

Na temelju odredbi čl. 12. st. 2., čl. 13., čl. 22., čl. 23., čl. 25. st. 1. t. 7. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 155/23; u nastavku teksta: Zakon), te čl. 15. t.7. i čl 19. st. 3. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine broj 95/18 i 155/23), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 13. siječnja 2025. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o razvrgnuću suvlasničke zajednice**  
**na nekretnini k.č.br. 1651/21 u k.o. Pula**  
**isplatom suvlasničkog dijela Republike Hrvatske**

**I.**

Suvlasnička zajednica na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1651/21, put, površine 57 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 9190 u k.o. Pula, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, a koja odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 1651/21, Šaraka, put, površine 57 m<sup>2</sup>, upisanoj u posjedovni list, broj: 11144 k.o. Pula, upisanoj kao suvlasništvo Republike Hrvatske u 2/8 idealnog dijela i podnositelja zahtjeva NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, u 6/8 idealnog dijela, razvrgava se isplatom suvlasničkog dijela Republike Hrvatske.

**II.**

Sukladno odredbama čl. 13. st. 7. i 8. Zakona, podnositelj zahtjeva NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, za suvlasnički udio Republike Hrvatske nekretnine opisane u točki I. ove Odluke, isplatit će naknadu u visini tržišne vrijednosti u iznosu od 2.925,00 EUR utvrđenu na temelju Procjemenog elaborata izrađenog od strane Ane Hećimović dipl.ing.građ., stalne sudske vještakinje graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., broj elaborata: 39-1/2024, od 8. rujna 2024. godine, koji je potvrdilo Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola.

**III.**

S podnositeljem zahtjeva NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, sklopit će se Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnine iz točke I. ove Odluke, a tabularna isprava kojom će se dozvoliti uknjižba prava vlasništva na dijelu nekretnine u suvlasništvu Republike Hrvatske opisane pod točkom I. ove Odluke izdat će se nakon što navedeni podnositelj zahtjeva izvrši uplatu naknade tržišne vrijednosti za suvlasnički dio Republike Hrvatske navedenu u točki II. ove Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

#### IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/24-03/118

URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-24

Pula, 13. siječanj 2025.

**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.

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredbe čl. 12. st. 2., čl. 13., čl. 22., čl. 23., čl. 25. st. 1. t. 7. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 155/23; u nastavku teksta: Zakon), čl. 15. t. 7. i čl. 19. st. 3. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine broj 95/18 i 155/23; u nastavku teksta: Uredba).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1651/21, put, površine 57 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 9190 u k.o. Pula, u suvlasništvu Republike Hrvatske u 2/8 idealnog dijela.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

I. Trgovačko društvo NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, putem punomoćnika podnijelo je zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1651/21, put, površine 57 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 9190 u k.o. Pula, na temelju neposredne pogodbe, sukladno odredbi čl. 25. st. 1. t. 7. Zakona.

Navedena nekretnina nalazi se unutar obuhvata zahvata u prostoru sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011, od 28. lipnja 2024. godine, za rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2. b skupine (rekonstrukcija prodajnog centra Bauhaus u Puli), na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula.

Navedena nekretnina predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi unutar administrativnog područja Grada Pula-Pola, nije obuhvaćeno šumskogospodarskom osnovom i ne nalazi se u pojasu infrastrukture.

II. Sukladno odredbi čl. 22. st. 1. Zakona, izvršena je procjena tržišne vrijednosti navedene nekretnine na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane Ane Hećimović dipl.ing.građ., stalne sudske vještakinje graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., broj elaborata: 39-1/2024, od 8. rujna 2024. godine. Na temelju navedenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost odnosne nekretnine u iznosu od 2.925,00 EUR.

Sukladno odredbi čl. 22. st. 4. Zakona, Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula - Pola donijelo je pozitivno mišljenje o usklađenosti navedenih procjemenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15).

Na temelju odredbi čl. 12. st. 2. i čl. 13. st. 3. Zakona, u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. članka 13. Zakona, Gradonačelnik Grada Pula - Pola ovlašten je donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost niža ili jednaka iznosu od 130.000,00 EUR.

III. Na temelju odredbe čl. 23. st. 4. Zakona, izvršena je provjera je li predmetna nekretnina predmet zahtjeva za povrat sukladno zakonu kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Sukladno pravomoćnom zaključku Istarske županije, KLASA: UP/I-942-01/23-01/05, URBROJ: 2163-24-02/14-24-5 od 10. prosinca 2024. godine, obustavljen je postupak za naknadu imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, u pogledu nekretnine oznake k.č.br. 1651/21 u k.o. Pula, čime se smatra da za navedenu nekretninu nije podnesen odnosni zahtjev za povrat.

IV. U odnosu na neizgrađeno građevinsko zemljište u suvlasništvu Republike Hrvatske oznake k.č.br. 1651/21 u k.o. Pula, u provedenom pripremnom postupku utvrđeno je da ne postoje prepreke za predmetno raspolaganje te je utvrđena mogućnost raspolaganja nekretninom u interesu Republike Hrvatske.

Sukladno odredbi čl. 49. st. 3. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 56/90., 135/97., 8/98. - službeni pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. - službeni pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. - službeni pročišćeni tekst, 76/10., 55/01. - službeni pročišćeni tekst, 5/14., 85/10. - službeni pročišćeni tekst) država potiče gospodarski napredak i socijalno blagostanje građana i brine se za gospodarski razvitak svih svojih krajeva.

Neizgrađeno građevinsko zemljište oznake k.č.br. 1651/21, u k.o. Pula, u suvlasništvu Republike Hrvatske, sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine, čini dio novoformirane građevne čestice radi rekonstrukcije zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2. b skupine (rekonstrukcija prodajnog centra Bauhaus u Puli).

Raspolaganjem navedenom nekretninom, razvrgnućem suvlasničke zajednice isplatom, u svrhu provedbe predmetnog zahvata u prostoru i formiranja građevne čestice radi izgradnje odnosnog objekta, predmetna nekretnina ušla bi u sastav gospodarske i pravne cjeline, čime bi se pridonijelo društveno-gospodarskom razvoju Republike Hrvatske.

Uzimajući u obzir površinu, oblik te prostorni položaj odnosne nekretnine, moguće je izvesti osnovan zaključak da postoji opravdaniji gospodarski interes za otuđenje odnosnog suvlasničkog dijela Republike Hrvatske od zadržavanja takvog suvlasničkog dijela, te da se time ne nanosi šteta interesima Republike Hrvatske.

V. Na temelju odredbe čl. 25. st. 1. t. 7. Zakona, nekretninama se može raspolagati neposrednom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade sukladno odredbama članka 22. ovoga Zakona, utvrđenoj odlukom o raspolaganju, u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika.

Trgovačko društvo NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., podnijelo je zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom u odnosu na k.č. br. 1651/21 površine 57 m<sup>2</sup> u suvlasništvu Republike Hrvatske u 2/8 dijela.

U odnosu na navedenu nekretninu, na temelju odredbe čl. 19. st. 3. Uredbe, ocijenjeno je da je gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku, razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, iz razloga navedenih u točki IV. ovog obrazloženja.

VI. Slijedom navedenog, sukladno odredbi čl. 12. st. 2. i čl. 13. st. 3. Zakona, predlaže se donošenje Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1651/21 u k.o. Pula, u suvlasništvu Republike Hrvatske u 2/8 idealnog dijela.

#### **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, mag. iur.**

# Bardek Lisac Mušec Skoko & partneri

in cooperation with / u suradnji s CMS Reich-Rohrwig Hainz

## MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Ulica Republike Austrije 20

10000 Zagreb

Odvjetničko društvo  
Bardek, Lisac, Mušec,  
Skoko i partneri d.o.o.  
Ilica 1  
10000 Zagreb, Hrvatska  
T +385 1 4825 600  
F +385 1 4825 601  
E office@bmslegal.hr  
bmslegal.hr

Zagreb, 30.3.2022.  
Ref.: 2019/447

**Podnositelj zahtjeva:** NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., sa sjedištem na adresi Ulica Velimira Škorpika 27, Zagreb (Grad Zagreb), upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem (MBS): 080507394, OIB: 14639172017,

koje zastupa odvjetnica Ana-Marija Skoko iz Odvjetničkog društva Bardek, Lisac, Mušec, Skoko i partneri d.o.o. iz Zagreba, Ilica 1;

**Predmet:** **Zahtjev za razvrgnuće suvlasništva isplatom / pokretanje postupka ukidanja statusa javnog dobra u općoj uporabi javnoj cesti**

1. Podnositelj zahtjeva opunomoćio je odvjetnicu Ana-Mariju Skoko za zastupanje u ovom predmetu, sukladno punomoćima u prilogu.

*Dokaz:* Punomoć za zastupanje od 18. veljače 2022. godine, s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 11. ožujka 2022. godine;  
Punomoć za zastupanje od 23. veljače 2022. godine, s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 11. ožujka 2022. godine;  
Aktivni izvadak iz sudskog registra za Podnositelja zahtjeva od 30. ožujka 2022. godine.

2. Predmet ovog zahtjeva je nekretnina označena kao **zk.č.br. 1651/21, u naravi put, površine 57 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula – Pola u zk.ul. 9190, k.o. 324256, PULA („Nekretnina“).**

Suvlasnik 6/8 Nekretnine je Podnositelj zahtjeva.

Suvlasnik 2/8 Nekretnine je Republika Hrvatska.

*Dokaz:* Zemljišno-knjižni izvadak od 30. ožujka 2022. godine (aktualni);  
Zemljišno-knjižni izvadak od 30. ožujka 2022. godine (povijesni);  
Posjedovni list od 30. ožujka 2022. godine;

Povlašteno i povjerljivo.

Odvjetnici: Hrvoje Bardek, Sandra Lisac, Marija Mušec, Ana-Marija Skoko, Jelena Klaić, Karmen Sinožić, Antonela Matić, Lara Klapan, Vedrana Vučković, Relja Rajković  
Račun: Raiffeisenbank Austria d.d. | Račun br. 1105167744 | IBAN: HR9024840081  
| Temeljni kapital: 770.000,00 KN u cijelosti uplaćen. Članovi uprave: Sandra Lisac  
sudu u Zagrebu pod brojem (MBS): 080701039.

REPUBLIKA HRVATSKA		
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine		
Primljeno	01.04.2022	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/22-05/599	09	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
383-22-1	13	0,00



*Preslika katastarskog plana 30. ožujka 2022. godine;  
Potvrda Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za gospodarstvo i  
imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, Klasa: 943-  
01/19-01/108, Urbroj: 2163-03-03/2-19-2 od 25. studenog 2019. godine;  
Rješenje Istarske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne  
poslove, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć, Klasa: UP/I-  
943-01/20-01/88, Urbroj: 2163-24-02/27-22-13, od 18. ožujka 2022. godine.*

Podnositelj zahtjeva je suvlasnički udio Nekretnine (6/8) stekao nedavno, i to temeljem ugovora o kupoprodaji od 30. prosinca 2021. godine od fizičkih osoba (Punis Maria, Cuccurin Bruno – Sergio i Milevoj Ana).

Na karti niže (izrađenoj na podlozi dostupnoj na web stranici katastar.hr), vidljivo je da je Podnositelj zahtjeva vlasnik velikog broja (zelenom bojom označenih) nekretnina koje omeđuju Nekretninu (označenu žutom linijom) ili joj se nalaze u neposrednoj blizini.



