

(1) Površine stambene namjene (S) namijenjene su gradnji stambenih građevina.

(2) U okviru građevina stambene namjene, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena), u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 5. stavka ovog članka tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine.

(3) Kod stambenih građevina tipologije A i C s najviše dvije nadzemne etaže koje se mogu graditi unutar zona numeričkih oznaka 1, 2, 3, 4 i 12 iz kartografskog prikaza br.4A udio sekundarne namjene može iznositi najviše 49% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine.

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

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne pogoršavaju uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama s aspekta utjecaja buke, dima, neugodnih mirisa i sl., u odnosu na zatečene,
- ne opterećuju kolne prometnice u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente prema uvjetima iz članaka 126., 127. i 128. ovih odredbi za provedbu.

(5) Unutar građevina stambene namjene (S) u okviru sekundarne namjene mogu se obavljati slijedeće djelatnosti i grupe djelatnosti:

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

(6) Unutar površina stambene namjene mogu se graditi i infrastrukturne, prometne, i parkirališne građevine te uređivati javne zelene površine, javna dječja i rekreacijska igrališta kao i postavljati urbana oprema.

- **kartografskom prikazu br. 2.1.** – promet - u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina prometa
- **kartografskom prikazu br. 2.2.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektrokomunikacijska mreža - u mjerilu 1:2000 – **dio k.č. br. 103/1 unutar** obuhvata planiranih građevina elektrokomunikacijske mreže
- **kartografskom prikazu br. 2.3.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika – srednji napon u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina sustava
- **kartografskom prikazu br. 2.4.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika – niski napon u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina sustava

- **kartografskom prikazu br. 2.5.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika – javna rasvjeta u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina sustava.
- **kartografskom prikazu br. 2.6.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba – u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina sustava
- **kartografskom prikazu br. 2.7.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – odvodnja otpadnih i oborinskih voda – u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata planiranih građevina sustava
- **kartografskom prikazu br. 2.8.** – prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – plinoopskrba – u mjerilu 1:2000 – dio k.č. br. 103/1 unutar obuhvata planiranih građevina sustava
- **kartografskom prikazu br. 3.** – uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - u mjerilu 1:2000 – izvan obuhvata uvjeta korištenja
- **kartografskom prikazu 4.A** – način i uvjeti gradnje – u mjerilu 1:2000 – k.č. br. 103/81 unutar numeričke oznake zone – 4 – zona gradnje slobodnostojećih građevina, dio k.č. br. 103/1 dijelom unutar numeričke oznake zone – 1 – zona gradnje ugrađenih, poluugađenih i slobodnostojećih građevina, te dijelom unutar koridora prometnice

IZVADAK IZ UPU-a - TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE – članak 66.

Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, veličine i površine građevne čestice, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

GRAĐEVINE KOMBINIRANIH DJELATNOSTI			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m ²)	
		Min.	Max.
4	A,B,E	200	2000
GRAĐEVINE KOMBINIRANIH DJELATNOSTI			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	max. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
4	0,5	10	4

izvod iz Članak 67.

(1) Izuzetno od parametara lokacijskih uvjeta datih u tablici iz članka 66. ovih odredbi u slučaju gradnje građevine tipologije A i B unutar zona 4 minimalna površina izgrađenosti iznosi 50m².

izvod iz Članka 16.

(1) Unutar područja obuhvata Planom su raspoređene slijedeće tipologije građevina:
 - 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 ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94,55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. Ukoliko je za građevinu propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa minimalna širina za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5m.

Unutarnji i vanjski radijusi zakretanja vatrogasnih vozila su određeni Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Izuzetno od prethodne definicije, građevine tipologije A koje će se graditi unutar zona numeričkih oznaka br: 3, 4, 5, 7, 9, 10 i 14 iz kartografskog prikaza br. 4A od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične moraju biti udaljene minimalno 6 metara.

- B - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJIH GABARITA: slobodnostojeće građevine s 2 – 6 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

- E - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA: slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno $H/2+2,5$ metra, ali ne manje od 6 metara. Propisana udaljenost mora se zadovoljiti u svakom dijelu građevine u odnosu na visinu tog dijela, pri čemu se udaljenost od granice vlastite građevne čestice mjeri od gornje ploče stropne konstrukcije svakog kata.

IZVADAK IZ UPU-a - TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE – članak 91.

Lokacijski uvjeti vezani uz tipologiju građevina, veličine i površine građevne čestice, površinu izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti, najvišu visinu i najveći broj nadzemnih etaža dati su u tablici u nastavku:

STAMBENE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m ²)	
		Min.	Max.
1	A,C	70	200
STAMBENE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	max. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
1	0,4	10	3

izvod iz Članka 16.

(1) Unutar područja obuhvata Planom su raspoređene slijedeće tipologije građevina:

- A - SLOBODNOSTOJENE 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 ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94,55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. Ukoliko je za građevinu propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa minimalna širina za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5m. Unutarnji i vanjski radijusi zakretanja vatrogasnih vozila su određeni Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Izuzetno od prethodne definicije, građevine tipologije A koje će se graditi unutar zona numeričkih oznaka br: 3, 4, 5, 7, 9, 10 i 14 iz kartografskog prikaza br. 4A od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične moraju biti udaljene minimalno 6 metara.

- C - POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94,55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. Ukoliko je za građevinu propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa minimalna širina za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5m. Unutarnji i vanjski radijusi zakretanja vatrogasnih vozila su određeni Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu propisano za udaljenost slobodne strane. Izuzetno od prethodne definicije, udaljenost slobodnih strane građevina tipologije C koje će se graditi unutar zona numeričkih oznaka br: 7, 9, 10 i 14 iz kartografskog prikaza br. 4A iznosi minimalno 6 metara.

- **kartografskom prikazu 4.B.** – način i uvjeti gradnje - oblici korištenja – u mjerilu 1:2000 – unutar zone nova gradnja, dio k.č.br. 301/1 dijelom unutar zone nova gradnja i dijelom unutar zone rekonstrukcije i interpolacije

2. **Predmetne nekretnine ne predstavljaju kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.**
3. **Predmetne nekretnine se nalaze izvan područja za koje je Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja (članak 79. stavak 1. Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19). Urbanistički plan je donesen.**
4. **Odlukom o izradi II izmjene i dopune UPU „Lungomare“ (Službene novine Grada Pule br. 19/20) pokrenut je postupak izmjena i dopuna navedenog plana - predmetne nekretnine se nalaze izvan obuhvata navedene odluke**
5. **Odlukom o izradi UPU „Karšiole“ (Službene novine Grada Pule br. 23/2021) pokrenut je postupak izrade navedenog plana - predmetne nekretnine se nalaze izvan obuhvata navedene odluke**
6. **Uvid u prostorne planove se može izvršiti u Gradu Pula, Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjeku za gradnju, Forum 2/I u uredovno radno vrijeme sa strankama, uz prethodnu najavu**
 - o ponedjeljak i petak od 8,00 – 11,00 sati; srijeda od 12,30 – 15,30 sati
7. **Ostali prostorno planski uvjeti kojima se određuje mogućnost gradnje su propisani Odredbama za provođenje PPUG-a, GUP-a Grada Pule i UPU-a Štinjan, a objavljene su na internetskim stranicama Grada – Grad Pula-početna/Službene novine**
8. **Prilog ovoj lokacijskoj informaciji su izvodi iz grafičkog dijela PPUG-a i UPU Štinjan koji su od utjecaja na predmetnu lokaciju**
9. **Ova lokacijska informacija važi do stupanja na snagu izmjena i/ili dopuna navedenih planova, i/ili njihovog stavljanja van snage.**

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbe članka 36. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

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

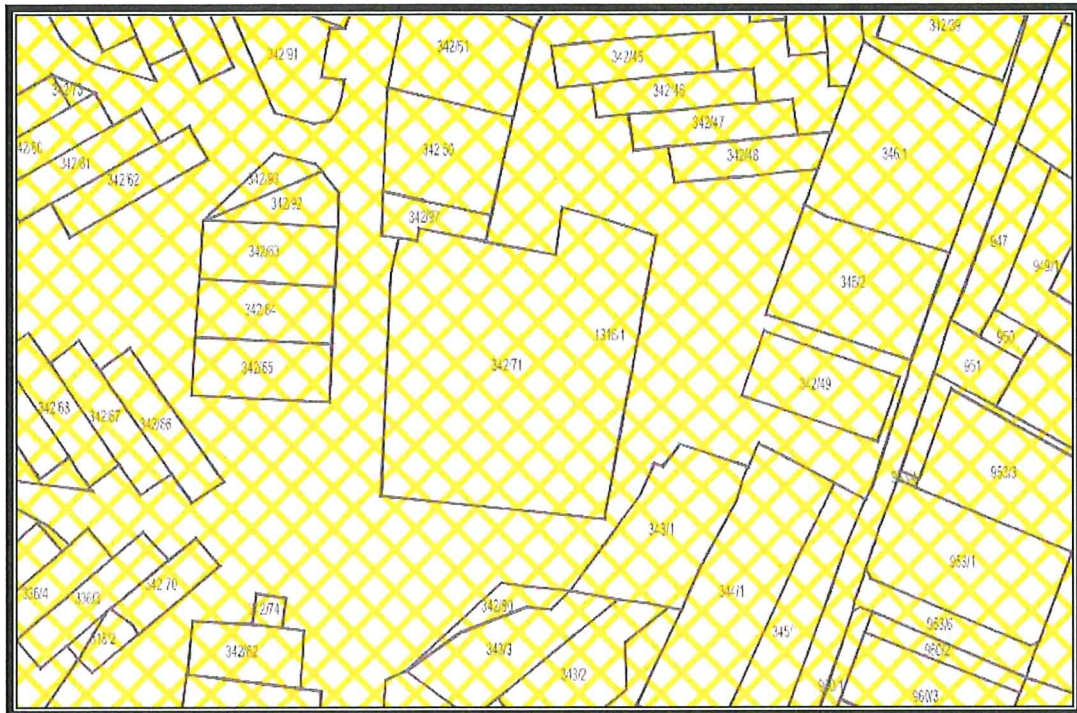
Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD PULA - POLA
 - HR-52100 Pula, Forum 1
 - na KLASA: 944-05/21-01/58
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

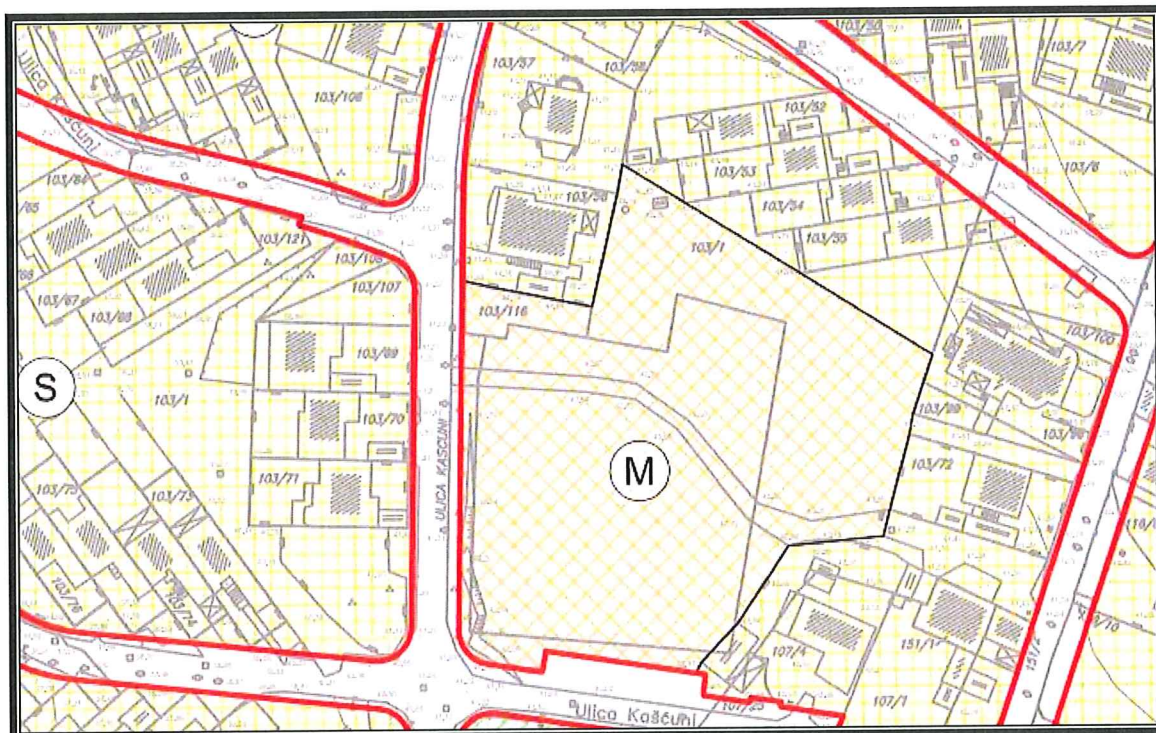
IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA PULE
GRAĐEVINSKA PODRUČJA
kartografski prikaz 4.