*\*Žutom linijom na karti označena je cijela Nekretnina, dok samo suvlasnički dio od 2/8 Nekretnine predstavlja javno dobro u općoj uporabi – javnu cestu*



Podnositelj zahtjeva želi spajanjem manjih čestica zemljišta vidljivih na karti iznad oformiti građevnu česticu i na navedenoj građevnoj čestici graditi komercijalni objekt, što je u skladu s namjenom Nekretnine predviđenom primjenjivim prostornim planovima. Stoga, **Podnositelj zahtjeva je zainteresiran steći isključivo vlasništvo Nekretnine.**

*Dokaz:       Karta nekretnina Podnositelja zahtjeva.*

3.       Podnositelj zahtjeva nadalje ističe kako je na 1. suvlasničkom dijelu Nekretnine u suvlasništvu Republike Hrvatske (2/8) vidljiva zabilježba pod poslovnim brojem **Z-10862/14** kojom se, na temelju članka 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), čini vidljivim da nekretnina predstavlja **JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – JAVNA CESTA.**

Evidentno je da **navedeni suvlasnički dio, odnosno sama Nekretnina ne predstavlja javno dobro u općoj uporabi – javnu cestu**, iz najmanje sljedećih razloga:

- a) U prirodi (pa i na katastarskoj snimci) je vidljivo da Nekretnina predstavlja zelenu površinu (što je vidljivo i iz katastarskog plana), a ne (javnu) cestu, te se ne koristi za promet bilo kakvih vozila;
- b) Nekretnina nije uključena u sastav bilo koje od javnih cesta uključenih u Odluku o razvrstavanju javnih cesta (NN 18/2021, 100/2021);
- c) Nekretnina nije prikazana na mreži cestovnog sustava u grafičkom dijelu Prostornog plana Grada Pule (dio 1b) kojim su obuhvaćene javne ceste (državne, županijske i lokalne), nerazvrstane ceste prekategorigirane iz javnih cesta i ostale nerazvrstane ceste;
- d) Nekretnina nije uključena u sastav bilo koje od nerazvrstanih cesta uključenih u Odluku o nerazvrstanim cestama Grada Pule i Popis nerazvrstanih cesta s identifikacijom;
- e) da Nekretnina zaista predstavlja javnu cestu, kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske, ne bi mogla biti u suvlasništvu fizičkih osoba (dugi niz godina) te, konačno, u suvlasništvu Podnositelja zahtjeva.

*Dokaz:       Grafički prilog 1b Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule, br. 13/19 – pročišćeni tekst i grafika);  
Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama od 12. prosinca 2019. godine (Službene novine Grada Pule, br. 20/19), s pročišćenim Popisom nerazvrstanih cesta s identifikacijom;  
Odluka o izmjenama i dopunama Popisa nerazvrstanih cesta s identifikacijom KLASA:340-09/16-01/2, URBROJ:2168/01-03-06-00-0445-20-10, od 7. listopada 2020. godine.*

Iako je moguće da je povijesno ova nekretnina predstavljala put koji je svojevremeno služio za promet osoba (ili čak vozila), izvjesno je da je takvo svojstvo Nekretnina izgubila i prije upisa gore navedene zabilježbe 2014. godine, pa čak i ranije, 2009. godine, prilikom upisa suvlasničkog dijela kao općeg dobra – javne ceste.

Očigledno je do upisa takve zabilježbe došlo uslijed **greške i automatizma nadležnog registra**, s obzirom da Nekretnina (vjerojatno) ni tada, a definitivno ni u ovom trenutku, **nema svojstvo ceste, faktično ne podliježe režimu zaštite propisanom Zakonom o cestama** (NN 84/2011, 18/2013, 22/2013, 54/2013, 148/2013, 92/2014, 110/2019, 144/2021) **i nema status javnog dobra u općoj uporabi.**

4. Članak 41. stavak 1. alineja 7. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018; dalje u tekstu: „**ZUDI**“) i članak 15. stavak 1. alineja 7. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (NN 95/2018; dalje u tekstu: „**Uredba**“) predviđa da se nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može raspolagati **neposrednom pogodbom** uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kad nije moguća fizička dioba ili Republika Hrvatska nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, kao što su sobice, spremišta male površine, stanovi unutar stanova, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine.

Članak 19. stavak 3. Uredbe predviđa da se suvlasnička zajednica nekretnina između Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Naslovno tijelo i trećih osoba može **razvrgnuti isplatom** po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama **ocijeni da je to gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku.**

Sukladno članku 51. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014), suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom, ili ako **učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog**, pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti, a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima.

S obzirom na mali suvlasnički udio Republike Hrvatske (2/8) na Nekretnini, te na činjenicu da je stjecanje suvlasničkog udjela na Nekretnini za Podnositelja zahtjeva nužno za kompletiranje zone i uspostavu građevne čestice za razvoj komercijalnog objekta, Podnositelj zahtjeva smatra da je **gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku provesti postupak razvrgnuća suvlasništva Nekretnine isplatom, po procijenjenoj tržišnoj cijeni.**

\*\*\*

5. Slijedom navedenog, Podnositelj zahtjeva predlaže Naslovnom tijelu sljedeće:
1. **uskladiti upis u zemljišnim knjigama** u odnosu na 1. suvlasnički dio (2/8) Nekretnine **sa stvarnim stanjem Nekretnine, brisanjem zabilježbe Z-10862/14** kojom se, na temelju članka 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), čini vidljivim da nekretnina predstavlja JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – JAVNA CESTA;
  2. **pokrenuti postupak** (propisan ZUDI-jem i Uredbom) **u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice** na Nekretnini isplatom po tržišnoj cijeni, te

3. ako Naslovno tijelo smatra da je to potrebno za udovoljavanje prijedlogu pod točkom I. iznad, **pokrenuti postupak za ukidanje statusa javnog dobra u općoj uporabi – javne ceste**, podnošenjem prijedloga pravnoj osobi koja upravlja javnom cestom (Županijskoj upravi za ceste **Istarske** županije, ili Hrvatske ceste d.o.o.), sukladno članku 5. Zakona o cestama, u odnosu na 1. suvlasnički dio Nekretnine (2/8) u suvlasništvu Republike Hrvatske.

Za NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o.:

ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
Bardek, Lisac, Mušec,  
Skoko i partneri d.o.o.  
ILICA 1, ZAGREB

Ana-Marija Skoko  
Ilica 1, Zagreb  
Zastupnik  
Ana-Marija Skoko  
Odvjetnica

- Prilozi: *Punomoć za zastupanje od 18. veljače 2022. godine, s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 11. ožujka 2022. godine;*  
*Punomoć za zastupanje od 23. veljače 2022. godine, s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 11. ožujka 2022. godine;*  
*Aktivni izvadak iz sudskog registra za Podnositelja zahtjeva od 30. ožujka 2022. godine;*  
*Zemljišno-knjižni izvadak od 30. ožujka 2022. godine (aktualni);*  
*Zemljišno-knjižni izvadak od 30. ožujka 2022. godine (povijesni);*  
*Posjedovni list od 30. ožujka 2022. godine;*  
*Preslika katastarskog plana od 30. ožujka 2022. godine;*  
*Potvrda Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, Klasa: 943-01/19-01/108, Urbroj: 2163-03-03/2-19-2 od 25. studenog 2019. godine;*  
*Rješenje Istarske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć, Klasa: UP/I-943-01/20-01/88, Urbroj: 2163-24-02/27-22-13, od 18. ožujka 2022. godine;*  
*Karta nekretnina Podnositelja zahtjeva;*  
*Grafički prilog 1b Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule, br. 13/19 – pročišćeni tekst i grafika);*  
*Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o nerazvrstanim cestama od 12. prosinca 2019. godine (Službene novine Grada Pule, br. 20/19), s pročišćenim Popisom nerazvrstanih cesta s identifikacijom;*  
*Odluka o izmjenama i dopunama Popisa nerazvrstanih cesta s identifikacijom KLASA:340-09/16-01/2, URBROJ:2168/01-03-06-00-0445-20-10, od 7. listopada 2020. godine.*



**REPUBLIKA HRVATSKA**



**ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za opću upravu  
i imovinsko-pravne poslove  
Assessorato amministrazione generale  
e affari giuridico-patrimoniali  
Odsjek za imovinsko-pravne poslove  
Sezione affari giuridico-patrimoniali

KLASA/CLASSE: UP/I-942-01/23-01/05  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/14-24-13  
Pula – Pola, 24. prosinca 2024. godine

#### POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZAKLJUČKA

S danom 24. prosinca 2024. godine, zaključak brojčane oznake KLASA: UP/I-942-01/23-01/05, URBROJ: 2163-24-02/14-24-5, od dana 10. prosinca 2024. godine, postao je pravomoćan.

Za:  
VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
Duško Bambić

#### DOSTAVITI:

1. Odvjetnik Aleksandar Puh, Leharova ulica 1, 52100 Pula (punomoćnik Ane Milevoj), putem adrese elektroničke pošte: [pisarnica@puh.legal](mailto:pisarnica@puh.legal)
2. Općinsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, Rovinjska 2a, 52100 Pula (veza broj R-DO-245/2024), putem adrese elektroničke pošte: [tajnistvo@odopu.dorh.hr](mailto:tajnistvo@odopu.dorh.hr)
3. Grad Pula-Pola, Forum 1, 52100 Pula (veza KLASA 960-03/05-01/227), putem adrese elektroničke pošte: [pisarnica@pula.hr](mailto:pisarnica@pula.hr)
4. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Sektor za naknadu oduzete imovine, I. Lučića 6, 10000 Zagreb
5. U spis predmeta, ovdje

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke,  
područje arhitektura i procjene nekretnina  
iz TD Alpha consulting d.o.o.

Pula, Lošinjska 19 a

mob: 098 17 73 081

e-mail: [ana.procjene@gmail.com](mailto:ana.procjene@gmail.com)

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**



NEKRETNINA: k.č.br. 1651/21 k.o. Pula  
VLASNICI 1. Suvlasnički dio: 2/8  
REPUBLIKA HRVATSKA  
2. , 3., 4. i 5. suvlasnički udio, ukupno 6/8 :  
NEKRETNINE ISTRRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA  
VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB  
SVRHA: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za kupoprodaju  
zemljišta, radi formiranja građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli  
ELABORAT br: 39-1/2024  
NARUČITELJ: Grad Pula , za račun stranke NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o. OIB:  
14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27 i AUDENTA  
SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, Zagreb, Srebrnjak 132A

Procjeniteljica:

PULA, 08.09.2024.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

### Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula , za račun stranke NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o. OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27 i AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, Zagreb, Srebrnjak 132A
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	k.č.br. 1651/21 k.o. Pula
površina zemljišta - k.č.br. 1651/21 k.o. Pula (m <sup>2</sup> )	<b>57</b>
Tržišna vrijednost (€)	11,685.00
Tržišna vrijednost-zaokruženo (€)	11,700.00
<b>Tržišna vrijednost 1. suvlasničkog dijela 2/8: Republika Hrvatska</b>	<b>2,925.00</b>
Jedinična tržišna vrijednost zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	205.00
* za suvlasnički udio RH nije izvršeno zaokruživanje, vrijednost udjela izračunata je na osnovu tržišne vrijednosti -zaokružene.	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-55/2021

# 1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-55/2021  
Pazin, 9. ožujka 2021.



Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

## RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjaska 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

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

## Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zahtjev imenovana je priložila: uvjerenje o nekražnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29. ožujka 2017.

Uvidom u ovisni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/01-21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
Vrijeme potpisivanja:  
16-03-2021  
10:07:14  
PREDSJEDNICA SUDA  
ADRIJANA LABINJAN SKOK  
CNI-ADRIJANA LABINJAN SKOK

## Uputa o pravnom lijeku:

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

## Dna:

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





# CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

**Ana Hecimovic REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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

## **Građevinski propisi :**

Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 39/19, 98/19, 67/23 )  
Zakon i gradnji ( NN RH 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19 )

## **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN RH 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN RH 105/2015 )

## **Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, , 38/09,  
153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)

## **Ostala dokumentacija**

- 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).
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine za rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine, na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula (koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č.br.: 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č.br. 1630/24 sve u k.o. Pula), izdana od: ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinskopravne poslove, Odsjek za gradnju

## **3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda**

### **3.1. Zadatak sa danom vrednovanja**

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa Klasa:944-05/24-03/118, Urbroj: 2163-7-05-01-0529-24-4 od 29. kolovoza 2024. godine-zadatak za izradu procjembenih elaborata, Grada Pula, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. br. 1651/21, površine 57 m2, zk.ul. 9190, u k.o. Pula, koja prema lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine, čini dio novoformirane građevne čestice, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha zadatka je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za kupoprodaju zemljišta, radi formiranja građevne čestice sukladno navedenoj lokacijskoj dozvoli.

Dan vrednovanja i dan kakvoće, prema zadatku za izradu procjemenih elaborata, je dan izrade procjemenog elaborata.

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

Dan kakvoće: 08.09.2024.

Dan vrednovanja: 08.09.2024.

### 3.2. Odabir i opis metode

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

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

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pula, neizgrađeni uređeni dio.

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

### 4. Opis nekretnine k.č.br. 1651/21 k.o. Pula

Zemljište je u naravi uska površina, dio većeg kompleksa, obrasla travom.

Nekretnina je upisana u zk.ul. 9190 k.o. Pula:  
put površine 57 m<sup>2</sup>

Vlastovnica:

1. suvlasnički dio:2/8	Republika Hrvatska Na temelju čl. 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), čini se vidljivim da nekretnina predstavlja JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - JAVNA CESTA
2. suvlasnički dio:2/8	NEKRETNINE ISTRRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB
3. suvlasnički dio:2/8	NEKRETNINE ISTRRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB
4. suvlasnički dio:1/8	NEKRETNINE ISTRRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB
5. suvlasnički dio:1/8	NEKRETNINE ISTRRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB

Teretovnica: Tereta nema



Stanje u posjedovnom listu istovjetno je stanju u zemljišnim knjigama.