LEGENDA :

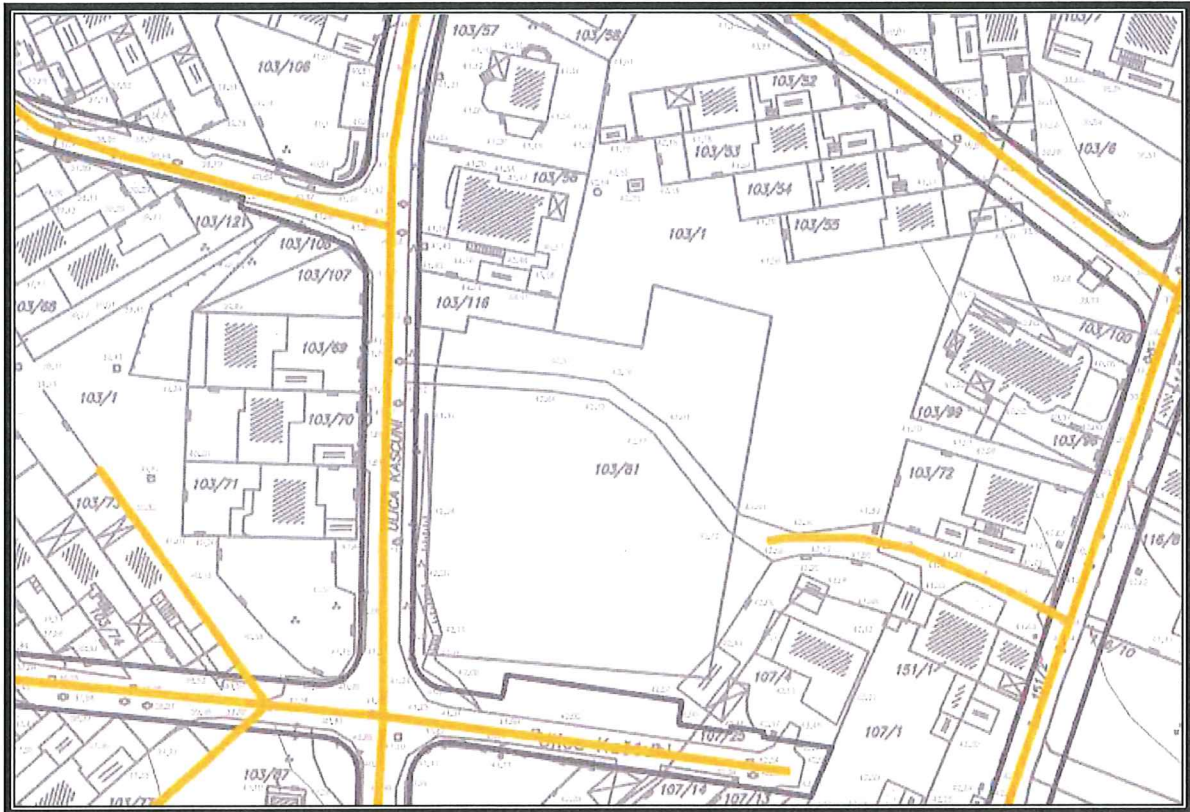
GRANICE	
	OBUH VAT PROSTORNOG PLANA
	GRADSKA GRANICA (administrativna granica preuzeta iz PPIZ-a)
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
	GRANICA VAŽEĆEG GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
	GRANICA OBAVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	POVIJESNA JEZGRA
	IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ZA KOJI SU PROPISANI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA UPL
	OBUH VAT OSTALIH VAŽEĆIH PLANOVA
	GRANICA POJASA 100 m OD OBALNE CRTE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU SANACIJU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - uređeni
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - neuređeni
	NEGRADIVE POVRŠINE PREMA PPUG-u
	KORIDOR JAVNE PROMETNE POVRŠINE (PRIKLJUČAK NA NERAZVRSTANU CESTU NC-501630)


**IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ŠTINJAN
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
kartografski prikaz 1.**



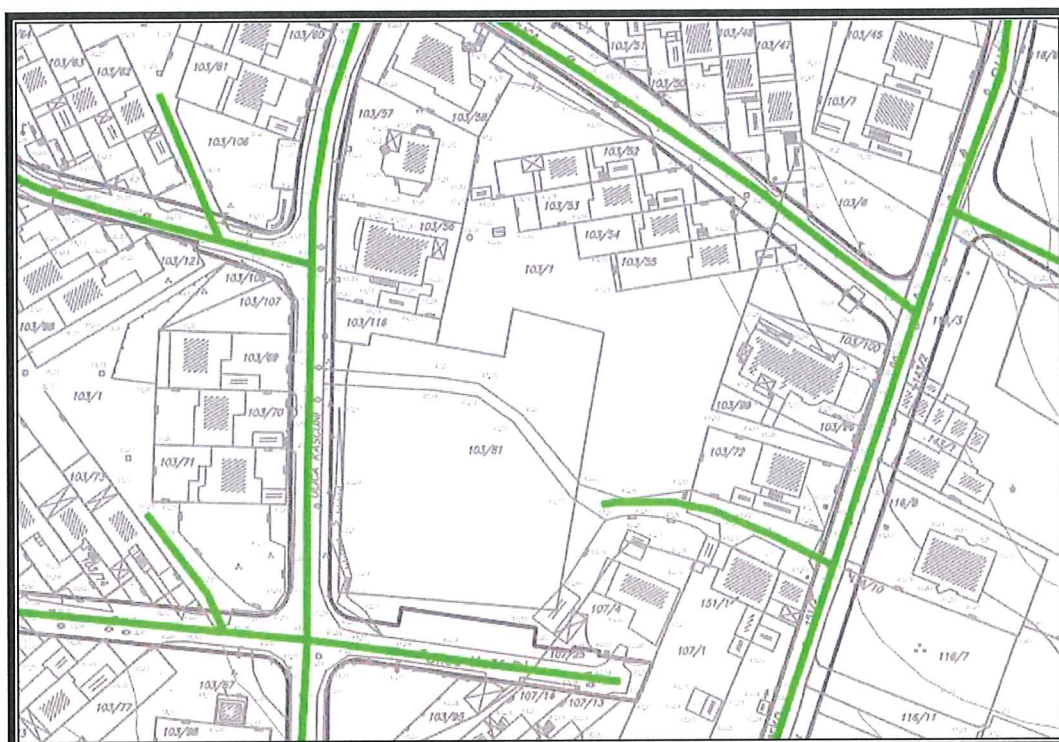
LEGENDA	
GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBLALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-0102
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D4 - predškolska, D6 - osnovnoškolska, D7 - kulturna, D8 - vjerska
	UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	SPORT
	MARITIMNA REKREACIJA - kopneni dio
	MARITIMNA REKREACIJA - morski dio
	REKREACIJA - ostala
	KUPALIŠTE
	PARKIRALIŠTE
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA LS - sportska luka - kopneni dio
	MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA LS - sportska luka - morski dio



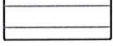
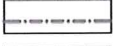
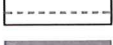




**IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ŠTINJAN
EKM
kartografski prikaz 2.2.**



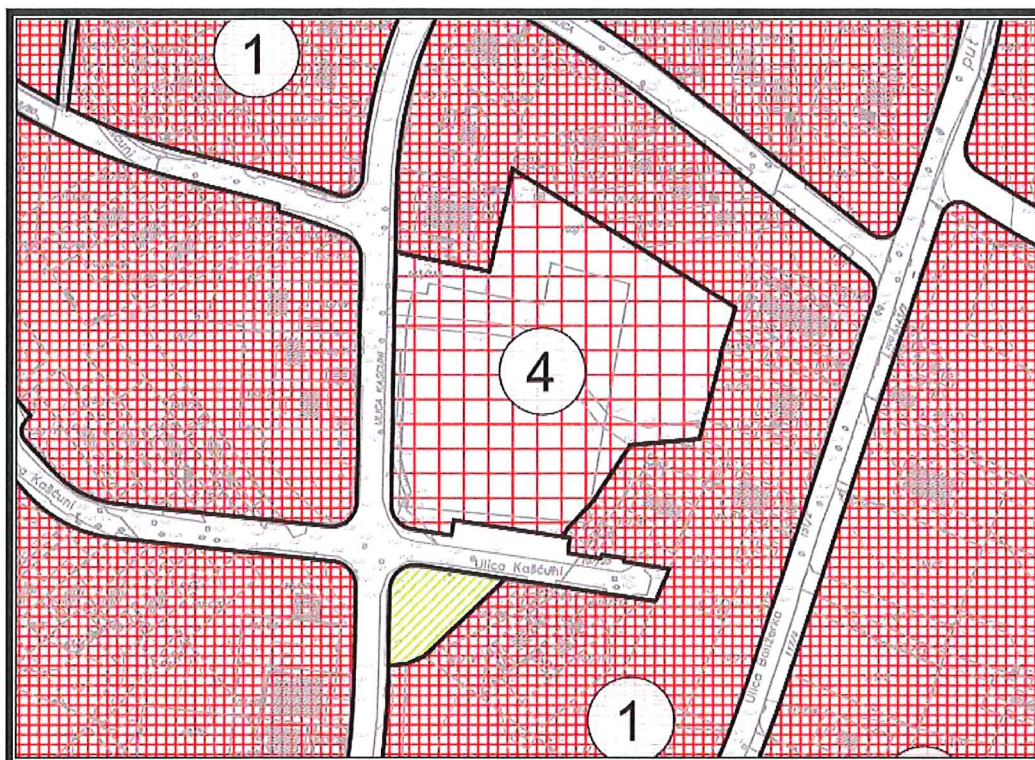
LEGENDA	
GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBLANOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
TELEKOMUNIKACIJE	
	TK PODZEMNI VOD
	ATC

**IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ŠTINJAN
PLINOOPSKRBA
kartografski prikaz 2.8.**



LEGENDA	
GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
PLINOOPSKRBA	
	MAGISTRALNI PLINOVOD - POSTOJEĆI
	LOKALNI PLINOVOD - SREDNJETAČNI - PLANIRANI

IZVOD
IZ GRAFIČKOG DIJELA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ŠTINJAN
NAČIN I UVJETI GRAĐENJA
kartografski prikaz 4.A



LEGENDA	
GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - Izvan obuhvata
	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
NAČIN GRADNJE	
	ZONA GRADNJE UGRAĐENIH, POLUUGRAĐENIH SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA
	ZONA GRADNJE SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA
	UREĐENE PARTERNE POVRŠINE
	REKONSTRUKCIJA PREMA POSEBNIM UVJETIMA
	UREĐENE MORSKE POVRŠINE
	NUMERIČKA OZNAKA ZONE

KLASA: 350-05/22-10/000123, URBROJ: 2163-7-04-04-0467-22-0003 12/13 ID: P20220426-843175-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

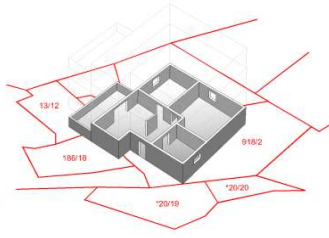


Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

INGRID BULIAN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 18.05.2022.



DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje
OIB: 26147253803
52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20
mob: +385 91 721 3637
e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

PROJEMBENI ELABORAT
u svrhu utvrđivanja vrijednosti **PRAVA GRAĐENJA**

Predmet procjene: građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja zgrade Društvenog centra Štinjan (dio k.č.br. 103/81 i dio k.č.br. 103/1 obje k.o. Štinjan)

Lokacija nekretnine: Pula, Štinjan, Ulica Kaščuni, južno od kućnog br.34

Naručitelj procjene: GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom
OIB: 79517841355

Broj elaborata: 19/03/24



Izrađivačica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

Direktorica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**

Pula, ožujak 2024. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINA
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Štetne emisije , buka i zagađenje
 - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
8. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 8.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 8.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, naselje Štinjan
 - 8.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
9. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE
 - 9.1. UVOD
 - 9.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 9.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 9.2.2. Poredbene nekretnine mješovite namjene
 - 9.2.2.1. Izračun - poredbena metoda
 - 9.2.2.2. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - 9.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
 - 9.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja
 - 9.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
 - 11.1. NALOG
 - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
 - 11.4. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena
 - 11.5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice

1. SAŽETAK

Svrha	—	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa radi osnivanja prava građenja
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja zgrade Društvenog centra Štinjan (dio k.č.br. 103/81 i dio k.č.br. 103/1 obie k.o. Štinjan)
1. Katastarska općina	—	Štinjan
z.k. uložak	—	943
Zemljišno knjižna čestica	—	103/81
ukupna površina (m ²)	—	3.056
procjenjena površina na kojoj će se zasnovati pravo građenja (ukupna površina umanjena za dio koji ulazi u građ. česticu prema Rješenju o utvrđivanju susjedne građ. čestice) (m ²)	—	2.943
2. Katastarska općina	—	Štinjan
z.k. uložak	—	1658
Zemljišno knjižna čestica	—	103/1
ukupna površina (m ²)	—	25.407
procjenjena površina na kojoj će se zasnovati pravo građenja (dio koji nije sastavni dio prometnice) (m ²)	—	303
Procjenjena površina zemljišta na kojoj će se zasnovati pravo građenja (m²)	—	3.246
Lokacija nekretnine	—	Pula, Štinjan, Ulica Kašćuni, južno od kućnog br.34
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, mješovita namjena
Kategorija zemljišta	—	I kategorija
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€) (neopterećenog pravom građenja)	—	556.267,02 €
Godišnja kamata na PRAVO GRAĐENJA (€) (mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi:	—	16.688,01 € 1.390,67 €)

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina

2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:

Ela So
Kri ulja

Vrijeme potpisivanja:

24-02-2023
09:40:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97#MOC1156415448522D3438353433373332373135
OU=Signature
S=So: Kri ulja
G=Ela
CN=Ela So: Kri ulja

Broj zapisa: dzi-5207774
Kontrolni broj: m5wvr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje
DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-486/2019-13
Datum: 23. studenog 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, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16,61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlaže da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja 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. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- 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, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Prostorni plan uređenja 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, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 943, k.o. Štinjan, stanje na dan 13.3.2024.
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1658, k.o. Štinjan, stanje na dan 13.3.2024.
3. E - Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan, stanje na dan 13.3.2024.
4. E - Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan, stanje na dan 13.3.2024.
5. E - posjedovni list br. 1402 k.o. Štinjan, stanje na dan 13.3.2024.