#### 4.2. Lokacija nekretnine

nekretnina na ortofoto podlozi



Izvor: google earth

### 4.3. Opis nekretnine

#### 4.3.1. Način korištenja nekretnine

##### Podaci s očevida

Zemljište je u naravi uska površina približno pravokutnog oblika obrasla travom, dio većeg kompleksa zemljišta smještenog sjeverno od Ulice Prekomorskih brigada i zapadno od trgovačkog centra Bauhaus.



Komunalna infrastruktura nije izgrađena do zemljišta, nema podataka o mogućnostima priključenja odnosno udaljenostima od izgrađene infrastrukture i kapacitetima.

#### 4.5. Štetne emisije, buka i zagađenje

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

#### 4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje





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

#### 4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Prostorni plan uređenja grada Pule, nekretnina se nalazi :

5.2. Kartografski prikaz Građevinsko područje k.o. Pula: PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, neizgrađeni uređeni dio

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

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

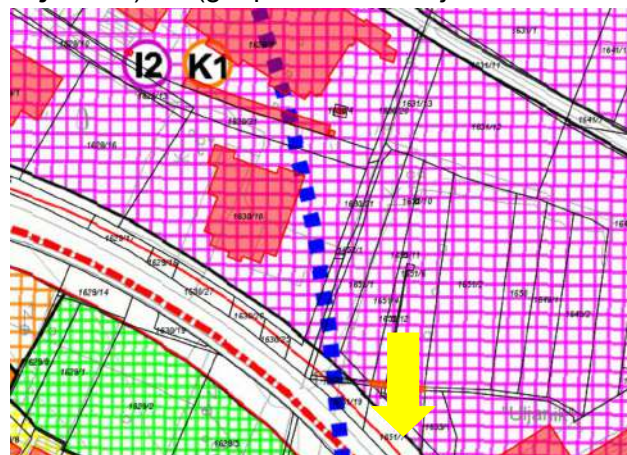


Generalni plan uređenja grada Pule, nekretnina se nalazi:

1.B Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora- nekretnina se nalazi unutar zone GOSPODARSKA – POSLOVNO-PROIZVODNA NAMJENA (I2, K1) :I2 (gospodarska namjena-proizvodna, **industrijsko zanatska namjena I2**), K1(gospodarska namjena-poslovna, **trgovačko uslužna K1**)

##### Prostori/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje naselja

	<b>Stambena namjena</b> stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	<b>Mješovita namjena</b> mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
	<b>Javna i društvena namjena</b> opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9
	<b>Gospodarska namjena - proizvodna</b> industrijsko - zanatska namjena I2
	<b>Gospodarska namjena - poslovna namjena</b> opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servisna K3, javni promet K4



#### 4.3. Kartografski prikaz Način gradnje , zona gradnje oznake 51



Mogućnosti gradnje:

Članak 34.

(1) Površine gospodarske - poslovno-proizvodne namjene (I2, K1) planirane su za gradnju građevina poslovne ili proizvodne namjene i uređenje prostora i površina koje ne smiju narušavati zatečene vrijednosti okoliša ni pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama sve unutar Zakonima i posebnim propisima dozvoljenih vrijednosti. Unutar površina ove namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

(2) Unutar ove namjene dozvoljene su one djelatnosti koje su dozvoljene za trgovačko-uslužnu namjenu (K1) i industrijsko-zanatsku namjenu (I2).

(9) U okviru svih površina gospodarske - poslovno-proizvodne 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.

(10) U gospodarskoj - poslovno-proizvodnoj namjene uz cestu Prekomorskih brigada planira se zaštitni zeleni koridor prema toj ulici. Zaštitni zeleni koridor mora se ugraditi u prostorne planove užeg područja, a njegova širina ne može biti manja od 5m osim kada to iz objektivnih razloga nije moguće realizirati.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
51 <sup>17</sup>	G	400	25000	0,50	25	-

Oznaka "-" u tablici za najveći broj nadzemnih etaža znači da se isti određuje u odnosu na mogućnosti koje proizlaze iz najviše visine propisane ovim GUP-om u odnosu na tehnološke zahtjeve građevine

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

## 5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što se u drugoj polovini prošle godine gospodarstvo europodručja nalazilo u blagoj recesiji, prema prvim procjenama Eurostata na početku 2024. ostvaren je rast od 0,3% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja. Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, a to je poglavito rezultat snažnog povećanja aktivnosti u uslužnim djelatnostima vezanim uz trgovinu te u građevinarstvu, dok je industrijska proizvodnja znatno smanjena. Realni BDP u prvom bi se tromjesečju mogao tako povećati za 1,0% u odnosu na kraj 2023., a na godišnjoj razini rast bi mogao iznositi 3,9%. Godišnja stopa ukupne inflacije u Hrvatskoj, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC-om), prema prvoj se procjeni Eurostata u travnju 2024. usporila na 4,7% (s 4,9% zabilježenih u ožujku). (izvor:

[https://www.hnb.hr/c/document\\_library/get\\_file?uuid=16087478-9805-08ef-e3b1-ed3ecc4ce10f&groupId=20182&p\\_auth=CGWRzIuc](https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=16087478-9805-08ef-e3b1-ed3ecc4ce10f&groupId=20182&p_auth=CGWRzIuc)) objavljeno 15.05.2024.

Ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima blago je smanjena s umjereno povišene razine, no riziku uz moguće geopolitičke eskalacije i dalje pridonosi nastavak rasta cijena stambenih nekretnina, pri čemu na to tržište djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, objavio je HNB.

Kako je istaknuto u sažetku HNB-ove publikacije "Financijska stabilnost 25", snažna gospodarska ekspanzija poduprla je dohotke stanovništva i poslovne rezultate poduzeća, što je povoljno djelovalo i na stabilnost financijskog sustava.

Glavne strukturne slabosti domaćeg gospodarstva, u vidu visoke izloženosti bankarskog sektora državi te niske stope participacije radne snage, koja uz nepovoljne demografske i migracijske trendove ograničava potencijal gospodarskog rasta, pritom su ostale nepromijenjene. Stoga je i ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima tek blago smanjena s umjereno povišene razine, navodi se.

Pritom, najvažniji izvori rizika za financijsku stabilnost proizlaze iz moguće snažnije eskalacije geopolitičkih napetosti, što bi se moglo nepovoljno odraziti na globalne ekonomske tokove, a posredno i na domaće gospodarstvo, koje je kao malo i otvoreno gospodarstvo izrazito podložno prelijevanju utjecaja iz okružja.

Rastu rizika pridonosi i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina, koji je u 2023. bio znatno jači nego u drugim članicama euro područja, iako se broj kupoprodaja nastavio smanjivati. Na tržište stambenih nekretnina dodatno djeluje i investicijska potražnja za stambenim nekretninama sa svrhom kratkoročnog najma, najviše izražena na Jadranu.

"Ipak, rizike za financijsku stabilnost ublažavaju relativno niska zaduženost kućanstava, umjerena izloženost banaka stambenim kreditima kao i praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite", ističu iz Hrvatske narodne banke (HNB).

U osvrtu na tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj, iz HNB-a su koristili podatke s platforme Airbnb, koja povezuje potencijalne putnike s raznolikim smještajnim opcijama. Osim što je pretežno koncentrirano u obalnim područjima, poslovanje objekata koji se oglašavaju na platformi Airbnb pokazuje i veliku sezonalnost koja korespondira s turističkom sezonom, a šire korištenje platformom počelo je 2017. godine, dok je vrhunac bio u kolovozu 2019. godine, kada je 206 tisuća objekata ostvarilo prihod od iznajmljivanja putem te platforme.



Pritisak kratkoročnog najma najveći je u gradovima i općinama na obali, gdje aktivni objekti na platformi čine prosječno oko sedam posto ukupnog broja jedinica za stanovanje, dok u nekim obalnim općinama takvi objekti čine čak do 25 posto ukupnog broja jedinica za stanovanje. Tako, vidljiv je snažan trend rasta cijena kratkoročnog najma, posebice u 2023. godini, pa je tako primjerice u kolovozu prošle godine kratkoročni najam na razini cijele Hrvatske bio 26 posto skuplji nego u kolovozu 2022.

"Na Jadranu je vidljiv znatan porast cijena u ljetnim mjesecima, a u Zagrebu, koji se profilirao kao adventska destinacija, u prosincu. U ostalim jedinicama lokalne samouprave vidi se također ljetna oscilacija indeksa, iako u manjoj amplitudi", navode iz HNB-a.

Iako se odnose na različita tržišta, indeksi cijena kratkoročnog i dugoročnog najma pokazuju slično kretanje, a takva korelacija odražava međusobnu isprepletenost različitih segmenata tržišta nekretnina u Hrvatskoj. (izvor <https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/hnb-analiza-rizik-po-financijsku-stabilnost-i-daljnji-rast-cijena-stambenih-nekretnina-78057> ) objavljeno 07.06.2024.

Indeks cijena stambenih nekretnina, koji mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe (uključujući i vrijednost zemljišta), u razdoblju od listopada do prosinca 2023. zabilježio je rast za 3,4% u odnosu na prethodno tromjesečje (dok je u trećem tromjesečju iznosio 0,3%). U odnosu na isto razdoblje 2022. godine, nakon rasta u trećem tromjesečju 2023. za 10,9%, u posljednjem tromjesečju 2023. godišnja stopa rasta usporila je na još uvijek visokih 9,5%. Ipak, prvi put je u jednoznačenkastom području rasta od posljednjeg tromjesečja 2021. Rast cijena na godišnjoj razini pri tome je podržan višim cijenama stambenih objekata u Gradu Zagrebu, na Jadranu i ostalim područjima.

Na tromjesečnoj razini, cijene novih stambenih objekata u četvrtom tromjesečju bile su niže za 4,8% (u odnosu na +2,5% u razdoblju srpanj-rujan), što je prva negativna promjena na tromjesečnoj razini od kraja 2020. S druge strane, cijene postojećih stambenih objekata zabilježile su tromjesečni rast za 4,7%, naj snažniji od kraja 2022. Promatrano na godišnjoj razini, nakon rasta od 12,3% u trećem tromjesečju 2023., cijene novih stambenih objekata rasle su po stopi od 3,7%, najskromnije od kraja 2020. Rast cijena postojećih stambenih objekata je neznatno usporio, to jest dinamika rasta ostala je i dalje izrazito snažna uz stopu od 10,4% (10,6% u trećem tromjesečju). Stoga je nastavljen trend pozitivnih stopa rasta cijena postojećih stambenih objekata koji traje od kraja 2015. godine.

Na tromjesečnoj razini, u Gradu Zagrebu zabilježen je rast cijena treće tromjesečje zaredom, a iznosio je 1,1%. Ostale kategorije nakon negativnih promjena u trećem tromjesečju ponovno bilježe solidan rast. Na Jadranu su cijene na tromjesečnoj razini bile više za rekordnih 6,3%. U kategoriji Ostalo tromjesečna promjena iznosila je +2,8%. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine rast cijena u Zagrebu vratio se u jednoznačenkasto područje prvi put od kraja 2021. te je iznosio 6,5%. Rast cijena na Jadranu iznosio je 11,3% na godišnjoj razini. U ostalim dijelovima Hrvatske zabilježeno je drugo zaredom usporavanje godišnjeg rasta cijena, s 16,5% na 14,4%.

Trend godišnjeg rasta cijena stambenih nekretnina započeo je 2016. godine, a snažnim dvoznačenkastim stopama rasta nastavio se i u 2023. godini. Ovdje je važno napomenuti kako se radi o prosječnim cijenama na razini cijele Hrvatske te da tržište nekretnina karakterizira visoka segmentiranost s obzirom na lokaciju i kvalitetu nekretnine. U 2023. je rast cijena stambenih nekretnina iznosio u prosjeku 11,9%.