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 024-02/23-01/142, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-5 od 19.03.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

dio k.č.br. 103/81 K.o. Štinjan a koji nije sastavni dio građ. čestice susjedne građevine

dio k.č.br. 103/1 K.o. Štinjan a koji nije sastavni dio prometnice (Ulica Kašćuni)

na lokaciji:

Pula, Štinjan, Ulica Kašćuni, južno od kućnog br.34

u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa radi osnivanja prava građenja radi izgradnje građevine – zgrade Društvenog centra Štinjan u kojoj bi kao dio sadržaja bio i poslovni prostor trgovinske djelatnosti (market)

a na kojima GRAD PULA kao vlasnik namjerava osnovati pravo građenja na **rok od:**

20 do 50 godina

isključivo radi izgradnje prethodno opisane zgrade,

sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta 12.3.2024. godine identificirane su nekretnine, izvršeno njihovo fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: dan izrade elaborata (12.3.2024)

DATUM VREDOVANJA: dan izrade elaborata (12.3.2024.)

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 1

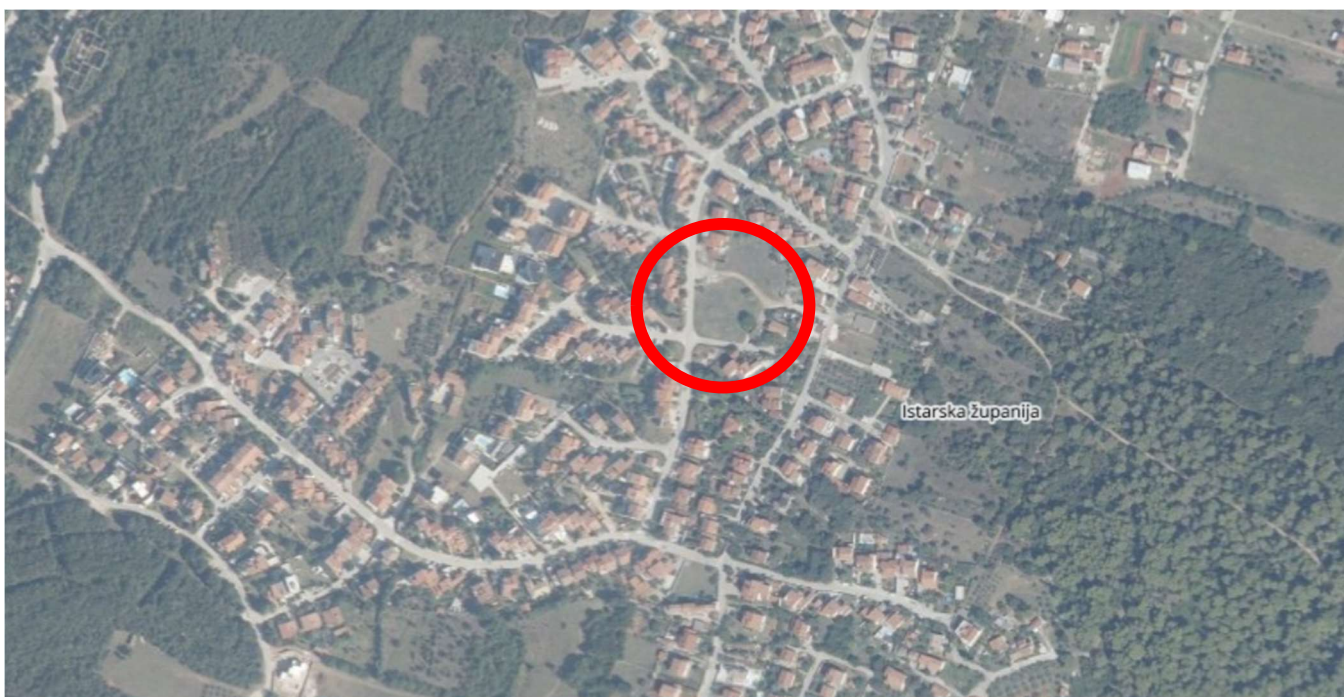
OIB: 79517841355

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Buduća građevna čestica koju će činiti predmetne nekretnine nalazi se na području Grada Pule, na rubnom sjeverozapadnom dijelu grada, u naselju Štinjan. Nekretnina je udaljena od centra grada cca 7 km, od mora cca 700m.

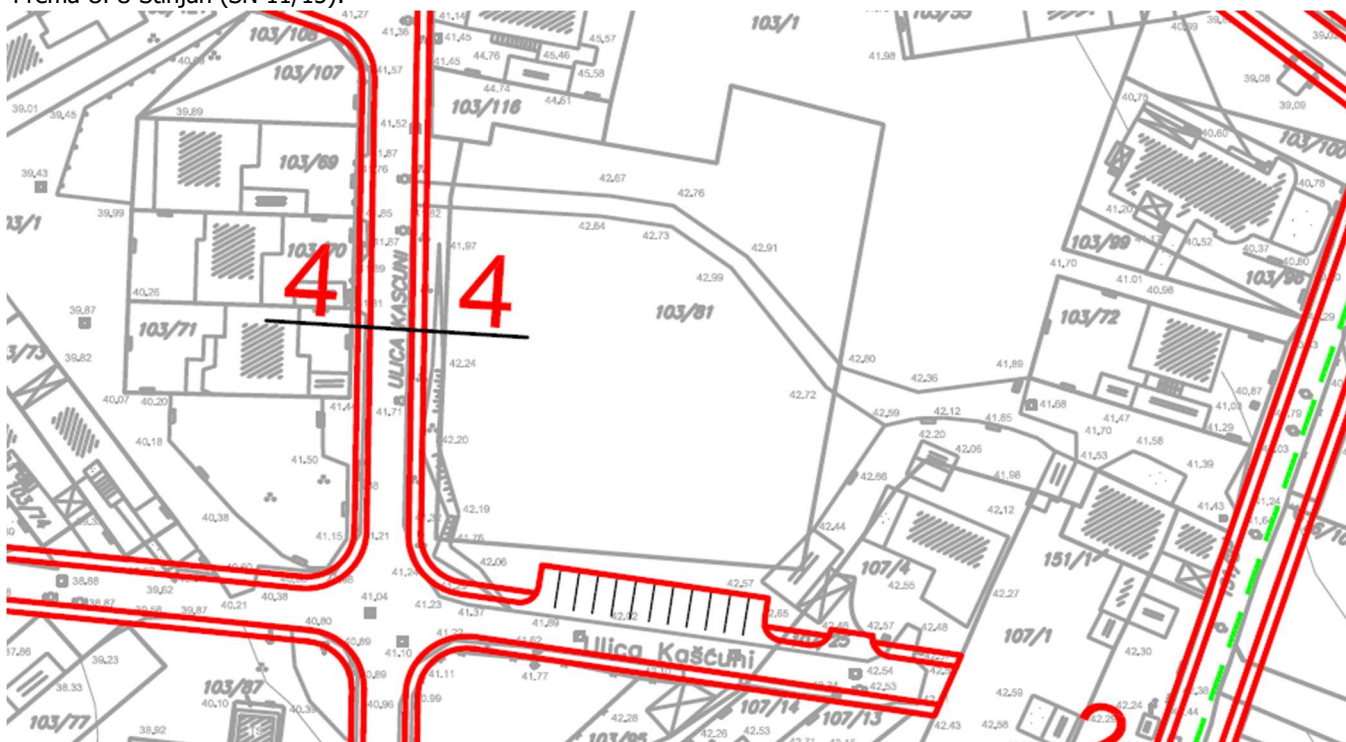
Sa zapadne i južne strane graniči sa javno prometnom površinom, Ulicom Kaščuni koja je jedna od glavnih sabirnih ulica u naselju Štinjan. U zoni prevladava stambena namjena tek manjim dijelom mješovita namjena. Na okolnim građevnim česticama prevladava izgradnja obiteljskih kuća, samostojećeg tipa ili u nizovima, prevladavajuća etažnost etažnosti P+1, P+2.





<https://www.iopcina.hr/gisapp/Default.aspx?a=pula>

Prema UPU Štinjan (SN 11/15):



5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

1. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 103/81

K.o. Štinjan

upisana u ZK uložak: 943

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:

neizgrađeno građ. zemljište — 3.056 m²

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

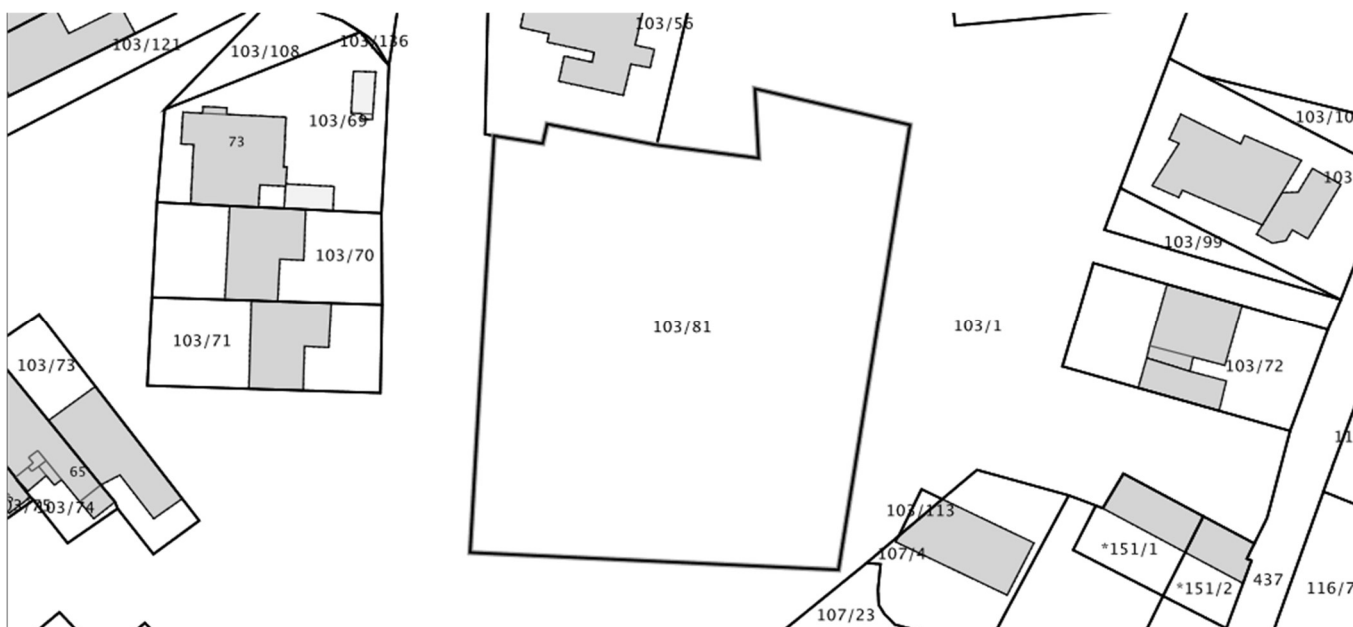
Tereta nema.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

k.č.br. 103/81

K.o. Štinjan

gradilište — 3.056 m²



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

2. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 103/1

K.o. Štinjan

upisana u ZK uložak: 1658

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:

pašnjak, dvorište — 25.407 m²

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

Prema teretovnici.