U 2024. očekujemo usporavanje godišnje stope rasta, kao posljedicu učinka baznog razdoblja, trenutnog izostanka programa subvencioniranja te restriktivne monetarne politike koja utječe na rast troška financiranja domaćeg stanovništva, ali i koja usporava oporavak gospodarskih aktivnosti odnosno potražnje na inozemnim tržištima. Vrijedi napomenuti da su visoke razine cijena tijekom 2023. bile djelomično podržane i Vladinim programom subvencioniranja stambenih kredita čiji se zadnji krug provodio u toj godini, snažnom potražnjom nerezidenata te sklonosti ulaganja viška raspoloživih sredstava u nekretnine kao investicijske mogućnosti koje su usko povezane s iznajmljivanjem nekretnina u turističke svrhe. Na usporavanje rasta cijena nekretnina donekle bi moglo djelovati i usmjeravanje sredstava u alternativne oblike ulaganja, čija atraktivnost raste i zbog povećanja kamatnih stopa. (izvor: <https://www.rba.hr/en/-/u-2023-prosjecan-godisnji-rast-cijena-stambenih-nekretnina-11-9->) objavljeno 05.04.2024

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, poslovna zona uz ulicu Prekomorskih brigada

Naselje Šijana nalazi se na sjevernom dijelu Grada Pule, obostrano od Ulice Prekomorskih brigada (Pulska zaobilaznica). Sa južne strane Ulice Prekomorskih brigada razvijeno je stambeno naselje, uglavnom manje višestambene građevine, dijelom kao slobodnostojeće a dijelom kao ugrađene/poluugrađene građevine. Stambeni dio naselja počeo se izgrađivati 1970-ih godina. Sa sjeverne strane razvijena je poslovno industrijska zona Grada Pule koja je cestovnom i željezničkom infrastrukturom bila vrlo dobro povezana. Tijekom 1990-tih godina postojeće djelatnosti su propadale a početkom 2000-tih Šijana se kao trgovačko-poslovni centar Pule počela razvijati (otvorenje Mercator centra). Nakon toga je počela prava ekspanzija gradnje trgovačkih, a zatim i poslovnih centara. Tako se u Šijani uz obilaznicu izgradio veći broj poslovnih objekata te renoviralo starih objekata, a interesa za gradnju i dalje postoji. Šijana je postala trgovačko-poslovni centar Pule, a nakon gradnje kružnog toka i proširenja obilaznice, ona je i sa središtem Pule izuzetno dobro prometno povezana. Prema podacima sa e-nekretnina manji je broj transakcija na ovom području.

## INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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

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

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

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

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

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


<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

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) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
	Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
	Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84

## 6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o poredbenim nekretninama: koriste se Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-03/24-01/326, Ur.broj: 05-01-24-02- od 09.07.2024. godine te KLASA: 940-03/24-01/234, Ur.broj: 05-01-02-24- od 03.05.2024. godine. Poredbena nekretnina 1. nalazi se u zoni namjene K1, unutar obuhvata UPU-a Istočna poslovna zona, poredbene nekretnine 2. i 3. nalaze se u zoni namjene I2-K1, u neposrednoj blizini promatrane nekretnine. Predmetne nekretnine koriste se kao poredbene budući da svojim karakteristikama (površina, lokacija, način gradnje i Kismax) odgovaraju procjenjivanoj nekretnini. Poredbena nekretnina koja je u izvatku od 09.07.2024. navedena pod brojem 6. ne koristi se budući da se prema namjeni nalazi u zoni gdje je planirana gradnja građevina tipa H-poslovni tornjevi etažnosti i visine koja nije usporediva s mogućnostima gradnje na nekretnini koja je predmet procjene.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, 3 k.č. u k.o. Pula, k.č.br. 1906/1, k.č.br. 1906/6 i k.č.br. 1906/7 k.o. Pula, zemljište zapadno od ulice Prekomorskih brigada, ukupne površine 5.092 m<sup>2</sup>, ugovor o kupoprodaji od 01.04.2021., kupoprodajna cijena 171.87 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije, K= 1.00, namjena K1, zona 189, Kis max= 3.50

2. Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Pula, IDZKC 2041594, k.č.br. 1649/1 k.o. Pula, u neposrednoj blizini promatrane nekretnine ( sjeverno od Bauhausa), površine 1.603 m<sup>2</sup>, površina u prometu 801.50 m<sup>2</sup>, ugovor o kupoprodaji od 30.12.2021., kupoprodajna cijena 120.00 €/m<sup>2</sup>, zemljište II kategorije, K=0.80 ( nije komunalno opremljeno, na dan kupoprodaje nema pristup), namjena I2-K1, zona 51, Kig max= 0.50, max broj nadzemnih etaža nije određen, sukladno GUP-u "najveći broj nadzemnih etaža znači da se isti određuje u odnosu na mogućnosti koje proizlaze iz najviše visine propisane ovim GUP-om u odnosu na tehnološke zahtjeve građevine". S obzirom na max visinu građevine i namjene građevina u zoni odabran je Kis max=3.50

3. Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Pula, IDZKC 2040478, k.č.br. 1649/1 k.o. Pula, u neposrednoj blizini promatrane nekretnine ( sjeverno od Bauhausa), površine 1.603 m<sup>2</sup>, površina u prometu 801.50 m<sup>2</sup>, ugovor o kupoprodaji od 30.12.2021., kupoprodajna cijena 120.00 €/m<sup>2</sup>, zemljište II kategorije, K=0.80 ( nije komunalno opremljeno, na dan kupoprodaje nema pristup), namjena I2-K1, zona 51, Kig max= 0.50, max broj nadzemnih etaža nije određen, sukladno GUP-u "najveći broj nadzemnih etaža znači da se isti određuje u odnosu na mogućnosti koje proizlaze iz najviše visine propisane ovim GUP-om u odnosu na tehnološke zahtjeve građevine". S obzirom na max visinu građevine i namjene građevina u zoni odabran je Kis max=3.50

Zemljište koje se procjenjuje, k.č. br. 1651/21, površine 57 m<sup>2</sup>, zk.ul. 9190, u k.o. Pula prema lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine, čini dio novoformirane građevne čestice te se procjenjuje kao zemljište I kategorije.

Građevna čestica prema lokacijskoj dozvoli:



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

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Istočna poslovna zona	Istočna poslovna zona	Istočna poslovna zona	Istočna poslovna zona
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		01.04.2021.	30.12.2021.	30.12.2021.
<b>Površina (ukupna površina)</b>	57	5,092	801.50	801.50
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>		171.87	120.00	120.00
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	181.47	134.34	142.51	142.51
Vremensko usklađenje		135.08%	127.34%	127.34%
Korigirana vrijednost po m2		232	153	153
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>	I, k=1.00	I	II, k=0,80	II, k=0.8
Prilagodba	1.000	1.000	1.250	1.250
Prilagođena prodajna cijena po m2		232	191	191
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika</b>	3.500	3.500	3.500	3.500
Prilagodba		1.0000	1.0000	1.0000
Prilagođena prodajna cijena po m2		232	191	191
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	205	232	191	191

Usklađena vrijednost zemljišta (€/m2)

205

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
<b>Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)</b>			-27.17	13.99	13.99
<b>Ostupanje od prosjeka (%)</b>			-13	7	7
<b>Kvadrat odstupanja</b>			738.02	195.79	195.79
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	19.4	9%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
<b>2 σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	38.8	0.18	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije**

**205**

**€ / m2**

## 7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine

Upisani tereti:

Nema upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine

Predmet procjene je k.č.br. 1651/21 k.o. Pula, površine 57 m<sup>2</sup>, prema pisanom zadatku naručitelja k.č. br. 1651/21, površine 57 m<sup>2</sup>, zk.ul. 9190, u k.o. Pula, koja prema lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine, čini dio novoformirane građevne čestice. Slijedom navedenog, procjenjuje se kao zemljište I kategorije.

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

Površina k.č. ( m2)	57
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	I2-K1
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	3.5
Kategorija zemljišta	I

Vrijednost zemljišta I kategorije:

Jc =		=		<b>205</b>	<b>€/m2</b>
k.č.br. u k.o. Pula	Površina k.č. (m2)	jedinična vrijednost (€/m2)	koeficijent umanjenja kategorije zemljišta	Ukupna vrijednost (€)	
1651/21	57	205	0.00	11,685.00	
<b>Ukupno:</b>	<b>57</b>			<b>11,685.00</b>	

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

## 8. 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.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.  
stalna sudska vještakinja graditeljske  
struke i procjeniteljica za nekretnine

## 9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, te pisani zadatak Naručitelja i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prilježe ovom nalazu.

Ovaj elaborat izrađen je i ovjeren elektronski i takav dostavljen naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.  
stalna sudska vještakinja graditeljske  
struke i procjeniteljica za nekretnine





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 07.09.2024. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 9190

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1651/21	PUT			57	
		UKUPNO:			57	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/8	REPUBLIKA HRVATSKA	
2.1	Zaprimljeno 22.10.2014. broj Z-10862/14 Na temelju čl. 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), čini se vidljivim da nekretnina predstavlja JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - JAVNA CESTA.	
2. Suvlasnički dio: 2/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB	
3. Suvlasnički dio: 2/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB	
4. Suvlasnički dio: 1/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB	
5. Suvlasnički dio: 1/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.09.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 610823/2024

**Kontrolni broj: 25971160c3ddae4**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



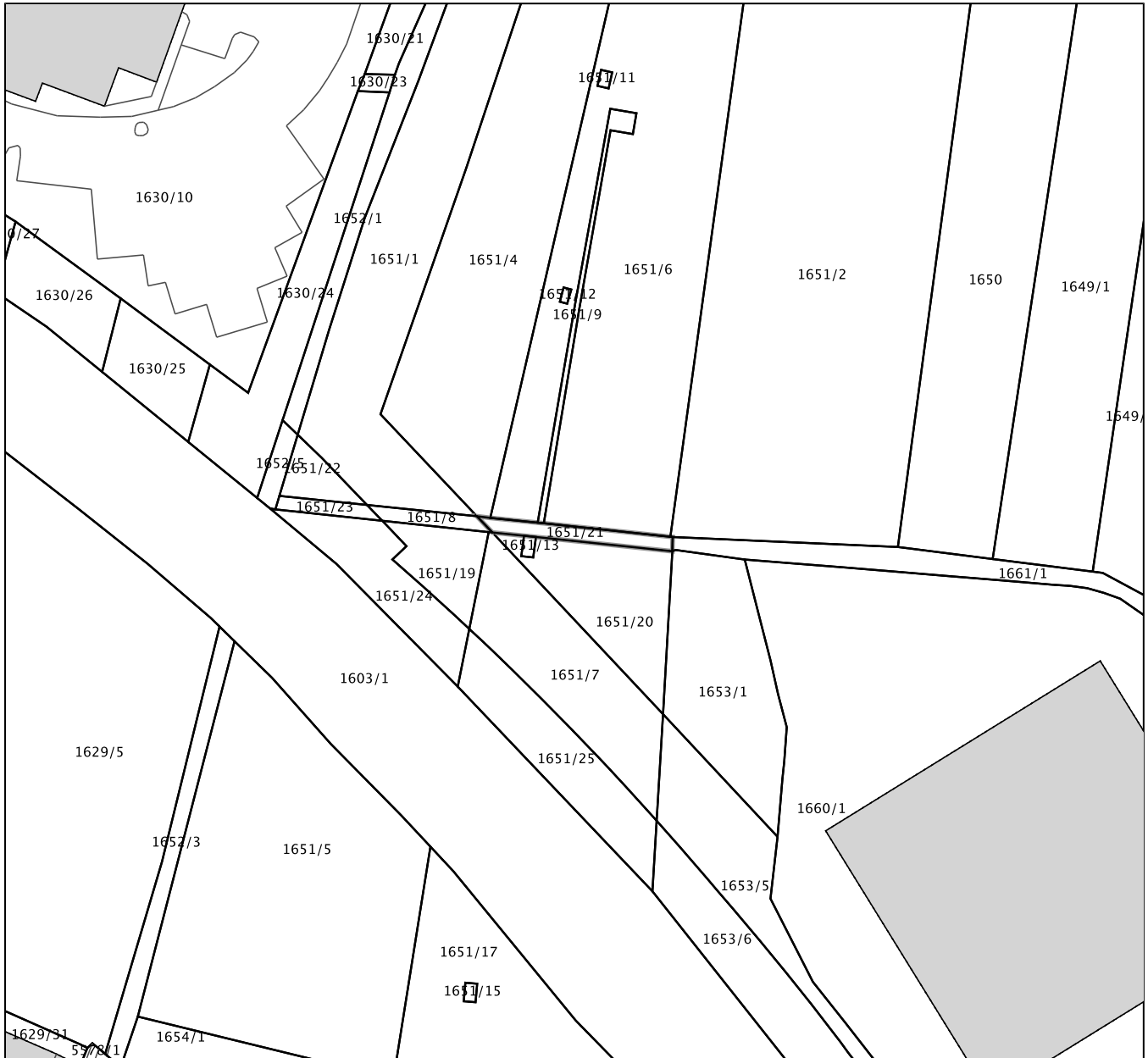
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: 1651/21

Stanje na dan: 08.09.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1250





REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012

URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011

Pula, 28.06.2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući u postupku izdavanja lokacijske dozvole po zahtjevu koji je podnijela tvrtka NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, OIB 14639172017 po opunomoćeniku BORIS BLAŽEVIĆ, HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20, OIB 67167035639, izdaje

## LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine

na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula (koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č.br.: 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č.br. 1630/24 sve u k.o. Pula)

za koju su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

### MAPA 1

**idejni projekt - Projekt više struka**, oznake 151/23-IP od 05.2024. godine

- projektant: Boris Blažević, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3865
- projektantski ured: EKSPERTI B.B. i S. d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jadranska avenija 6/8, OIB 34353527904

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio ove lokacijske dozvole.