Upisani tereti ne odnose se na područje obuhvata zemljišta koje je predmet ove procjene.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

k.č.br. 103/1

K.o. Štinjan

pašnjak — 25.378 m²

dvorište — 29 m²

UKUPNO (m²) — 25.407 m²



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

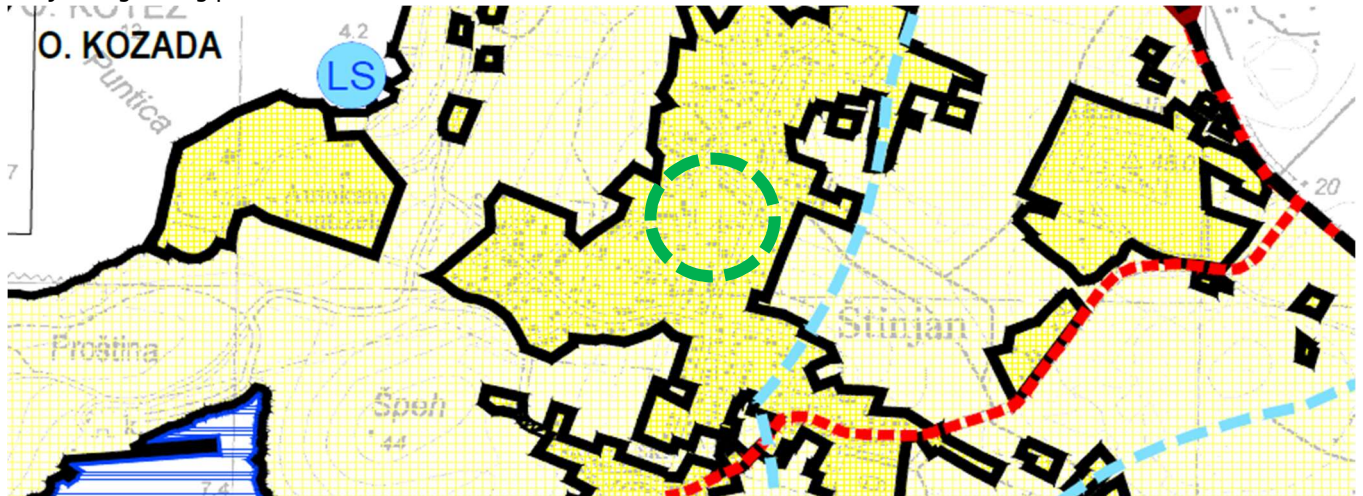
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

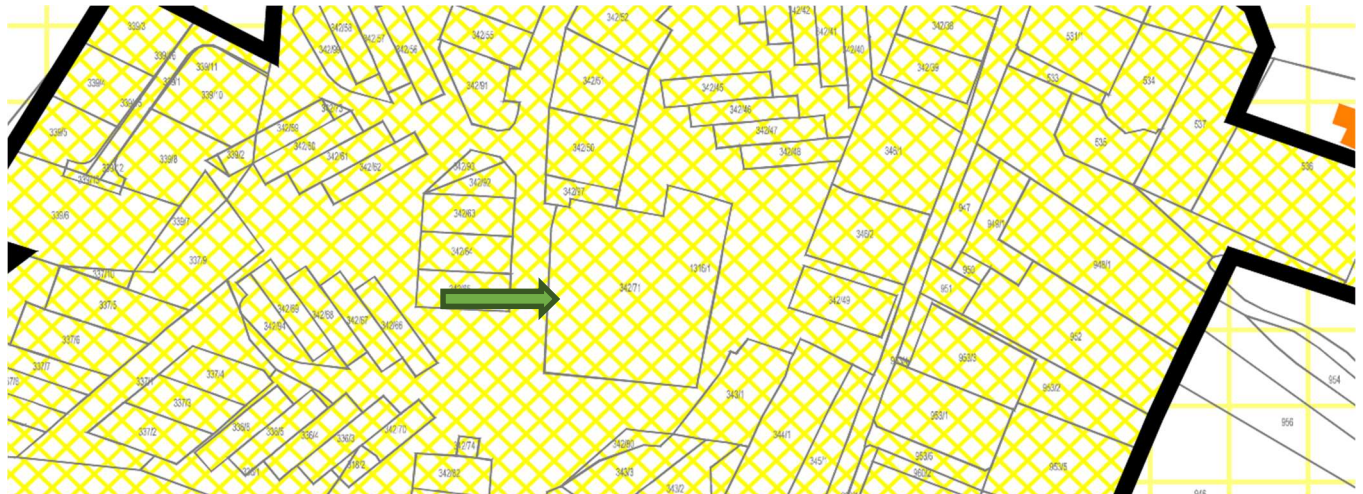
Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađen dio.

Prostorni plan uređenja 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, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

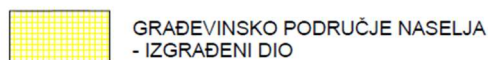
Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Broj kartografskog prikaza 4. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Štinjan

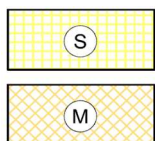
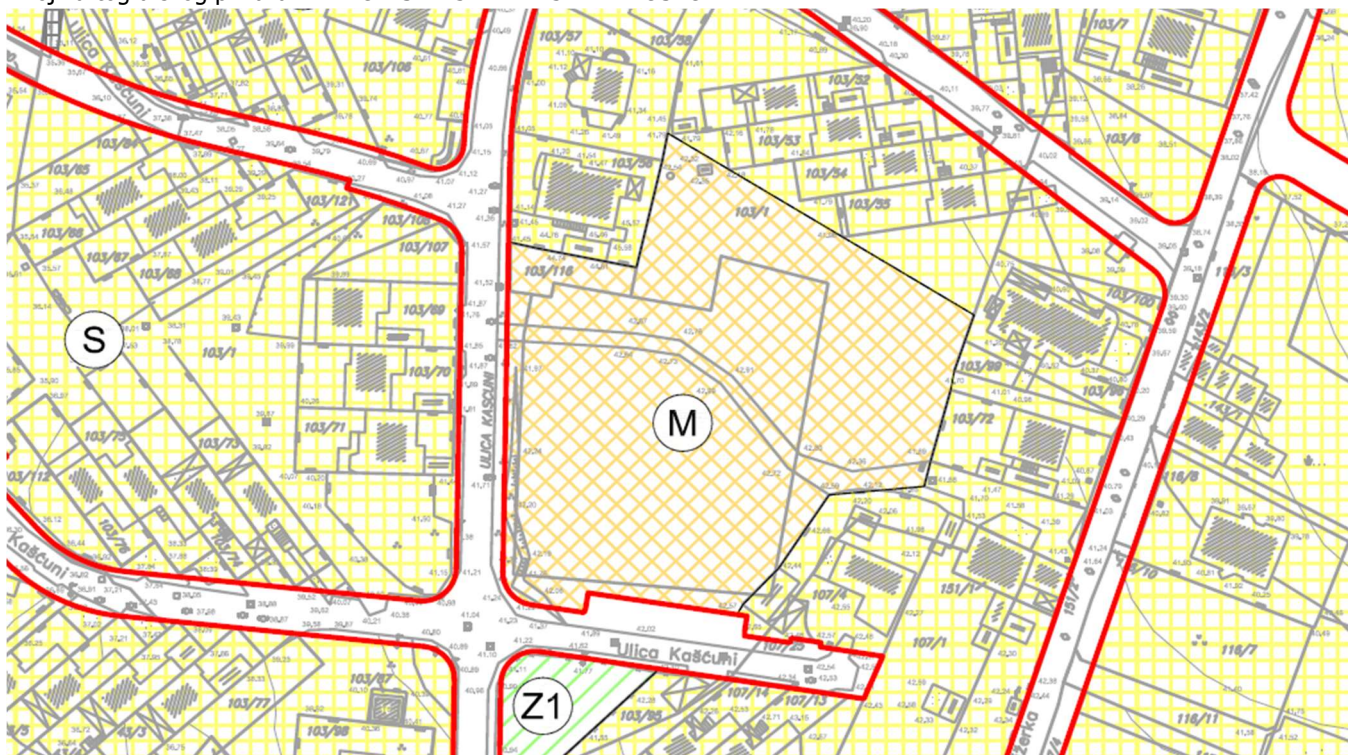


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

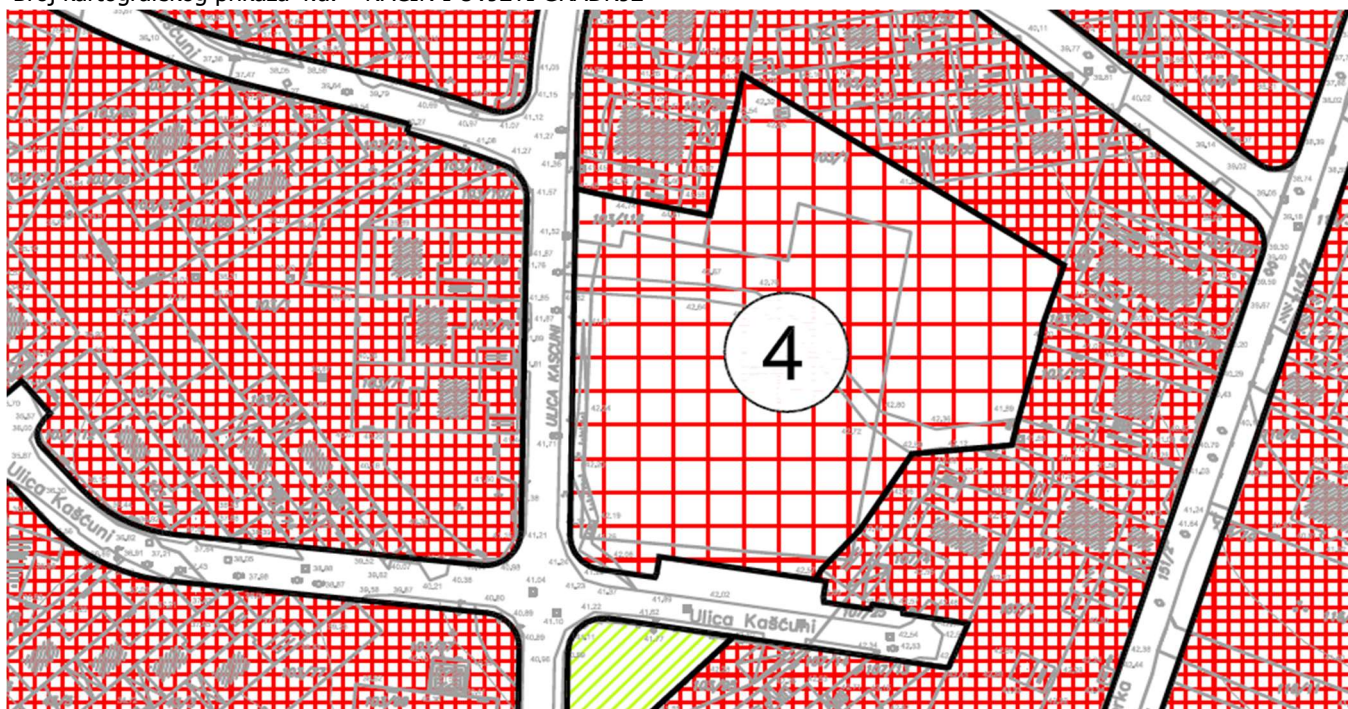
Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



STAMBENA NAMJENA

MJEŠOVITA NAMJENA

Broj kartografskog prikaza 4.a. – NAČIN I UVJETI GRADNJE



Prema odredbama Plana:

1.2. MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Članak 25.

(1) Površine mješovite namjene namijenjene su gradnji stambenih građevina, građevina gospodarske-poslovne namjene te građevina javne i društvene namjene.

(2) Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina u okviru čijih sadržaja su kombinirane djelatnosti navedene stavkom 3. ovog članka ili građevine koje u potpunosti ima zastupljenju samo jednu od dozvoljenih djelatnosti.

(3) Unutar površina mješovite namjene (M) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- stambena
- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost bez usluge smještaja: restorani, barovi, kantine i sl.,
- djelatnosti sporta i rekreacije
- upravne djelatnosti
- djelatnosti socijalne skrbi
- zdravstvene djelatnosti: sve (medicinske, zubarske i veterinarske) osim bolničke djelatnosti, a za veterinarske se omogućava samo praksa za male životinje
- predškolsko obrazovanje
- dječje jaslice i dnevna briga o djeci
- kulturne djelatnosti
- djelatnosti sporta i rekreacije osim djelatnosti marina

(4) Unutar površina mješovite namjene 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.

GOSPODARSKE - POSLOVNE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4. A	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m ²)	
		Min.	Max.
1	A,C	70	200
3	A,B,E	200	2000
4	A,B,E	200	2000
7	A,B,C,E,F	100	400
8	G	200	2500
12	A,C	100	600
14	A,B,E,C	200	2000
GOSPODARSKE - POSLOVNE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4. A	max. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
1	0,4	10	3
3	0,5	12	4
4	0,5	10	4
7	0,7	10	2
8	0,2	8	1
12	0,3	8	3
14	0,5	10	4

GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m ²)	
		Min.	Max.
1	A,C	70	200
2	A,C	50	150
3	A,B,E	200	2000
4	A,B,E	200	2000
11	postojeća	postojeća	postojeća
12	A,C	100	600
14	A,C,B,E	200	2000
GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	max. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
1	0,4	10	3
2	0,7	12	4
3	0,5	12	4
4	0,5	10	4
11	postojeći	postojeća	postojeći
12	0,3	8	3
14	0,5	10	4

A - SLOBODNOSTOJENE 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

B - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine s 2 – 6 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

E - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno $H/2+2,5$ metra, ali ne manje od 6 metara.

Propisana udaljenost mora se zadovoljiti u svakom dijelu građevine u odnosu na visinu tog dijela, pri čemu se udaljenost od granice vlastite građevne čestice mjeri od gornje ploče stropne konstrukcije svakog kata.

Nadalje, utvrđeno je sljedeće:

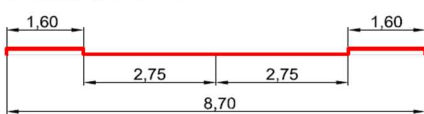
- jugoistočni dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan čini dio građevne čestice prema Rješenju o utvrđivanju građevne čestice izdano od strane IŽ, Grad Pula-Poila, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju Klasa: UP/I-350-05/21-05/000037, Urbroj: 2168/01-04-04-0466-21-0011 od 6.12.2021. godine kojim se utvrđuje da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu postojeće stambene i tri pomoćne građevine izgrađene na k.č.br. 170/4, 107/23, 103/1 i 103/81 sve u k.o. Štinjan, čine u cijelosti k.č.br. 170/4 i 103/113 te dijelovi k.č.br. 103/1, 103/81 i 107/23 sve u k.o. Štinjan kako je prikazano u prilogu Rješenja (navedeno Rješenje sastavni je dio ovog elaborata). Preostali dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan a koji je predmet ove procjene i utvrđivanja naknade za pravo građenja iznosi **2.943 m²** (ukupna površina k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan umanjena za površinu koja čini građevnu česticu prema Rješenju o utvrđivanju građevne čestice) a dobivena je digitalnom izmjerom (u dwg formatu) - točna površina utvrdit će se geodetskom izmjerom.

Površina k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan koja se izuzima jer čini dio građevne čestice susjednih građevina

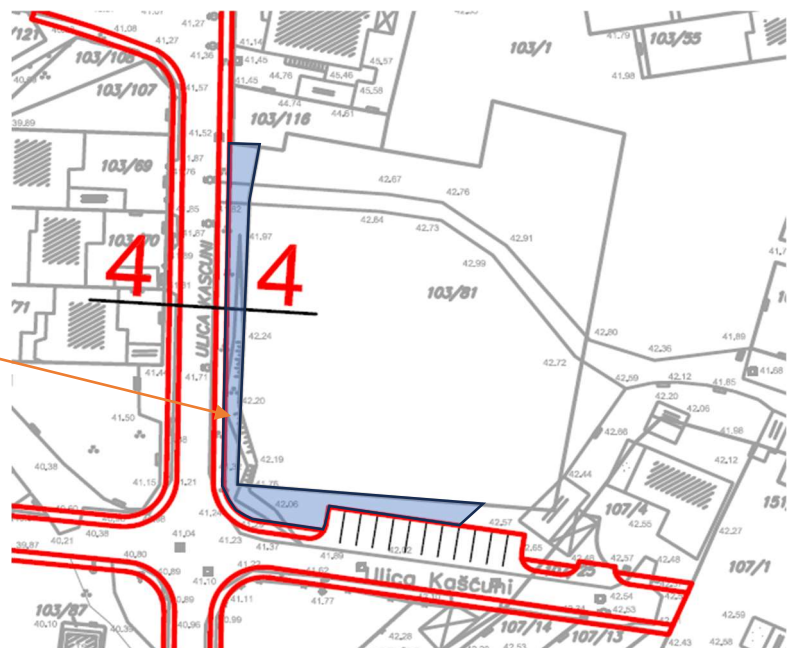


- površina dijela k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan koji se nalazi između k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan (SN 11/15) definiranih javno prometnih površina utvrđena je digitalnom izmjerom te iznosi **303 m²** - točna površina utvrdit će se geodetskom izmjerom.

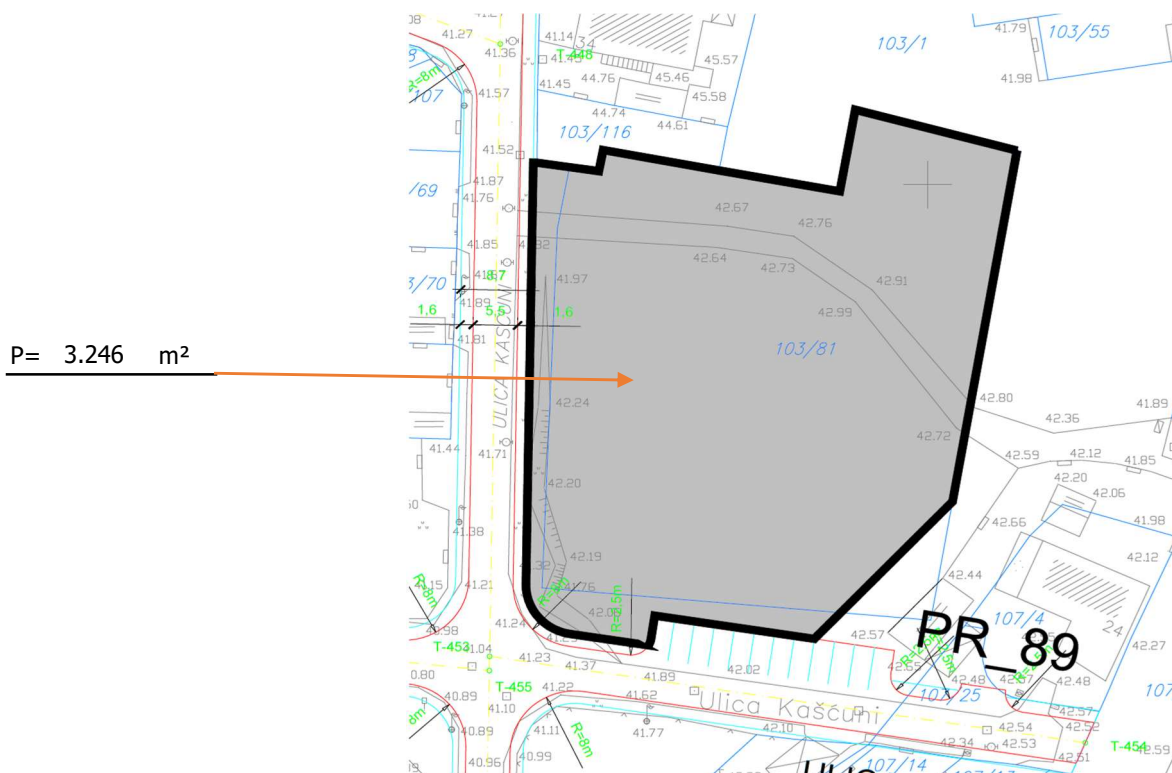
PROFIL 4 - 4



P=303 m²



Oblik i površina buduće građevne čestice na kojoj se procjenjuje naknada za pravo građenja utvrđen prema ranije svemu navedenom:



k.č.br. u k.o. Štinjan	ukupna površina k.č. (m ²)	površina koja čini dio buduće građ. čestice (m ²)
103/81	3.056	2.943
103/1	25.407	303
ukupno (m²)	28.463	3.246

6. OPIS NEKRETNINA

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan

Nekretnina k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan razvedenog je, nepravilnog oblika čija je maksimalna širina cca 54 m, dužina cca 65 m, površine 3.056 m². Teren je ravan. Na dijelu sjeverne međe graniči sa građevnom česticom k.č.br. 103/56 k.o. Štinjan koja je prema predmetnoj čestici omeđena niskim zidićem i žičanom ogradom. Ostale međe nisu ograđene. Preko nekretnine postoji makadamski put do susjednih građevnih čestica a kojima to nije jedini prilaz. Na jugoistočnom dijelu nalazi se ozakonjena zgrada te je izdano Rješenje o utvrđivanju građevne čestice kojem je utvrđeno da građevnu česticu čini i dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan koji se nalazi ispod ozakonjene zgrade i pojas u širini od 6m sjeverozapadno od ozakonjene zgrade ukupne površine cca 87 m². Ostali dio nekretnine je zatravljen, djelomično održavan. Na zapadnoj strani djelomično se koristi za parkiranje vozila.

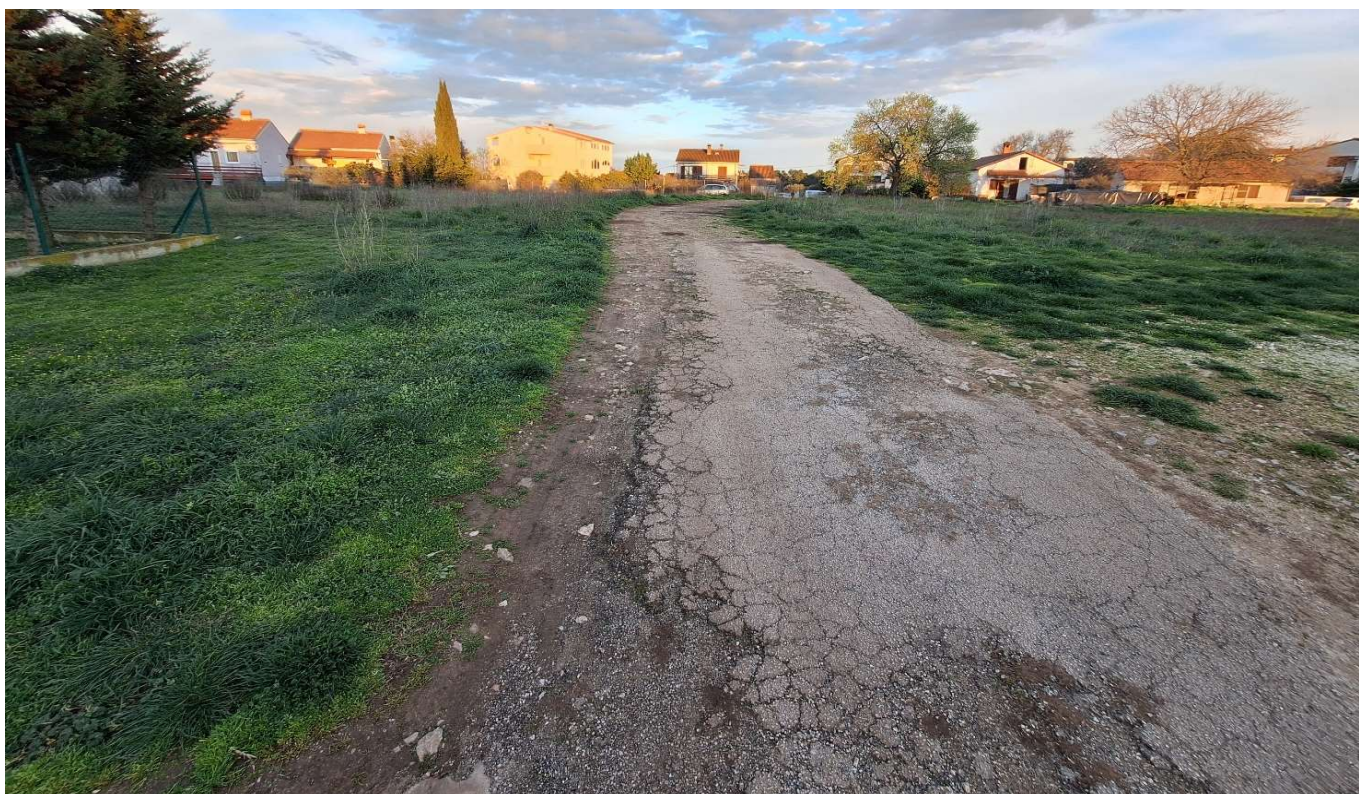
Nekretnina dio k.č.br. 103/1 k.o. Pula

Dio nekretnine k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan koji je predmetni procjene nalazi se između k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan (SN 11/15) planiranih prometnica a koji se nalazi sa južne i zapadne strane k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan. Razvedenog je, nepravilnog oblika. Procjenjivane površine 303 m². Teren je ravan. Većinom zatravljen, održavan.



pogled na sjevernu među:







6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Planirana građevna čestica koju će činiti predmetne nekretnine - dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i dio k.č.br. 103/1 a koji se nalazi između k.č.br. 1032/87 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan planiranih prometnica ima pristup na javno prometnu površinu - Ulica Kaščuni.

Parkiranje:

Na planiranoj građevnoj čestici koju će činiti predmetne nekretnine - dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i dio k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan a koji se nalazi između k.č.br. 103/87 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan planiranih prometnica biti će omogućeno parkiranje.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

6.3. Štetne imisije , buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti. Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

7. OPIS PLANIRANOG ZAHVATA - GRADNJA ZGRADE DRUŠTVENOG CENTRA ŠTINJAN

7.1. Tehnički opis

Prema dostavljenim podacima i prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, na planiranoj građevnoj čestici koju će činiti predmetne nekretnine - dio k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i dio k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan a koji se nalazi između k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan planiranih prometnica planirana je izgradnja građevine - zgrade Društvenog centra Štinjan u kojoj bi kao dio sadržaja bio i poslovni prostor trgovačke djelatnosti (market).

Površina građevne čestice iznositi će cca 3.246 m².

Prema UPU Štinjan (SN 11/15) na građevnoj čestici moguća je izgradnja slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno H/2+2,5 metra, ali ne manje od 6 metara.

8. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

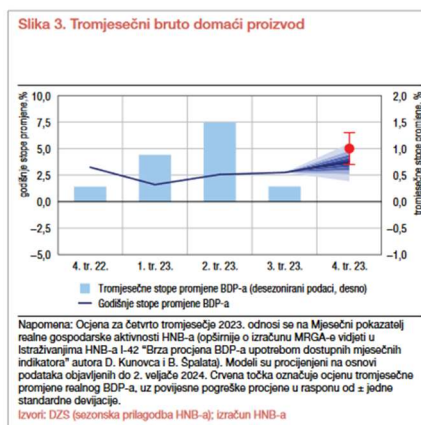
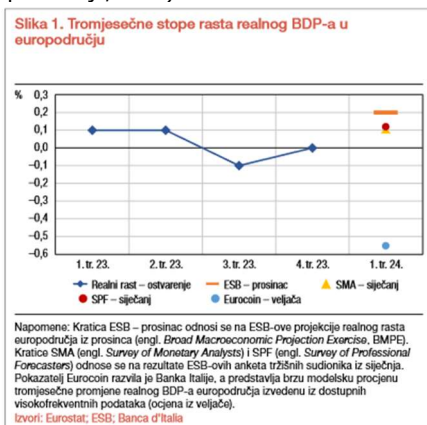
8.1. Gospodarsko stanje u RH

Realna aktivnost u europodručju u posljednjem je tromjesečju 2023. stagnirala u odnosu na prethodna tri mjeseca, nakon vrlo blage kontrakcije tijekom ljetnih mjeseci (-0,1%). To je već peto uzastopno tromjesečje stagnacije, odnosno tromjesečne promjene ekonomske aktivnosti u uskom rasponu od $\pm 0,1\%$. Usto, i nadalje su primjetne znatne razlike među zemljama članicama, od primjetnog pada realnog BDP-a u Njemačkoj do izraženog rasta u Španjolskoj. Trenutno dostupne ocjene upućuju na to da bi se prigušena dinamika mogla nastaviti i na početku 2024. godine (Slika 1.) zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva. Tome u prilog govore i dostupni visokofrekventni pokazatelji, preliminarni kompozitni PMI indeks privatnog sektora i indeks ekonomskog raspoloženja (ESI), koji se, unatoč blagom oporavku, još kreću ispod dugoročnog prosjeka.

Nakon ubrzanja krajem prošle godine pod utjecajem nepovoljnoga baznog učinka, ukupna se inflacija u europodručju, prema prvoj procjeni Eurostata, u siječnju samo blago usporila (na 2,8% s 2,9% u prosincu 2023.). U uvjetima pada cijena energije i prehrambenih sirovina inflacija cijena hrane nastavila se smanjivati (na 5,7% sa 6,1% u prosincu), ali je i nadalje relativno visoka. Intenzitet usporavanja inflacije u europodručju donekle je ublažilo ukidanje fiskalnih mjera potpore kućanstvima, koje su za cilj imale ublažavanje učinaka prijašnjeg porasta cijena energenata, što je pridonijelo manjem godišnjem padu cijena energije u siječnju (na 6,3% sa 6,7% u prosincu). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u europodručju se nastavila usporavati te se s razine od 3,4% u prosincu spustila na 3,3% u siječnju, što je bio rezultat smanjenja inflacije cijena industrijskih proizvoda (na 2,0% s 2,5% u prosincu), dok se inflacija cijena usluga zadržala na istoj razini kao i u prosincu (4%) te je i nadalje povišena poglavito zbog pritiska proizašlih iz snažnog rasta troškova rada. Istodobno, u Hrvatskoj su nastavljeni relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju. Prema modelu brze procjene HNB-a realni bi se BDP u četvrtom tromjesečju 2023. mogao povećati za 1,0% u odnosu na prethodna tri mjeseca, a na godišnjoj razini rast bi mogao dosegnuti 3,8% (Slika 3.). Iako je industrijska proizvodnja zamjetno smanjena u prosincu, ponajviše zbog snažnog pada ostvarenog u proizvodnji energije i proizvodnji kapitalnih proizvoda, njezina je prosječna razina u razdoblju od listopada do prosinca i nadalje bila viša u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam. Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća. Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Anketni podaci o poslovnom i potrošačkom optimizmu za siječanj upućuju na nastavak povoljnih kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih (Slika 4.). Potrošački se optimizam tako u siječnju nastavio kretati iznad svoga dugoročnog prosjeka, dosegnuvši najveću razinu od kolovoza 2021. Poslovna očekivanja u građevini te posebice u uslužnim djelatnostima poboljšala su se u siječnju u usporedbi s prosincem prošle godine, što je oba indeksa dovelo na pretpandemijske razine. S druge strane, očekivanja u industriji stagnirala su, a u trgovini se pogoršala, pri čemu se oba još nalaze iznad dugoročnih prosjeka.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, veljača 2024., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>)



8.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, naselje Štinjan

Na području naselja Štinjan tržište nekretnina je aktivno. Najveći broj transakcija odnosi se na građevinska zemljišta i stanove - apartmane. Naselje je komunalno opremljeno. Najveći broj novoizgrađenih građevina su zgrade s apartmanima. Razvoj naselja ne prati izgradnja ostalih sadržaja (odgojno obrazovnih ustanova, društvenih sadržaja, trgovačko uslužnih djelatnosti). Promet u mirovanju uglavnom se rješava unutar građevnih čestica. Javnih parkirališta nema.

S obzirom da na području Štinjana prevladava stambena namjena prema dostavljenom Izvodu iz zbirke kupoprodajnih cijena i uvidom u sustav e-nekretnina vidljivo je da postoje evidentirane kuporodaje većinom stambene namjene i tek manji broj mješovite namjene.

8.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.


Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29208>)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾						
HOUSE PRICE INDICES¹⁾						
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.						
Users are kindly requested to state the source.						
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50

<https://podaci.dzs.hr > media > msi-cijene>

9. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE

9.1. UVOD

Predmet ove procjene tržišne vrijednosti je naknada za pravo građenja zgrade Društvenog centra Štinjan u kojoj bi kao dio sadržaja bio i poslovni prostor trgovačke djelatnosti (market) na građevnoj čestici koju će činiti k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan i dio k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan a koji se nalazi između k.č.br. 1032/87 k.o. Štinjan i UPU-om Štinjan planiranih prometnica, u vlasništvu Grada Pule.

U okviru iste utvrdit će se:

1. Procjena tržišne vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja

Odabrana metoda za procjenu građevinskog zemljišta 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. Zemljište mješovite namjene procjenjuje se kao zemljište I kategorije (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Za zemljište sportsko rekreacijske namjene, sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište je IV kategorije (IV kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja i za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te je potrebno koristiti propisane koeficijente za različite kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI).

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

2. Procjena tržišne vrijednost prava građenja

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjembenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

9.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

9.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio.

Zemljište se nalazi u Gradu Puli, naselje Štinjan koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 3.246 m².

Zemljište je mješovite namjene, procjenit će se kao zemljište **I kategorije**.

Prema UPU Štinjan (SN 11/15) maksimalni kig=0,50; h=10m; broj etaža 4; maksimalni kis=2,00

9.2.2. Poredbene nekretnine mješovite namjene

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina i u Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom Klasa: 940-03/24-01/143, Urbroj: 2163-7-01-05-01-0380- od 14.3.2024. Uvidom u iste utvrđeno je da je na području naselja Štinjan evidentiran tek manji broj kupoprodaja građevinskog zemljišta mješovite namjene. Na najbližem okolnom području, u ovom slučaju na području naselja Veli Vrh, evidentirano je više kupoprodaja građevinskog zemljišta mješovite namjene te su na tom području odabrane poredbene nekretnine koje su sličnih karakteristika kao i procjenjivane nekretnine. Poredbene nekretnine zemljišta su I kategorije. Poredbene nekretnine nalaze se na udaljenosti od cca 2.200m od procjenjivane nekretnine.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji za poredbene nekretnine maksimalni kig=0,40; h=10m, broj etaža 3 te je kis=1,20.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	2034541	POREDBA 2 - ID ZKC	2040372	POREDBA 3 - ID ZKC	1676021
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Pula		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Pula		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Pula	
Površina (m ²): 1.372,00		Površina (m ²): 430,00		Površina (m ²): 1.370,00	
Kupoprodajni UGOVOR od: 24.11.2021		Kupoprodajni UGOVOR od: 27.8.2021		Kupoprodajni UGOVOR od: 25.1.2021	
Cijena (€): 160.000,00		Cijena (€): 44.650,00		Cijena (€): 135.000,00	
Cijena (€/m ²): 116,62		Cijena (€/m ²): 103,84		Cijena (€/m ²): 98,54	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2034541
Datum pregleda	11.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4808489
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.02.2024
Površina u prometu	1.372,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.202.307,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	160.000,00
Datum ugovora	24.11.2021



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2040372
Datum pregleda	11.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4727919
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	430,00
Vrijednost nekretnine (KN)	334.252,93
Vrijednost nekretnine (EUR)	44.650,00
Datum ugovora	27.08.2021



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1676021
Datum pregleda	11.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4448484
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2022
Površina u prometu	1.370,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.019.923,78
Vrijednost nekretnine (EUR)	135.000,00
Datum ugovora	25.01.2021



9.2.2.1. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
<i>Grad / Općina</i>	PULA	PULA	PULA	PULA
<i>Lokacija / Naselje</i>	Štinjan	Veli Vrh	Veli Vrh	Veli Vrh
<i>Nekretnina</i>	građ. Zemlj. nalog	građ. Zemlj. e-nekretnine	građ. Zemlj. e-nekretnine	građ. Zemlj. e-nekretnine
<i>Izvor podataka</i>		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Vrsta podataka</i>		24.11.2021	27.8.2021	25.1.2021
<i>Datum transakcije</i>		160.000,00	44.650,00	135.000,00
prodajna / tražena cijena (€)		1.372,00	430,00	1.370,00
<i>Površina m²</i>	3.246	116,62	103,84	98,54
<i>Cijena €/m²</i>				
PROTOK VREMENA				
<i>indeks cijena stambenih nekretnina</i>	168,50	142,51	138,18	132,80
<i>Vremensko usklađenje</i>		1,18	1,22	1,27
<i>Korigirana vrijednost po m²</i>		137,61	126,68	125,15
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku				
<i>Prilagodba</i>	I	I	I	I
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		1,00	1,00	1,00
		137,61	126,68	125,15
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika				
<i>Prilagodba</i>	2,00	1,20	1,20	1,20
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		1,32	1,32	1,32
		181,66	167,23	165,21
Indikator vrijednosti po m²	171,37	181,66	167,23	165,21
<i>Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)</i>	171,37			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-10,29	4,14	6,16
Odstupanje od prosjeka (%)		-6	2,42	3,59
Kvadrat odstupanja		105,88	17,14	37,95
σ (standardno odstupanje)	7,33	4%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	14,66	8%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 171,37 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

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

9.2.2.2. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za **I kategoriju**.

$$J_c = 1 \times 171,37 \text{ €/m}^2 = \mathbf{171,37 \text{ €/m}^2}$$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina mješovite namjene:

k.č.br. dio 103/87 i dio 103/1

K.o. Pula

površine 3.246 m² na adresi Pula, Štinjan, Ulica Kaščuni, južno od kućnog br.34
iznosi:

površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
3.246	171,37	1	556.267,02

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

9.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Napomena:

Za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja. Prema nalogu Naručitelja utvrđen je period revalorizacije svakih 10 godina te kamatna stopa prava građenja 2,0% manja od kamatne stope na nekretninu. Također, prema nalogu Naručitelja od ukupne površine objekta cca. 40% bilo bi poslovne namjene (trgovačko-uslužne) dok bi se za sport, rekreaciju, zabavu i sl. koristio većinski dio zgrade odnosno preostali dio zgrade od cca 60%.

Vz - vrijednost nekretnine (zemljišta) koja je dobivena poredbenom metodom:

556.267,02 €

p - kamatna stopa nekretnine

Kamatna stopa nekretnine utvrdit će se temeljem orijentacijskih kamatnih stopa na nekretninu propisanih u Prilogu 13. Pravilnika.

U tablici u Prilogu 13. Pravilnika orijentacijske kamatne stope na nekretnine utvrđene su za:

- POSLOVNI PROSTORI	4,5% do 6,0 %
- TRGOVAČKI CENTRI	5,0% do 6,0 %
- SPORT, REKREACIJA, ZABAVA	7,0% do 8,0 %
ODABRANO:	7,00%

Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka:

odabrano

prema položaju nekretnine:	vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0%	-0,5%
	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	-
	loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	-
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
gospodarska situacija:	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
razvojni potencijal nekretnine:	ne postoji	0,0%	-
	uočljiv	do -1,0%	-
	visok	do -2,0 %	-1,5%

Procijenjena kamatna stopa na nekretninu iznosi:

p= 5,00%

Pg - kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Ista je u principu (praksi) 1 - 2,5 % manja od kamatne stope nekretnine.