U izradi Mape 1 su sudjelovali projektanti po strukovnim odrednicama:

- projektant arhitektonskog dijela: Dario Špoljarić, mag.inž.arh., ovlaštenu arhitekt, broj ovlaštenja A 4580
- projektant građevinskog dijela – konstrukcija: Nikola Miletić, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4252
- projektant građevinskog dijela – vodovod, odvodnja, hidrantska mreža, promet: Damir Keglević, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4225
- projektant strojarskog dijela – grijanje, hlađenje, ventilacija: Luka Čizmek, mag.ing.mech., ovlaštenu inženjer strojarstva, broj ovlaštenja S 1737
- projektant strojarskog dijela – sprinkler instalacija: Branimir Cindori, dipl.ing.stroj., ovlaštenu inženjer strojarstva, broj ovlaštenja S 1132
- projektant elektrotehničkog dijela: Mladen Šafar, ing.el., ovlaštenu inženjer elektrotehnike, broj ovlaštenja E 1096

i isti su potpisali naslovnicu Mape 1. kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Idejni projekt je kvalificiranim elektroničkim potpisom potpisala i Mirna Barac, dipl.ing.arh., osoba ovlaštena za izradu elaborata zaštite od požara, upisni broj: 248, koja je u idejnom projektu izradila prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara.

Idejni projekt je kvalificiranim elektroničkim potpisom potpisao i Ivan Bugarin, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1356, koji je izradio geodetsku situaciju stvarnog stanja, te geodetsku situaciju građevne čestice sa smještajem građevina na građevnoj čestici, sa ispisom koordinata i lomnih točaka građevne čestice i građevina

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

- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti - vodoopskrba, BROJ: 16547/23-100-V/mp od 21.12.2023. godine
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, BROJ: T/15232/23 od 03.01.2024. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/23-01/26704, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 03.01.2024. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 944-09/23-02/448, URBROJ: 2163-7-04-04-0331-24-2 od 02.01.2024. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za urbanizam, HR-52100 Pula, Forum 2
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 351-01/23-01/757, URBROJ: 2163-7-04-05-0515-24-2 od 29.12.2023. godine
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Pula, HR-52100 Pula, Partizanski put 140
  - dostavljeno očitovanje da nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta - Obavijest o nenadležnosti, KLASA: 340-09/23-05/2146, URBROJ: 345-930-562/12-23-03 od 20.12.2023. godine



- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba za nadzor zaštite na radu, Ispostava Pula, HR-52000 Pula, Bože Gumpca 36
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 116-03/23-01/62, URBROJ: 443-02-02-19-23-644 od 20.12.2023. godine
- Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 284
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Hrvatska kontrola zračne plovidbe d.o.o., HR-10410 Velika Gorica, Rudolfa Fizira 2
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetske učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova, HR-10000 Zagreb, Mihanovićeve ulica 12
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 1146/23 od 03.01.2024. godine
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Rijeka, HR-51211 Matulji, Marinčićeva ulica 3
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 700/23-07/1317, URBROJ: 3-001-002-01/RŠ-23-02 od 29.12.2023. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
  - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: 325-09/23-03/0015360, URBROJ: 374-3302-1-23-2 od 20.12.2023. godine
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti - odvodnja, URBROJ: 16547-2/23-100-K/vlp od 21.12.2023. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 401100102/240/24MM od 17.01.2024. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 245-02/24-03/508, URBROJ: 511-01-378-24-2 T.R. od 23.01.2024. godine

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

IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

## OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, OIB 14639172017 po opunomoćeniku BORIS BLAŽEVIĆ, HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20, OIB 67167035639, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 17.05.2024. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine



na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula (koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č.br.: 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č.br. 1630/24 sve u k.o. Pula), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) idejni projekt u elektroničkom obliku te ovjeren ispis idejnog projekta, iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) punomoć kojom podnositelj zahtjeva opunomoćuje Borisa Blaževića direktora društva EKSPERTI B.B. i S. d.o.o. iz Zagreba, za zastupanje u predmetnom postupku
- c) izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planovima, posebnim zakonima i propisima – u sklopu idejnog projekta
- d) Situacija građevine i obuhvata zahvata na geodetskoj podlozi, broj elaborata: 56-2024. izrađen od Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Ivan Bugarin po odgovornoj osobi za obavljanje stručnih geodetski poslova Ivan Bugarin, mag.ing.geod et geoinf
- e) priloženi su vlasnički listovi za nekretnine od kojih će se formirati građevna čestica, kao dokaz pravnog interesa, i to:
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 15969 za k.č. br. 1641/2 i 1648/4 pod OSS evidencijskim brojem 291729/2024; z.k. ul. 517 za k.č. br. 1648/1 pod OSS evidencijskim brojem 291696/2024; z.k. ul. 14965 za k.č. br. 1649/1 pod OSS evidencijskim brojem 291772/2024; z.k. ul. 18213 za k.č. br. 1631/12 i 1631/13 pod OSS evidencijskim brojem 291835/2024; z.k. ul. 13516 za k.č. br. 1630/20 pod OSS evidencijskim brojem 291921/2024; z.k. ul. 5668 za k.č. br. 1630/21 pod OSS evidencijskim brojem 291626/2024; z.k. ul. 8857 za k.č. br. 1650 i 1661/1 pod OSS evidencijskim brojem 291795/2024; z.k. ul. 15079 za k.č. br. 1651/2 i 1651/4 pod OSS evidencijskim brojem 291813/2024; z.k. ul. 16462 za k.č. br. 1649/2 i 1651/6 pod OSS evidencijskim brojem 291754/2024; z.k. ul. 9190 za k.č. br. 1651/21 pod OSS evidencijskim brojem 291993/2024; z.k. ul. 2468 za k.č. br. 1651/8 pod OSS evidencijskim brojem 292004/2024; z.k. ul. 9188 za k.č. br. 1651/13 pod OSS evidencijskim brojem 292015/2024; z.k. ul. 11683 za k.č. br. 1651/7 pod OSS evidencijskim brojem 292174/2024; z.k. ul. 12408 za k.č. br. 1648/3, 1653/1, 1653/5 i 1660/1 pod OSS evidencijskim brojem 291651/2024; z.k. ul. 22214 pod OSS evidencijskim brojem 291872/2024; z.k. ul. 15080 za k.č. br. 1651/9, 1651/10, 1651/11 i 1652/12 pod OSS evidencijskim brojem 291904/2024; z.k. ul. 9189 za k.č. br. 1651/20, sve k.o. Pula, svi od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da je podnositelj zahtjeva vlasnik istih
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 5444 za k.č. br. 1641/11 pod OSS evidencijskim brojem 291744/2024; z.k. ul. 22834 za k.č. br. 1660/8 pod OSS evidencijskim brojem 291681/2024, obje k.o. Pula i oba od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da je vlasnik istih AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 2535 za k.č. br. 1630/24 pod OSS evidencijskim brojem 291978/2024; z.k. ul. 1123 za k.č. br. 1630/24 pod OSS evidencijskim brojem 291963/2024, obje k.o. Pula i oba od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da su suvlasnici istih AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A; SARVAN MARIA iz Pule, Mohorovičića 1; FLORIS EGIDIO pok Ivana, Pula, Kastavska 30 (za kojega je zabilježeno da je potpuno lišen poslovne sposobnosti); FLORIS SERGIO pok Ivana iz Australije, I. OLEARIA CLOSE EADRAVAER ALLIS
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 5431 za k.č. br. 1652/1 pod OSS evidencijskim brojem 291944/2024 za k.o. Pula od dana 18.04. 2024. godine iz kojeg je vidljivo da je ista upisana kao Javno dobro u općoj upotrebi (za koju vrijedi predmnijeva da je u vlasništvu Republike Hrvatske)



- f) priložen je smrtni list za upisanog vlasnika FLORIS EGIDIO pok Ivana, Pula, Kastavska 30 (za kojega je zabilježeno da je potpuno lišen poslovne sposobnosti) te ovjereni prijevod o imenovanju upravitelja ostavine iza pok. FLORIS SERGIO pok. Ivana iz Australije, I. OLEARIA CLOSE EADRAVAER ALLIS
- g) pisana suglasnost AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A za izdavanje lokacijske dozvole na ime podnositelja zahtjeva prema priloženom idejnom projektu
- h) odgovarajuće potvrde Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola – u sklopu idejnog projekta i to:
- Potvrda KLASA: 938-07/24-02/169 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 48/2023, k.o. Pula izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/22-02/2339, URBROJ: 541-29-02/3-23-5 od dana 07.02. 2023. godine pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/169 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine, o izdanoj ispravi za k.č. br. 1630/20, k.č. br. 1630/21, k.č. br. 1631/12, k.č. br. 1631/13, k.č. br. 1641/2, k.č. br. 1648/1, k.č. br. 1648/3, k.č. br. 1648/4, k.č. br. 1649/1, k.č. br. 1649/2, k.č. br. 1650, k.č. br. 1651/10, k.č. br. 1651/11, k.č. br. 1651/12, k.č. br. 1651/13, k.č. br. 1651/14, k.č. br. 1651/2, k.č. br. 1651/20, k.č. br. 1651/6, k.č. br. 1651/9, k.č. br. 1653/1 i k.č. br. 1660/1, sve k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/170 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 321/2023, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2451, URBROJ: 541-29-02/4-23-3 od dana 07.12. 2023. godine pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/170 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1651/1, k.č. br. 1651/19, k.č. br. 1651/7, k.č. br. 1651/8, k.č. br. 1653/5 i k.č. br. 1661/1, sve k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 300/2023, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2384, URBROJ: 541-29-02/3-23-4, od dana 15.11. 2023. godine, pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1652/1 k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/190 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 03.05. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 13/2024, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA





FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2664, URBROJ: 541-29-02/4-24-3, od dana 15.01. 2024. godine, pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/190 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 03.05. 2024. godine 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1641/11 i 1660/8 k.o. Pula, u svrhu ishoda građevinske/lokacijske dozvole

- Potvrda KLASA: 930-05/24-02/59 URBROJ: 541-29-01/6-24-3 od dana 08.05. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je na geodetskoj podlozi u k.o. PULA koja je izrađena za potrebe projekta oznake 151/23-IP od strane ovlaštenog inženjera geodezije IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, katastarski plan pravilno preklapljen/uklopljen na digitalnoj ortofotokarti

h) dokaz legalnosti postojeće građevine:

- Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/06-01/00287, URBROJ: 2163-04-03-06-8, od 22.08. 2006. godine, izdana od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, pravomoćna od 08.09.2006.
- Potvrda glavnog projekta: KLASA: 361-03/07-01/00006, URBROJ: 2163-04-03-07-2, od 20.02. 2007. godine, izdana od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo,
- Uporabna dozvola: KLASA: UP/I-361-05/07-01/00019, URBROJ: 2163-04-03-07-6, od 21.02. 2007. godine, izdanom od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo

i) priloženi su vlasnički listovi za nekretnine koje neposredno graniče s budućom građevnom česticom, kao podatak o vlasnicima susjednih nekretnina

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - Prostornog plana uređenja Grada Pula-Pola - (Službene novine Grada Pule broj 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 i 13/19-pročišćeni tekst)
  - Generalnog urbanističkog plana Grada Pula-Pola - (Službene novine Grada Pule broj 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-pročišćeni tekst i 3/21).

Prema Prostornom planu uređenja Grada Pule i kartografskim prikazima koji su od utjecaja na građevnu česticu, građevna čestica se nalazi: dijelom unutar izgrađenog, a dijelom unutar neizgrađenog i uređenog dijela građevinskog područja; izvan zaštićenog obalnog područja mora; unutar vodozaštitnog područja – III zona zaštite; unutar područja ograničenog građenja; unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Pule



Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule i kartografskim prikazima, građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu br. 1.B – korištenje i namjena prostora: u zoni I2 K1 – gospodarska namjena (proizvodna) – industrijsko zanatska namjena (I2) i gospodarska – poslovna namjena – trgovačko uslužna (K1)
- prema kartografskom prikazu br. 2. – mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti: izvan obuhvata mreže gospodarskih i društvenih djelatnosti
- prema kartografskom prikazu br. 3.1. – promet: izvan obuhvata planiranih građevina prometnog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.2. – telekomunikacije: izvan obuhvata planiranih građevina telekomunikacija
- prema kartografskom prikazu br. 3.3. – energetska sustav: unutar obuhvata postojećih građevina energetskog sustava; izvan obuhvata planiranih građevina energetskog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.1. – vodnogospodarski sustav – korištenje voda: izvan obuhvata planiranih građevina vodnogospodarskog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.2. – vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda: izvan obuhvata planiranih građevina odvodnje otpadnih voda
- prema kartografskom prikazu br. 4.1.B – uvjeti korištenja: unutar zone ograničene gradnje (sigurnosna zona zračnog prometa), izvan zaštićenog obalnog područja mora i izvan obuhvata ostalih posebnih uvjeta korištenja
- prema kartografskom prikazu br. 4.2. – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite: izvan obuhvata obveze izrade UPU-a
- prema kartografskom prikazu 4.3.B – način gradnje: unutar zone numeričke oznake 51 – urbana morfologija i tipologija građevina „G“
- prema kartografskom prikazu 4.4. – oblici korištenja: unutar postojećih izgrađenih zona – održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja sa uvjetima i načinom gradnje (UDV - NE)

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Građevine urbane morfologije i tipologije G. – jesu SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Za oznaku zone 51 je propisana zona izgradnje G, urbane morfologije i tipologije građevina „G“, minimalna površina izgrađenosti 400 m<sup>2</sup>; maksimalna površina izgrađenosti 25000 m<sup>2</sup>; maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50; najviša visina do vijenca 25 metara; maksimalni broj nadzemnih etaža nije propisan; UDV - ne

Podaci o lokacijskim odrednicama planirane rekonstrukcije i dokaz da su svi elementi planirane gradnje usklađeni s prostorno planskom dokumentacijom:

Postojeće stanje:

Postojeća poslovna zgrada trgovačke namjene – Prodajni centar BAUHAUS u Puli je izgrađen na k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula površine 22.528 m<sup>2</sup>. Na građevnoj čestici se nalazi prodajni centar, pripadajuća trafostanica te parkirne i manipulativne površine. Postojeća poslovna građevina je razvedenog tlocrtnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 100,62 m x 122,44 m. Prevladavajuća visina postojeće građevine do vijenca je 6,30 metara, a do vrha krovne atike je prevladavajuća visina 8,25 metara. Na dijelu jugozapadnog pročelja formiran je viši dio volumena s visinom od 10,65 metara. Građevina ima višestrešni krov u nagibu od 9°. Postojeća građevina većim dijelom ima jednu etažu (P), a manjim dijelom dvije nadzemne etaže (P+1). Tlocrtna površina postojeće zgrade je 8.889,29 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina je 9.139,19 m<sup>2</sup>. Tlocrtna



površina pripadajuće trafostanice je 13,48 m<sup>2</sup>. Građevna čestica je dijelom ograđena žičanom ogradom.

Planiranom rekonstrukcijom se u bitnome: mijenja se oblik i površina građevne čestice; uklanja se dio postojećeg prodajnog centra, centar se dograđuje i vrše se radovi na rekonstrukciji postojećeg dijela centra koji se zadržava; postojeća trafostanica se izmješta na novu poziciju; na dijelu krova se postavlja sunčeva elektrana; postavlja se reklamni stup.

Za planiranu rekonstrukciju, utvrđuju se lokacijski uvjeti kako slijedi:

\* Lokacija zahvata u prostoru:

Građevna čestica se nalazi u Puli, u gospodarskoj zoni, smještena je u obuhvatu omeđenom Cestom Prekomorskih brigada uz jugozapadni rub, Labinskom ulicom uz jugoistočni rub, željezničkom prugom uz sjeveroistočni rub, te izgrađenim građevinama uz sjeverozapadni rub kojima se pristupa sa odvojka Industrijske ulice

\* Oblik i veličina građevne čestice:

Postojeći prodajni centar je izgrađen na k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula, koja je površine 22.528 m<sup>2</sup>. Građevnu česticu će činiti novoformirana k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula, koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č. br. 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č. 1630/24, sve u k.o. Pula. Građevna čestica će biti nepravilnog oblika i imat će površinu od 53.769 m<sup>2</sup>.

\* Namjena građevine:

Rekonstrukcijom se ne mijenja namjena građevine. Rekonstruirana građevina će biti i dalje trgovačke namjene – Prodajni centar BAUHAUS u Puli s pripadajućom trafostanicom koja mijenja smještaj. U poslovnog zgradi se će, uz prodajne prostore, nalaziti skladišni i manipulativni prostori, caffè bar, sanitarije za potrebe kupaca, prateće prostorije za potrebe zaposlenika te tehničke i servisne prostorije. U južnom dijelu volumena će biti drive-in skladišni prostor predviđen za ulazak vozila kupaca za utovar kupljene robe, a izvan zgrade vanjski skladišni prostor ograđen žičanom ogradom visine 6 metara. Servisni i instalacijski prostori i prostori za zaposlene su grupirani na dvije etaže na sjevernom dijelu građevine. Izvan zgrade, uz sjeverozapadno pročelje se formira nenatkriveni ograđeni prostor kao prodajna površina (vrtni centar).

\* Veličina građevine:

Rekonstrukcijom se dio građevine uklanja, zgrada se dograđuje, a postojeći dio zgrade koji se zadržava se rekonstruira radi prilagodbe drugačijoj organizaciji prodajnog centra.

Rekonstruirana građevina će biti maksimalnih tlocrtnih dimenzija 224,30 x 70,56 metara. U okviru ovih maksimalnih dimenzija je, uz sjeveroistočno pročelje, predviđeno formiranje nadstrešnice maksimalnih dimenzija 10,25 x 25,00 metara i visine do vijenca 6,55 metara. Izvan opisanih maksimalnih tlocrtnih dimenzija zgrade se: uz sjeverozapadno pročelje formira ograđeni nenatkriveni vanjski prodajni prostor (vrtni centar) maksimalnih tlocrtnih dimenzija 56,24 x 35,50 metara; uz jugoistočno pročelje se formira žičanom ogradom ograđeni nenatkriveni vanjski skladišni prostor maksimalnih dimenzija 60,60 x 22,30 metara.

Tlocrtna površina rekonstruirane zgrade iznosi 14.537,00 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina 14.457,79 m<sup>2</sup>.

Postojeća trafostanica se izmješta unutar građevne čestice na novu poziciju, pri čemu se zadržava postojeća oprema te se provodi pojačani servis. Trafostanica je maksimalnih tlocrtnih dimenzija 4,18 x 3,28 metara (bez opločenja), tlocrtna površina 13,48 m<sup>2</sup>.

Ukupna tlocrtna površina (poslovne zgrade i TS) iznosi 14.550,48 m<sup>2</sup>, što predstavlja koeficijent izgrađenosti od 0,27 građevne čestice površine od 53.769 m<sup>2</sup>.

Poslovna zgrada ima većim dijelom jednu nadzemnu etažu (P), a manjim dijelom dvije nadzemne etaže (P+1). Visina vijenca na postojećem dijelu zgrade zadržava se na 6,30



metara, odnosno do vrha krovne atike visina od 8,25 metara. Novi (dograđeni) dio zgrade će imati maksimalnu visinu do vijenca od 8,50 metara, a maksimalna visina do vrha krovne atike će iznositi 9,30 metara. Na jugozapadnom pročelju predviđeno je formiranje dekorativnog ulaznog portala. Dekorativni istak ulaznog portala je visine od 10,50 m.

Visina trafostanica je 2,86 metara mjereno od konačnog terena.

Na krovu dograđenog dijela zgrade se instalira sunčana elektrana snage do 500 kW.

Na građevnoj čestici, u njenom gradivom dijelu, se postavlja reklamni stup. Postavlja se na rešetkastim metalnim nosačima na koje se postavlja trostrana reklamna površina. Ukupna visina reklamnog stupa (s oglasnom površinom) će biti 14,99 metara, od čega je visina oglasnog prostora 1,875 metara. Dužina oglasnog dijela (stranice) iznosi 11,43 metra

Iz sigurnosnih razloga se na sjeveroistočnom dijelu građevne čestice postavlja žičana ograda na AB stupovima visine 4 metara, koja se dijelom nalazi na granici građevne čestice, a dijelom ide preko građevne čestice i razdvaja parkirališni prostor od manipulativne površine za dostavu robe.

\* Smještaj građevine:

Smještaj građevine na građevnoj čestici je prikazan u idejnom projektu. Nakon rekonstrukcije, građevina je slobodnostojeća i smještena je u središnjem dijelu novoformirane građevne čestice. Građevina, mjereno od vanjskog ruba zgrade i vanjskog dijela nenatkrivenih ograđenih prostora (skladišnog i prodajnog) će biti udaljena od svih granica građevne čestice više od minimalno propisane udaljenosti od 6 metara, odnosno udaljena je od sjeverozapadne međe minimalno 19,20 metara, od sjeveroistočne strane minimalno 10,30 metara, od jugoistočne međe minimalno 16,20 metara te od jugozapadne međe minimalno 38,80 metara.

\* Uvjeti za oblikovanje građevine:

Oblikovanje krova na postojećem dijelu zgrade se zadržava. Na krov dograđenog dijela poslovne zgrade se postavlja sunčana elektrana. Zgradu je u svemu potrebno oblikovati u skladu s idejnim projektom.

\* Uvjeti za uređenje građevne čestice:

Okoliš građevine unutar vlastite građevne čestice će se dijelom urediti kao parkiralište, dijelom kao interne prometne (kolne) i manipulacijske površine i pješačke staze. Preostali neizgrađeni dio građevne čestice u površini od 17.470 m<sup>2</sup> (što predstavlja 32% površine građevne čestice) će se ozeleniti i hortikulturno urediti te će se zasaditi stablašicama i/ili visokim raslinjem primorskog karaktera. Na ovu površinu se planira posaditi 479 stabala/visokog raslinja (na svakih 30 m<sup>2</sup> prirodnog terena/1 stablašica/visoko raslinje). Dodatno će se posaditi još 112 stablašica/visokog raslinja (na svaku pasicu zelenila između parkirnih mjesta po jedna stablašica/visoko raslinje), što daje ukupan broj od 591 stablašica/visokog raslinja kojim će se urediti prirodne zelene površine.

\* Promet u mirovanju:

Nakon rekonstrukcije, u građevini će biti prodajnog (trgovačkog) prostora 10.834,93 m<sup>2</sup> (u tu površinu je uključen prodajni prostor unutar zgrade i otvoreni ograđeni vrtni centar u kojima se odvija rad s kupcima), za koji je potrebno osigurati minimalno 362 parkirna mjesta. Caffe bar će biti neto površine 135,14 m<sup>2</sup> i za njega treba osigurati minimalno 9 parkirnih mjesta. Neto površina uredskih prostora je 115,27 m<sup>2</sup> i za njih treba osigurati minimalno 4 parkirna mjesta. Na građevnoj čestici bi bilo potrebno (obzirom na namjenu poslovne zgrade, površinu i sadržaje koji će se u njoj obavljati) osigurati minimalno 375 parkirnih mjesta. Na građevnoj čestici će se realizirati ukupno 385 parkirnih mjesta.

Na parkirališnim površinama se u zemlju polažu instalacijske cijevi do svakog parkirnog mjesta kako bi se u budućnosti omogućilo postavljanje električne instalacije za punjenje električnih vozila, a odmah će se postaviti dvije električne punionice u zoni parkirališta od 22kW.



\* Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti:

Na građevnoj čestici i na pristupima građevini, te unutar građevine nema prepreka ili barijera koje bi otežale ili spriječile kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Na građevnoj čestici je osigurano 20 pristupačnih parkirnih mjesta (što je više od minimalno propisanog broja od 5% od ukupnog broja parkirnih mjesta) propisanih dimenzija za potrebe vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Pri izradi glavnog projekta je potrebno primijeniti sve relevantne odredbe Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (N.N. br. 78/13) kako bi se osigurali svi uvjeti pristupačnosti, boravka i rada osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

\* Mjere zaštite okoliša i način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

Građevina po svojoj namjeni nema negativan utjecaj na okoliš. Na građevnoj čestici je osiguran prostor za postavu spremnika za odvojeno prikupljanje otpada na mjestu lako dostupnom vozilu komunalnog društva.