Odabrano: 2,0% manja

Pg= 3,00%

OVK - održivi vijek korištenja građevine

Prema prilogu 9. Pravilnika održivi vijek korištenja građevina za komunalne zgrade (vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu) iznosi 40 - 80 godina.

Prema prilogu 9. Pravilnika održivi vijek korištenja građevina za mješovite zgrade (mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%) iznosi 50 - 70 godina.

Odabrano: 80 godina

9.4. Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja

Prema ranije navedenom utvrđeno je sljedeće:

- tržišna vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja		556.267,02 €
- trajanje prava građenja	od	20 god.
	do	50 god.
- ostatak trajanja prava građenja:	u slučaju trajanja prava građenja 20 godina	20 god.
	u slučaju trajanja prava građenja 50 godina	50 god.
- kamatna stopa na nekretninu		5,00%
- kamatna stopa na pravo građenja		3,00%
- održivi vijek korištenja građevine		80 god.
- rok za revalorizaciju		10 god.

Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja:

- godišnja kamata na nekretninu (5,00% × 556.267,02 €)	27.813,35 €
- godišnja kamata na pravo građenja (3,00% × 556.267,02 €)	16.688,01 €

9.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA

Temeljem procijenjene tržišne vrijednosti godišnje naknade za pravo građenja za cjelinu izračunata je jedinična tržišna vrijednost godišnje kamate za pravo građenja (naknade za pravo građenja):

ukupna godišnja naknada (€)	površina prava građenja (m ²)	jedinična godišnja naknada (€/m ²)
16.688,01	3.246	5,14

(mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi: 1.390,67 €)

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. 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 elementi.

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.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene
nekretnina*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvatici iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list, Rješenje o utvrđivanju građevne čestice i Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*


Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

11. PRILOZI

11.1. NALOG



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:024-02/23-01/142
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-5
Pula, 19.03.2024.

DL STUDIO d.o.o.
Sv. Cecilija 20
52215 VODNJAN

PREDMET: Odluka o raspisivanju Javnog poziva za dostavu pisma namjere za stjecanje prava građenja na k.č.br. 103/81 i dijelu k.č.br. 103/1, obje k.o. Štinjan, radi izgradnje društvenog centra Štinjan
-Pisani nalog procjenitelju

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan u cijelosti i dijela k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan koji se nalazi uz k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan, a koji nije sastavni dio prometnice (Ulica Kašćuni), kao i procjenu visine iznosa naknade za osnovano pravo građenja na tim česticama sve u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja radi izgradnje građevine – zgrade društvenog centra Štinjan u kojoj bi kao dio sadržaja bio i poslovni prostor trgovinske djelatnosti (market). Građevna čestica nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Štinjan, unutar zone mješovite namjene „M“. Pravo građenja bi se osnovalo na rok od najmanje 20, a najviše 50 godina.

Kamatna stopa na pravo građenja treba biti manja od kamatne stope na nekretnine odnosno u rasponu od 1% do 2,5%, te bi u procjeni trebalo izraditi sa kamatnom stopom od 2% koja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina.



Od ukupne površine objekta cca. 40% bilo bi poslovne namjene (trgovačko-uslužne) dok bi se za sport rekreaciju, zabavu i sl. koristio većinski dio zgrade odnosno preostali dio zgrade od cca 60%.

Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjemenog elaborata.

p.o. PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.



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

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

Potpisnik: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA
Datum: 19.03.2024 15:45:16
Certifikat: 6ff1a7e255ebf7f700000000566d280f
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR
Hash: SHA256 RSA



11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 13.03.2024. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj ZK uložka: 943

Broj zadnjeg dnevnika: Z-508/2005
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	103/81	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			3056	
		UKUPNO:			3056	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 13.03.2024. 08:57

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3192/2024
Aktivne plombe: Z-2200/2022

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1658

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	103/1	PAŠNJAK, DVORIŠTE DVORIŠTE PAŠNJAK			25326 29 25297	
2.	103/120	PAŠNJAK			74	
3.	103/123	PAŠNJAK			686	
4.	103/124	PAŠNJAK			30	
5.	103/125	PAŠNJAK			31	
6.	103/126	PAŠNJAK			30	
7.	103/127	PAŠNJAK			25	
8.	103/128	KALČEVA ULICA PAŠNJAK			383 383	
9.	103/131	PAŠNJAK			545	
10.	103/132	PAŠNJAK			2405	
11.	103/133	PAŠNJAK			174	
12.	103/134	PAŠNJAK			71	
13.	103/135	PAŠNJAK			3	
14.	103/136	PAŠNJAK			4	
15.	103/143	ULICA KOZADA PAŠNJAK			55 55	
16.	103/144	ULICA KOZADA DVORIŠTE			73 73	
17.	103/152	Ulica Baližerka - Via Barisella DVORIŠTE			24 24	
18.	103/153	Ulica Baližerka - Via Barisella DVORIŠTE PAŠNJAK			99 29 70	
19.	103/154	DVORIŠTE			71	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1658

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
20.	103/155	DVORIŠTE			10	
		UKUPNO:			30119	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.1	Zaprimljeno 12.01.2023.g. pod brojem Z-553/2023 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ODBIJENA provedba Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, klasa: 932-06/2022-02/2320 od 09.11.2022. RN 63/2022.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	
2.1	Zaprimljeno, 01.09.2006. broj Z-13866/06 Uslijed prijenosa nekretnine u A prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 13. svibnja 2004.g. br. Z - 4800/04 Zabilježuje se odbijen prijedlog Državne geodetske uprave u pogledu kč.br 103/1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno, 01.09.2006. broj Z-13866/06 Uslijed prijenosa nekretnine u A prenosi se i slijedeći upis: Primlj. 03. lipnja 1993. br. Z - 1500/93. Na temelju pravom. rješenja Odsjeka za imovinsko pravne poslove kl. UP/I-944-17/93-01/13 od 14. svibnja 1993.g. uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja električnog kabela 10/20 kv na teret kč.br.103/1 u korist objekta TS 10/04 Baližerka.		
1.2	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/131.		
1.3	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/132.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1658

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/133.		
1.5	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/134.		
1.6	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/135.		
1.7	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč. br. 103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisane ovosudnim Rješenjem Posl. br. Z- 1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/136.		
1.10	Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-37488/2018 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola br. Klasa: 932-06/18-02/1719 Urbroj: 541-27/2-18-3 od dana 10. listopada 2018 godine, kopije katastarskog plana i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola br. Klasa: UP/I-932-07/18-02/1343 Urbroj: 541-27-02/1-18-2 od dana 30. listopada 2018. godine, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja električnog kabela 10/20 kv na teret kč.br. 103/1 u korist objekta TS 10/04 Baližerka upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-1500/93, pod C red. br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč.br. 103/141.		
1.11	Zaprimljeno 15.05.2020.g. pod brojem Z-6202/2020 Čini se vidljivim da se upis služnosti uslijed cijepanja kč.br. 103/1 sada odnosi i na teret novonastalih kč.br. 103/143 i kč.br. 103/144.		na 1.1
1.13	Zaprimljeno 17.02.2024.g. pod brojem Z-3192/2024 Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja elektroničnog kabela 10/20 kv, na teret kč.br.103/1, u korist objekta TS 10/04 Baližerka, upisana ovosudnim Rješenjem posl.br.Z-1500/93 pod C red.br.1.1. sada odnosi i na teret novonastalih kč.br. 103/154, kč.br.103/155.		na 1.1
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1658

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-273/09 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula br. 932-06/08-02/538 od 13. listopada 2008. godine, nacrti i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula Klasa br. UP/I-932-07/08-02/824 od 18. prosinca 2008. godine, te pravom. rješenja Odsjeka za imovinsko pravne poslove kl. UP/I-944-17/93-01/13 od 14. svibnja 1993. god. koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1500/93, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja električnog kabela 10/20 kv na teret kč.br. 103/1 u korist objekta TS 10/04 Baližerka sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/121.</p>		
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	<p>Zaprimljeno 14.01.2008. broj Z-504/08 Na temelju Ugovora o služnost Klasa:947-03/07-01/285 od 17. prosinca 2007. godine, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže, na teret kč. br. 103/1, u korist: VODOVOD PULA D.O.O., PULA, RADIĆEVA 9</p>		
1.2	<p>Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-273/09 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula br. 932-06/08-02/538 od 13. listopada 2008. godine, nacrti i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula Klasa br. UP/I-932-07/08-02/824 od 18. prosinca 2008. godine, te Ugovora o služnosti Klasa: 947-03/07-01/285 od 17. prosinca 2007. godine, koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-504/08, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč.br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o.o., Pula, Radićeva 9, sada odnosi i na teret novonastale kč.br. 103/121.</p>		
1.4	<p>Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacrti, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/131.</p>		
1.5	<p>Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacrti, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/132.</p>		
1.6	<p>Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacrti, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/133.</p>		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1658

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.7	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/134.		
1.8	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/135.		
1.9	Zaprimljeno 04.10.2011. broj Z-10600/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola, br. Kl: 932-06/11-02/417 od 28. svibnja 2011. godine, pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar, Pula-Pola, br. UP/I-932-07/11-02/517 od 14. rujna 2011. godine i nacрта, zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o. o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/136.		
1.12	Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-37488/2018 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola br. Klasa: 932-06/18-02/1719 Urbroj: 541-27/2-18-3 od dana 10. listopada 2018 godine, kopije katastarskog plana i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola br. Klasa: UP/I-932-07/18-02/1343 Urbroj: 541-27-02/1-18-2 od dana 30. listopada 2018. godine, čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč. br. 103/1, a u korist Vodovod Pula d.o.o., Pula, Radićeva 9, upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-504/08, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na teret novonastale kč. br. 103/141.		na 1.1
1.13	Zaprimljeno 15.05.2020.g. pod brojem Z-6202/2020 Čini se vidljivim da se upis služnosti uslijed cijepanja kč.br. 103/1 sada odnosi i na teret novonastalih kč.br. 103/143 i kč.br. 103/144.		na 1.1
1.15	Zaprimljeno 17.02.2024.g. pod brojem Z-3192/2024 Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti izgradnje i održavanja vodovodne mreže na teret kč.br.103/1, u korist Vovod Pula d.o.o., upisana ovosudnim Rješenjem posl.br.Z-504/08 pod C red.br.1.1. sada odnosi i na teret novonastalih kč.br.103/154, kč.br.103/155.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2024.

11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠTINJAN
k.č.br.: 103/81

Stanje na dan: 13.03.2024.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠTINJAN
k.č.br.: 103/1

Stanje na dan: 13.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

Stanje na dan: 13.03.2024. 09:07

NESLUŽBENA KOPIJA

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 1402

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA-POLA, FORUM - FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		103/1	Ulica Kašćuni - Via Castion	25407	2b		
			PAŠNJAK	25378			
			DVORIŠTE	29			
		103/8	TURULA	110	2		
			DVORIŠTE	110			
		103/81	BALIŽERKA	3056	2		
			GRADILIŠTE	3056			

11.4. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

vatka: 46183

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	29/2	29/17	1446/334	1446/335	1446/336	1446/337
6	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN	PULA	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	1629	1629	686	1372	1370	995
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1551	1551	686	1372	1370	995
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	29/2	29/17	1446/334	1446/335	1446/336	1446/337
11	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	K1 max					
		K1n max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	72,69	72,69	153,06	116,62	98,54	82,41
16	PODLIJEŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.06.2022	10.06.2022	16.12.2022	24.11.2021	25.01.2021	25.01.2021
18	CIJENOVNI BLOK	PULA - MJEŠOVITO 3	PULA - MJEŠOVITO 3	PULA - MJEŠOVITO 2	PULA - MJEŠOVITO 2	PULA - MJEŠOVITO 2	PULA - MJEŠOVITO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	1446/340	1446/343
6	K.O.	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	1000	430
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1000	430
9	SUVLASNIČKI UDIO KDIJ JE U PROMETU	1/1	1/1
10	K.Č.	1446/340	1446/343
11	K.O.	PULA	PULA
12	NAMIJENA	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,00	103,84
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.04.2021	27.08.2021
18	CJENOVNI BLOK	PULA - MJEŠOVITO 2	PULA - MJEŠOVITO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA KAŠĆUNI, PULA - POLA odnosno na k.č. 103/81 k.o. ŠTINJAN, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/143

URBROJ: 2163-7-01-05-01-0380-

PULA-POLA, 14.3.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - Jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

11.5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037
URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011
Pula, 06.12.2021.

REPUBLICA HRVATSKA GRAD PULA 2168/01-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM	
Primljeno:	28-12-2021
Klasifikacijska oznaka:	94203/2021/241
Org. jed.	03
Urudžbeni broj:	2168/01-04-04-0466-21-0011
Pril.	
Vrij.	

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio ĐINO ZANETIĆ, 52100 PULA, KAŠĆUNI 24, OIB 05345993336, izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu postojeće stambene i tri pomoćne građevine izgrađene na k.č. br. 107/4, 107/23, 103/1 i 103/81 sve u k.o. Štinjan, čine u cijelosti k.č. br. 107/4 i 103/113 te dijelovi k.č. br. 103/1, 103/81 i 107/23 sve u k.o. Štinjan, kako je to prikazano i označeno crvenom bojom na grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ovog rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj Đino Zanetić iz Pule, Kašćuni 24, OIB 05345993336 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 12.04. 2021. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeću stambenu i tri pomoćne građevine koje su izgrađene na k.č. br. 107/4, 107/23, 103/1 i 103/81 sve u k.o. Štinjan.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- kopija katastarskog plana
- dokaz da je građevina za koju se utvrđuje građevna čestica postojeća:
 - Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/13-07/1001 Urbroj: 2168/01-03-04-0425-14-11 od 29.09. 2014. godine, izdano po Gradu Pula - Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjeku za gradnju, pravomoćno dana 17.11. 2014. godine
- verificirani ZK uložak broj 6970 od 14.03. 2021. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 107/4 u k.o. Štinjan u suvlasništvu podnositelja Zanetić Đina, Pula, Ulica Kašćuni 24, OIB 05345993336 i Zanetić Marije, Pula, Ulica Kašćuni 24, OIB 70246985694
- verificirani ZK uložak broj 6917 od 14.03. 2021. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 103/113 u k.o. Štinjan u vlasništvu Grada Pule

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037, URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011 1/5 ID: P20210412-643573-Z04
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

- e) verificirani ZK uložak broj 1505 od 14.03. 2021. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 107/23 u k.o. Štinjan u vlasništvu Grada Pule
- f) verificirani ZK uložak broj 943 od 14.03. 2021. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 103/81 u k.o. Štinjan u vlasništvu Grada Pule
- g) verificirani ZK uložak broj 1658 od 14.03. 2021. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 103/1 u k.o. Štinjan u zemljišnoj knjizi opisana kao „Ulica Kaščuni, pašnjak, dvorište“ te da je ista u vlasništvu Grada Pule
- h) prijedlog formiranja građevne čestice od 15.03. 2021. godine, izrađen po Tretnjak Lei, dipl.ing.geod. (iz ALTER GEA d.o.o., Pula) te kasnija dva izmijenjena prijedloga od 26.10. 2021. godine

Zahtjev je osnovan.

Dopisom od 01.10. 2021. godine su pozvana nadležna tijela Grada Pule da se očituju o dostavljenom prijedlogu formiranja građevne čestice.

Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe Grada Pule je u spis dostavio pisano očitovanje u kojemu se u bitnom navodi da se:

- k.č. br. 107/4, 103/113 i dio k.č. br. 103/1 sve u k.o. Štinjan nalaze unutar namjene „S“ – stanovanje
- k.č. br. 103/81 i dio k.č. br. 103/1 obje u k.o. Štinjan nalaze unutar namjene „M“ – mješovita stambeno-poslovna, javna i društvena namjena
- k.č. br. 107/23 u k.o. Štinjan nalazi dijelom unutar javno-prometne površine, a dijelom unutar namjene „S“ – stanovanje

Obzirom na navedeno, navedeni Odsjek navodi da bi s aspekta prostornog planiranja u sastav građevne čestice trebalo uključiti:

- k.č. br. 107/4 i 103/113 obje u k.o. Štinjan, koje čestice su u suvlasništvu podnositelja zahtjeva
- dio k.č. br. 107/23 u k.o. Štinjan koji se nalazi unutar namjene „S“ – stanovanje
- dio k.č. br. 103/1 u k.o. Štinjan koji se nalazi unutar namjene „S“, uključujući i dio navedene katastarske čestice koji nije obuhvaćen prijedlogom formiranja građevne čestice, a koji se nalazi u posjedu podnositelja zahtjeva (vidljivo iz geodetskog snimka izvedenog stanja)
- dio k.č. br.- 103/81 u k.o. Štinjan koji se nalazi ispod pomoćne građevine.

Budući da predložena građevna čestica graniči sa prometnom površinom relevantnim drže mišljenje Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Odsjek za izgradnju, održavanje i promet Grada Pule je putem Pododsjeka za izgradnju u spis dostavio pisano očitovanje u kojemu se u bitnom navodi da navedeni Odsjek nije suglasan sa formiranjem građevne čestice prema dostavljenom prijedlogu obzirom da je dostavljeni prijedlog potrebno uskladiti sa izdanom lokacijskom dozvolom za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete unutar naselja Štinjan Klasa: UP/I 350-05/11-01/134 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-23 od 13.08. 2012. godine, u dijelu koji se odnosi na PR-89 – Ulica Kaščuni, a budući da dostavljeni prijedlog dijelom ulazi u koridor planirane prometne površine.

Odsjek za zaštitu okoliša Grada Pule je u spis dostavio pisano očitovanje u kojemu se u bitnom navodi da vezano uz stanje zelenila isti nemaju primjedbi na formiranje građevne čestice na predloženi način, uz obvezu očuvanja postojećeg zelenila na predmetnoj lokaciji.

Služba za poslove zastupanja Grada je u spis dostavila pisano očitovanje u kojemu se u bitnom navodi da Grad Pula-Pola nema u tijeku parnične postupke s podnositeljem zahtjeva u vezi predmetne nekretnine. Ostala pozvana tijela se nisu odazvala pozivu.

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037, URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011 2/5 ID: P20210412-643573-Z04
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Pozivom od 06.10.2021. godine pozvane su stranke u postupku na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Pozivu se odazvao Davor Zanetić, opunomoćenik podnositelja zahtjeva i stranke Zanetić Marije. Navedeni opunomoćenik je u spis dostavio dva izmijenjena prijedloga formiranja građevne čestice, za koje je naveo da su usklađena sa izdanom lokacijskom dozvolom za prometnicu, te je isti usmeno na zapisnik izjavio da ne inzistira na dostavljenim prijedlozima. O održanom uvidu sačinjen je zapisnik.

Izmijenjeni prijedlozi formiranja građevne čestice su proslijeđeni nadležnom Odsjeku za izgradnju, održavanje i promet Grada Pule radi provjere usklađenosti istih sa planiranom prometnicom za koju je izdana pravomoćna lokacijska dozvola. Navedeni je Odsjek dana 15.11. 2021. godine u spis dostavio očitovanje u kojemu se u bitnom navodi da su isti suglasni sa oba prijedloga, obzirom da dostavljeni izmijenjeni prijedlozi ne ulaze u koridor planirane prometnice PR-89 – Ulica Kaščuni.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine; te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu. U konkretnom slučaju, postojeće građevine su ozakonjene sukladno posebnom propisu, a iste se nalaze na više katastarskih čestica.

Nadalje, stavkom 1. članka 159. Zakona o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – Urbanistički plan uređenja "Štinjan" (Službene novine Grada Pule br. 11/15) utvrđeno je da se građevna čestica, kako je ista utvrđena ovim rješenjem, nalazi po namjeni površina unutar namjene „S” – stanovanje, unutar zone oznake 1; dozvoljena tipologija građevina "A" i "C", minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 200 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,40, najviša visina 10 metara, najveći broj nadzemnih etaža 3.

Tipologija građevina "A" predstavlja slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. br. 35/94, 55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe, dok tipologija građevina "C" predstavlja 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 ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. br. 35/94, 55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe.

Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. 107/4 i 103/113 te dijelovi k.č. br. 103/1, 103/81 i 107/23 sve u k.o. Štinjan, kako je to prikazano i označeno crvenom linijom na grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ovog rješenja, na način da će se utvrđena građevna čestica cijelom svojom površinom nalaziti unutar površina namjene „S” – stanovanje. Granica građevne čestice na sjevernoj strani ići će po postojećem ogradnom zidu; na južnoj strani je granica građevne čestice usklađena sa planiranom prometnom površinom za koju je izdana lokacijska dozvola; na istočnoj strani granica ide po međi čestice koja je u suvlasništvu podnositelja zahtjeva (na način da ista ne obuhvaća dio susjedne građevine), te na zapadnoj strani granica građevne čestice ide uz pročelje postojeće pomoćne građevine prateći liniju razgraničenja namjena iz važeće prostorno planske dokumentacije.

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037, URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011 3/5 ID: P20210412-643573-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade, a ista je određena u skladu sa pravilima struke.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

Slijedom iznietog, valjalo je temeljem članka 157. Zakona o prostornom uređenju, riješiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

P.O. GRADONAČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

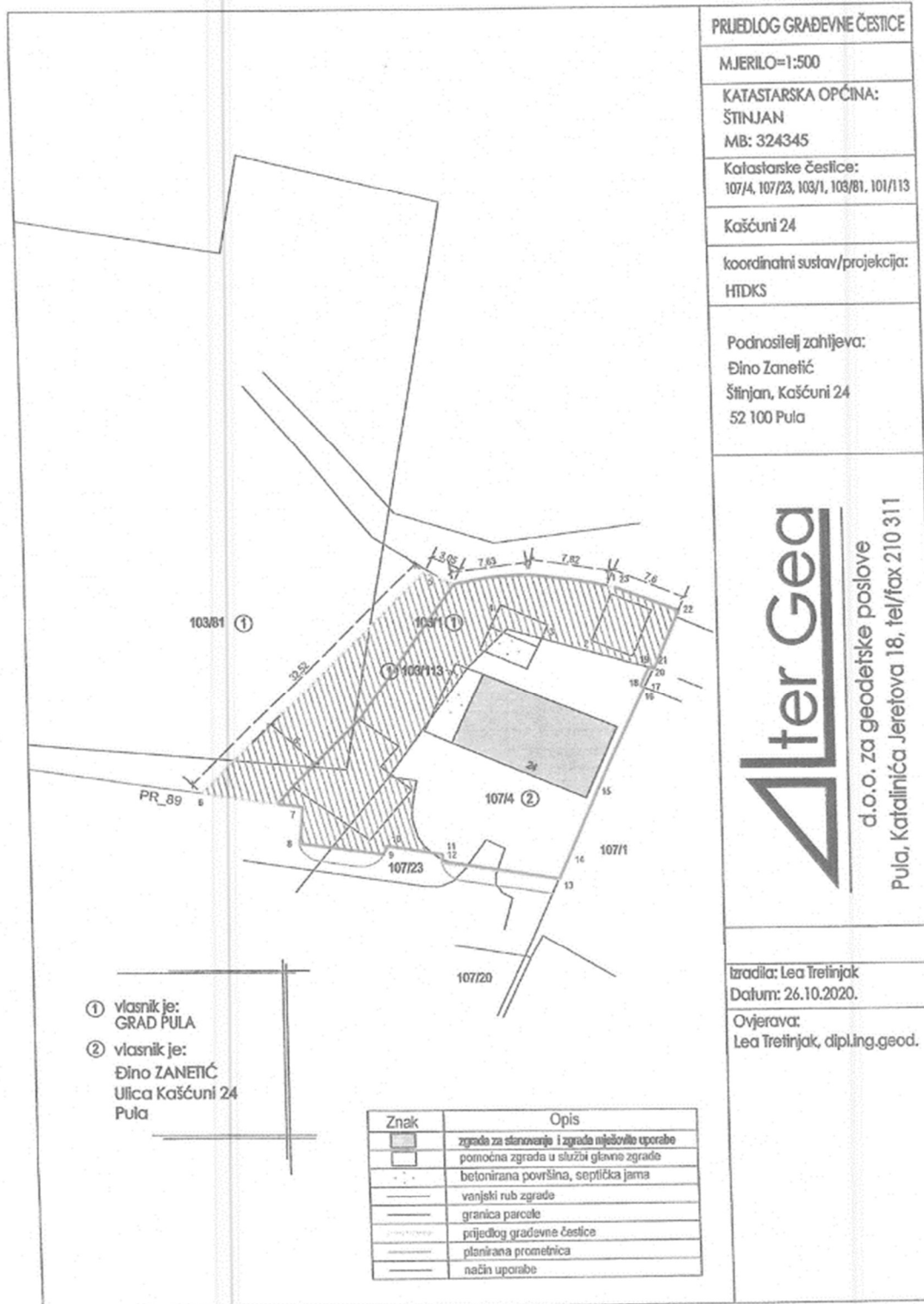
- ispis elektroničke isprave:
 1. ĐINO ZANETIĆ i MARIJA ZANETIĆ, putem opunomoćenika DAVOR ZANETIĆ, Fažana, Istarska 17
 2. GRAD PULA – POLA, Služba za poslove zastupanja Grada, na KLASA: 960-03/21-01/445 - ovdje
 - ③ 3. GRAD PULA – POLA, Odsjek za upravljanje imovinom - ovdje
 4. U spis - ovdje

NA ZNANJE:

- ispis elektroničke isprave:
 1. GRAD PULA – POLA, Odsjek za zaštitu okoliša, na KLASA: 351-01/21-01/291 - ovdje
 2. GRAD PULA – POLA, Pododsjek za izgradnju, na KLASA: 340-03/21-01/186 – ovdje
 3. GRAD PULA – POLA, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, na KLASA: 350-02/21-01/92 – ovdje

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037, URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011 4/5 ID: P20210412-643573-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



KLASA: UP/I-350-05/21-05/000037, URBROJ: 2168/01-04-04-0466-21-0011 5/5 ID: P20210412-643573-Z04
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

INGRID BULIAN
GRAD PULA - POLA
Potpisano: 26.12.2021.