Pregledom dokumentacije, utvrđeno je da je idejni projekt izrađen u svemu u skladu s prostornim planom - GUP-om Grada Pule, odnosno Odredbama za provedbu GUP-a, sve kako slijedi:

- namjena građevine – sukladna članku 23., 25., 27. i 34. Odredbi GUP-a
- oblik i veličina građevne čestice – sukladna članku 79. i 80. Odredbi GUP-a
- površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine (gradivi dio građevne čestice) – sukladan članku 68., 69. i 81. Odredbi GUP-a
- građevni pravac – sukladan članku 68. i 82. Odredbi GUP-a
- urbana morfologija i tipologija građevine – sukladno članku 67. i 69. Odredbi GUP-a
- zona izgradnje – sukladna članku 67.a Odredbi GUP-a
- minimalna i maksimalna površina izgrađenosti građevne čestice – sukladna članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice – sukladno članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalna visina građevine – sukladna članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalni broj nadzemnih etaža – sukladan članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- oblikovanje građevine – sukladno članku 84. Odredbi GUP-a
- minimalni udio zelenih površina – sukladno članku 23. Odredbi GUP-a
- građenje ograda – sukladno članku 88. Odredbi GUP-a
- uređenje građevne čestice – sukladno članku 23., 68., 85. i 123. Odredbi GUP-a
- uvjeti rekonstrukcije – sukladno članku 90., 91., 92. i 93. Odredbi GUP-a
- uvjeti smještaja vozila – sukladno članku 123. Odredbi GUP-a

d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja

f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izvještaje:

- Miodrag Regvat – postavljen Zaključkom URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0005 od dana 03.06. 2024. godine, privremenim zastupnikom nepoznatim nasljednicima iza pok. Floris Egidia i pok. Floris Sergia, a koji su upisani kao suvlasnici k.č.br. 1630/23 i 1630/24 k.o. Pula, izjavio je da je suglasan sa izdavanjem lokacijske dozvole za predmetnu rekonstrukciju ukoliko je ista u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom i Zakonima i propisima
- u tijeku postupka, podnositelj zahtjeva je dostavio obavijest kojom navodi da je Marija Sarvan, HR-52100 Pula, Benčićeva ulica 78, OIB: 35813302922, prodala društvu AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o. svoj suvlasnički dio k.č.br. 1630/23 i 1630/24 u k.o. Pula, čime u daljnjem postupku Marija Sarvan nema položaj i svojstvo stranke u postupku.



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

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu 2654,46 eura na račun broj HR9523600001835900006 prema tarifnom broju 19. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

#### **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, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA  
Sanja Kljajić Dakić, mag.iur.

#### **DOSTAVITI:**

1. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27  
putem opunomoćenika  
BORIS BLAŽEVIĆ  
HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20
2. elektroničku ispravu putem elektroničke pošte
  - AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Srebrnjak 132A  
na e-mail: [nikozoric1@gmail.com](mailto:nikozoric1@gmail.com)
3. elektroničku ispravu putem elektroničke oglasne ploče
  - strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis
4. ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog odsjeka
  - strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis
5. ispis elektroničke isprave putem pošte
  - MIODRAG REGVAT – privremeni zastupnik  
HR-52100 Pula, Forum 11
6. ispis elektroničke isprave u spis predmeta





## 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, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.


**SANJA KLJAJIĆ DAKIĆ**

GRAD PULA - POLA

Potpisano: 05.07.2024.





**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:944-05/24-03/118  
URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-4  
Pula, 29.08.2024

**ANA HEĆIMOVIĆ, dipl.ing.građ.,**  
**stalna sudska vještakinja graditeljske struke**  
**i procjeniteljica nekretnina**  
**iz TD ALPHA CONSULTING D.O.O**  
**Pula, Lošinjska 19 A**

**PREDMET:** Razvrgnuće suvlasništva isplatom/pokretanje postupka ukidanja statusa javnog dobra - k.č.br. 1651/21 k.o. Pula - Zadatak za izradu procjemenih elaborata

Na temelju odredbi čl. 3. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/2015) i čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 105/2015, dalje u tekstu: Pravilnik), molimo da u ime naručitelja Grada Pula-Pola, za račun stranke NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o., OIB: 14639172017, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, izradite procjemeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

- k.č. br. 1651/21, površine 57 m<sup>2</sup>, zk.ul. 9190, u k.o. Pula, koja prema lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28. lipnja 2024. godine, čini dio novoformirane građevne čestice.



Svrha zadatka je utvrđivanje tržišne vrijednosti odnosno nekretnine za kupoprodaju zemljišta, radi formiranja građevne čestice sukladno navedenoj lokacijskoj dozvoli.

Sukladno odredbi čl. 3. navedenog Pravilnika, dan vrednovanja i dan kakvoće je dan izrade procjemenog elaborata.

S poštovanjem,

**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 ovjeren sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.



Vrijeme otpreme ovjerenog je vremenskim žigom.

Potpisnik: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA

Datum: 29.08.2024 13:44:47

Certifikat: 2921c379584647c4000000005fc47eb0

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA /NAJAM/ZAKUP NEKRETNINA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvatka: 49545

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	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	NAMJENA GRADEVINE						
6	K.Č.	1906/1	1906/6	1906/7	1971/1	1971/4	2411/6
7	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
8	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	5092	5092	5092	7691	7691	8667
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	5092	5092	5092	7691	7691	8667
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	k.č.	1906/1	1906/6	1906/7	1971/1	1971/4	2411/6
12	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m <sup>2</sup> )						
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m <sup>2</sup> )						
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )						
16	ETAŽNOST						
17	GBP						
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )						
19	GODINA IZGRADNJE						
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>1,ind</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prilo</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
22	n2EB:						
23	VRUĐNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	875.180,93	875.180,93	875.180,93	926.536,38	926.536,38	2.499.049,58
24	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/NAJAMNINA (EUR)						
25	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.04.2021	01.04.2021	01.04.2021	18.08.2022	18.08.2022	22.01.2021
27	CIJENOVNI BLOK	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - MIEŠOVITO 8
28	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	OS
5	NAMIJENA GRADEVINE		
6	K.Č.	1968/4	1866/1
7	K.O.	PULA	PULA
8	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	7429	3523
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	7429	3523
10	SIJVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1
11	K.Č.	1968/4	1866/1
12	K.O.	PULA	PULA
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m <sup>2</sup> )		
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m <sup>2</sup> )		
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )		
16	ETAŽNOST		
17	GBP		
18	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m <sup>2</sup> )		
19	GODINA IZGRADNJE		
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA $C_{t,loc}$ [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]		
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{t,loc}$ [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]		
22	nZEB		
23	VRUEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	891.480,00	503.300,00
24	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (EUR)		
25	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.08.2021	28.12.2020
27	CIENOVNI BLOK	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1
28	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 1925/1 k.o. PULA, 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: 940-03/24-01/326

URBROJ: 05-01-24-03-

PULA-POLA, 9.7.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA 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, ŠZ – 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

**ETAŽNOST:** S – suteran, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT





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.	1649/1	1649/1
6	K.O.	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	1603	1603
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	801,50	801,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/2	1/2
10	K.Č.	1649/1	1649/1
11	K.O.	PULA	PULA
12	NAMIENA	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOBICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	120,00	120,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.12.2021	30.12.2021
18	CIJENOVNI BLOK	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA FIŽELA , PULA - POLA odnosno na k.č. 5294/2 k.o. PULA, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima 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: 940-03/24-01/234

URBROJ: 05-01-02-24-

PULA-POLA, 3.5.2024.

IZRADIO/IZRADILA:  
ILENYA ŽUDIĆ MARINI



ODOBRIO/ODOBRILA:

#### POJAŠNJENJA 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, ŠZ – 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, I1 - 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 - odmorište, 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





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:940-03/24-03/61  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-4  
Pula, 22.11.2024

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

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1651/21 k.o. Pula**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 39-1/2024 iz rujna 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Ane Hećimović, dipl. ing.građ. iz društva Alpha consulting d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine **kč.br. 1651/21 k.o. Pula**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. studenog 2024. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni

procjembeni elaborat 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).

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište unutar granica građevinskog područja u elaboratu vještaka u iznosu od 205,00 eura/m<sup>2</sup> je 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.

S poštovanjem,


Predsjednica povjerenstva:  
*Anamarija Šegota, univ. mag.iur.*


**DOSTAVITI:**

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
  - 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  
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:340-01/24-01/7

URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-3

Pula, 18.03.2024

Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, na zahtjev stranke, na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj: 47/09 i 110/21), izdaje

### **POTVRDU**

Sukladno odredbi članka 107. Zakona o cestama (Narodne novine, broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23 i 133/23) i članka 9. Odluke o nerazvrstanim cestama (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola, broj: 11/13, 9/16, 8/19 i 20/19), na temelju Popisa nerazvrstanih cesta s identifikacijom koji je sastavni dio:

- prethodno navedene Odluke o nerazvrstanim cestama,
- Odluka o izmjenama i dopunama Popisa nerazvrstanih cesta s identifikacijom

KLASA: 340-09/16-01/2, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0445-20-10, od 7. listopada 2020.,

KLASA: 340-09/16-01/2, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0445-20-13, od 17. prosinca 2020.,

KLASA:340-09/16-01/2, URBROJ:2163-7-05-01-0445-22-15, od 25. ožujka 2022.,

KLASA:340-09/16-01/2, URBROJ:2163-7-05-05-0445-22-17, od 29. rujna 2022.,

KLASA:340-09/16-01/2, URBROJ:2163-7-05-05-0445-22-19, od 8. studenog 2022.,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

utvrđeno je da nekretnine oznake k. č. br. 1652/1 i 1651/21, obje u k.o. Pula, nisu evidentirane kao nerazvrstane ceste.

**p. o. PROČELNICA**

**Sanja Kljajić Dakić, mag. iur.**



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



**NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Velimira Škorpika 27, OIB: 14639172017 („**NEKRETNINE ISTRA PULA**“),

daje slijedeću:

### IZJAVU

U skladu s poslovnom suradnjom uspostavljenu s trgovačkim društvom **AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Srebrnjak 132A, OIB: 69216703501 („**AUDENTA SAVJETOVANJE**“), na realizaciji projekta rekonstrukcije BAUHAUS centra u Puli (zahvat), utemeljenoj na Predugovoru od dana 27. prosinca 2023. godine, NEKRETNINE ISTRA PULA izjavljuje i daje svoju

### SUGLASNOST

trgovačkom društvu AUDENTA SAVJETOVANJE da u skladu s uspostavljenu poslovnom suradnjom, u svoje ime, a za račun NEKRETNINE ISTRA PULA, sudjeluje u postupku otkupa nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, i to nekretnina označenih kao zk.č.br. 1652/1, u naravi ŠARAJE, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 338 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 23364 k.o. 324256, PULA, Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula i 1. suvlasnički dio: 2/8 dijela zk.č.br. 1651/21, u naravi PUT, površine 57 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9190 k.o. 324256, PULA, Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, te da stekne pravo vlasništva nad istim nekretninama.

Trgovačko društvo AUDENTA SAVJETOVANJE podnijelo je Gradu Pula - Pola zahtjeve za otkup predmetnih nekretnina, a koji se predmeti vode pod sljedećim oznakama: KLASA: 944-05/24-03/137 (zk.č.br. 1652/1 k.o. 324256, PULA) te KLASA: 944-05/24-03/118 (2/8 dijela zk.č.br. 1651/21 k.o. 324256, PULA).

Za spomenuti zahvat u prostoru od strane Grada Pule – Pola, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, izdana je lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011, dana 28. lipnja 2024. godine.

Društvo NEKRETNINE ISTRA PULA suglasno je da trgovačko društvo AUDENTA SAVJETOVANJE, u svoje ime, a za račun društva NEKRETNINE ISTRA PULA otkupi predmetne nekretnine po cijeni utvrđenoj po sudskom vještaku te potvrđenu Procjeniteljskim povjerenstvom Grada Pule – Pola.

U Zagrebu, 29. listopada 2024. godine

NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o.  
koje zastupa  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
Blažek, Lisac, Mušec,  
Skoko i partneri d.o.o.  
ULICA 1, ZAGREB 3  
ODVJETNICA  
Ana Marija Skoko  
Pula, Zagreb

# PUNOMOĆ

AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o.,

OIB: 69216703501, 10000 Zagreb, Srebrnjak 132a,

*zastupano po direktoru Tihomir Perica Strizrep, OIB 16912207694*

ovlašćuje

**ALEKSANDRA PUHA, ODVJETNIKA IZ PULE**

da nas zastupa u građanskom, parničnom, izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, prekršajnom postupku, ostavinskom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, te u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi

kod: \_\_\_\_\_

*Grad Pula-Pola*

radi: \_\_\_\_\_

*otkupa kćbr. 1652/1 i 2/8 dijelova kćbr. 1651/21 k.o. Pula*

pod poslovnim brojem: \_\_\_\_\_

Ovlašćujem da nas zastupa u svim našim pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela, javnog bilježnika te da radi zaštite i ostvarenja naših na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedničke izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo da ga zamjenjuju: odvjetnički vježbenici ovog odvjetničkog ureda i

Broj: \_\_\_\_\_

Pula, dana \_\_\_\_\_

OPUNOMOĆITELJ:

*[Signature]*  
AUDENTA SAVJETOVANJE  
d.o.o. za poslovno savjetovanje  
Z a g r e b



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012

URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011

Pula, 28.06.2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući u postupku izdavanja lokacijske dozvole po zahtjevu koji je podnijela tvrtka NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, OIB 14639172017 po opunomoćeniku BORIS BLAŽEVIĆ, HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20, OIB 67167035639, izdaje

## LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine

na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula (koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č.br.: 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č.br. 1630/24 sve u k.o. Pula)

za koju su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

### MAPA 1

**idejni projekt - Projekt više struka**, oznake 151/23-IP od 05.2024. godine

- projektant: Boris Blažević, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3865
- projektantski ured: EKSPERTI B.B. i S. d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jadranska avenija 6/8, OIB 34353527904

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio ove lokacijske dozvole.



U izradi Mape 1 su sudjelovali projektanti po strukovnim odrednicama:

- projektant arhitektonskog dijela: Dario Špoljarić, mag.inž.arh., ovlaštenu arhitekt, broj ovlaštenja A 4580
- projektant građevinskog dijela – konstrukcija: Nikola Miletić, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4252
- projektant građevinskog dijela – vodovod, odvodnja, hidrantska mreža, promet: Damir Keglević, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4225
- projektant strojarskog dijela – grijanje, hlađenje, ventilacija: Luka Čizmek, mag.ing.mech., ovlaštenu inženjer strojarstva, broj ovlaštenja S 1737
- projektant strojarskog dijela – sprinkler instalacija: Branimir Cindori, dipl.ing.stroj., ovlaštenu inženjer strojarstva, broj ovlaštenja S 1132
- projektant elektrotehničkog dijela: Mladen Šafar, ing.el., ovlaštenu inženjer elektrotehnike, broj ovlaštenja E 1096

i isti su potpisali naslovnicu Mape 1. kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Idejni projekt je kvalificiranim elektroničkim potpisom potpisala i Mirna Barac, dipl.ing.arh., osoba ovlaštena za izradu elaborata zaštite od požara, upisni broj: 248, koja je u idejnom projektu izradila prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara.

Idejni projekt je kvalificiranim elektroničkim potpisom potpisao i Ivan Bugarin, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1356, koji je izradio geodetsku situaciju stvarnog stanja, te geodetsku situaciju građevne čestice sa smještajem građevina na građevnoj čestici, sa ispisom koordinata i lomnih točaka građevne čestice i građevina

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

- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti - vodoopskrba, BROJ: 16547/23-100-V/mp od 21.12.2023. godine
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, BROJ: T/15232/23 od 03.01.2024. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/23-01/26704, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 03.01.2024. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 944-09/23-02/448, URBROJ: 2163-7-04-04-0331-24-2 od 02.01.2024. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za urbanizam, HR-52100 Pula, Forum 2
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za zelene politike, HR-52100 Pula, Forum 2
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 351-01/23-01/757, URBROJ: 2163-7-04-05-0515-24-2 od 29.12.2023. godine
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Pula, HR-52100 Pula, Partizanski put 140
  - dostavljeno očitovanje da nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta - Obavijest o nenadležnosti, KLASA: 340-09/23-05/2146, URBROJ: 345-930-562/12-23-03 od 20.12.2023. godine



- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba za nadzor zaštite na radu, Ispostava Pula, HR-52000 Pula, Bože Gumpca 36
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 116-03/23-01/62, URBROJ: 443-02-02-19-23-644 od 20.12.2023. godine
- Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 284
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Hrvatska kontrola zračne plovidbe d.o.o., HR-10410 Velika Gorica, Rudolfa Fizira 2
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova, HR-10000 Zagreb, Mihanovićeve ulica 12
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 1146/23 od 03.01.2024. godine
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Rijeka, HR-51211 Matulji, Marinčićeva ulica 3
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 700/23-07/1317, URBROJ: 3-001-002-01/RŠ-23-02 od 29.12.2023. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
  - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta - Obavijest da nema posebnih uvjeta, KLASA: 325-09/23-03/0015360, URBROJ: 374-3302-1-23-2 od 20.12.2023. godine
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti - odvodnja, URBROJ: 16547-2/23-100-K/vlp od 21.12.2023. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, URBROJ: 401100102/240/24MM od 17.01.2024. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 245-02/24-03/508, URBROJ: 511-01-378-24-2 T.R. od 23.01.2024. godine

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

IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

## OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27, OIB 14639172017 po opunomoćeniku BORIS BLAŽEVIĆ, HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20, OIB 67167035639, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 17.05.2024. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- rekonstrukciju zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine



na novoformiranoj građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1660/1 k.o. Pula (koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č.br.: 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č.br. 1630/24 sve u k.o. Pula), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) idejni projekt u elektroničkom obliku te ovjeren ispis idejnog projekta, iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) punomoć kojom podnositelj zahtjeva opunomoćuje Borisa Blaževića direktora društva EKSPERTI B.B. i S. d.o.o. iz Zagreba, za zastupanje u predmetnom postupku
- c) izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planovima, posebnim zakonima i propisima – u sklopu idejnog projekta
- d) Situacija građevine i obuhvata zahvata na geodetskoj podlozi, broj elaborata: 56-2024. izrađen od Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Ivan Bugarin po odgovornoj osobi za obavljanje stručnih geodetski poslova Ivan Bugarin, mag.ing.geod et geoinf
- e) priloženi su vlasnički listovi za nekretnine od kojih će se formirati građevna čestica, kao dokaz pravnog interesa, i to:
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 15969 za k.č. br. 1641/2 i 1648/4 pod OSS evidencijskim brojem 291729/2024; z.k. ul. 517 za k.č. br. 1648/1 pod OSS evidencijskim brojem 291696/2024; z.k. ul. 14965 za k.č. br. 1649/1 pod OSS evidencijskim brojem 291772/2024; z.k. ul. 18213 za k.č. br. 1631/12 i 1631/13 pod OSS evidencijskim brojem 291835/2024; z.k. ul. 13516 za k.č. br. 1630/20 pod OSS evidencijskim brojem 291921/2024; z.k. ul. 5668 za k.č. br. 1630/21 pod OSS evidencijskim brojem 291626/2024; z.k. ul. 8857 za k.č. br. 1650 i 1661/1 pod OSS evidencijskim brojem 291795/2024; z.k. ul. 15079 za k.č. br. 1651/2 i 1651/4 pod OSS evidencijskim brojem 291813/2024; z.k. ul. 16462 za k.č. br. 1649/2 i 1651/6 pod OSS evidencijskim brojem 291754/2024; z.k. ul. 9190 za k.č. br. 1651/21 pod OSS evidencijskim brojem 291993/2024; z.k. ul. 2468 za k.č. br. 1651/8 pod OSS evidencijskim brojem 292004/2024; z.k. ul. 9188 za k.č. br. 1651/13 pod OSS evidencijskim brojem 292015/2024; z.k. ul. 11683 za k.č. br. 1651/7 pod OSS evidencijskim brojem 292174/2024; z.k. ul. 12408 za k.č. br. 1648/3, 1653/1, 1653/5 i 1660/1 pod OSS evidencijskim brojem 291651/2024; z.k. ul. 22214 pod OSS evidencijskim brojem 291872/2024; z.k. ul. 15080 za k.č. br. 1651/9, 1651/10, 1651/11 i 1652/12 pod OSS evidencijskim brojem 291904/2024; z.k. ul. 9189 za k.č. br. 1651/20, sve k.o. Pula, svi od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da je podnositelj zahtjeva vlasnik istih
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 5444 za k.č. br. 1641/11 pod OSS evidencijskim brojem 291744/2024; z.k. ul. 22834 za k.č. br. 1660/8 pod OSS evidencijskim brojem 291681/2024, obje k.o. Pula i oba od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da je vlasnik istih AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 2535 za k.č. br. 1630/24 pod OSS evidencijskim brojem 291978/2024; z.k. ul. 1123 za k.č. br. 1630/24 pod OSS evidencijskim brojem 291963/2024, obje k.o. Pula i oba od dana 18.04. 2024. godine iz kojih je razvidno da su suvlasnici istih AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A; SARVAN MARIA iz Pule, Mohorovičića 1; FLORIS EGIDIO pok Ivana, Pula, Kastavska 30 (za kojega je zabilježeno da je potpuno lišen poslovne sposobnosti); FLORIS SERGIO pok Ivana iz Australije, I. OLEARIA CLOSE EADRAVAER ALLIS
  - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 5431 za k.č. br. 1652/1 pod OSS evidencijskim brojem 291944/2024 za k.o. Pula od dana 18.04. 2024. godine iz kojeg je vidljivo da je ista upisana kao Javno dobro u općoj upotrebi (za koju vrijedi predmnijeva da je u vlasništvu Republike Hrvatske)



- f) priložen je smrtni list za upisanog vlasnika FLORIS EGIDIO pok Ivana, Pula, Kastavska 30 (za kojega je zabilježeno da je potpuno lišen poslovne sposobnosti) te ovjereni prijevod o imenovanju upravitelja ostavine iza pok. FLORIS SERGIO pok. Ivana iz Australije, I. OLEARIA CLOSE EADRAVAER ALLIS
- g) pisana suglasnost AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o., OIB: 69216703501, iz Zagreba, Srebrnjak 132A za izdavanje lokacijske dozvole na ime podnositelja zahtjeva prema priloženom idejnom projektu
- h) odgovarajuće potvrde Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola – u sklopu idejnog projekta i to:
- Potvrda KLASA: 938-07/24-02/169 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 48/2023, k.o. Pula izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/22-02/2339, URBROJ: 541-29-02/3-23-5 od dana 07.02. 2023. godine pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/169 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine, o izdanoj ispravi za k.č. br. 1630/20, k.č. br. 1630/21, k.č. br. 1631/12, k.č. br. 1631/13, k.č. br. 1641/2, k.č. br. 1648/1, k.č. br. 1648/3, k.č. br. 1648/4, k.č. br. 1649/1, k.č. br. 1649/2, k.č. br. 1650, k.č. br. 1651/10, k.č. br. 1651/11, k.č. br. 1651/12, k.č. br. 1651/13, k.č. br. 1651/14, k.č. br. 1651/2, k.č. br. 1651/20, k.č. br. 1651/6, k.č. br. 1651/9, k.č. br. 1653/1 i k.č. br. 1660/1, sve k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/170 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 321/2023, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2451, URBROJ: 541-29-02/4-23-3 od dana 07.12. 2023. godine pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/170 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1651/1, k.č. br. 1651/19, k.č. br. 1651/7, k.č. br. 1651/8, k.č. br. 1653/5 i k.č. br. 1661/1, sve k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 23.04. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 300/2023, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2384, URBROJ: 541-29-02/3-23-4, od dana 15.11. 2023. godine, pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1652/1 k.o. Pula, u svrhu ishođenja građevinske/lokacijske dozvole
  - Potvrda KLASA: 938-07/24-02/190 URBROJ: 541-29-01/7-24-2 od dana 03.05. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je elaborat broj RN 13/2024, k.o. Pula, izrađen od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA



FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, KLASA: 932-06/23-02/2664, URBROJ: 541-29-02/4-24-3, od dana 15.01. 2024. godine, pregledan i potvrđen od strane tog katastarskog ureda te da je temeljem istog provedena promjena u katastarskom operatu, te Potvrda KLASA: 938-07/24-02/190 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 03.05. 2024. godine 938-07/24-02/171 URBROJ: 541-29-01/7-24-3 od dana 23.04. 2024. godine o izdanoj ispravi za k.č. br. 1641/11 i 1660/8 k.o. Pula, u svrhu ishoda građevinske/lokacijske dozvole

- Potvrda KLASA: 930-05/24-02/59 URBROJ: 541-29-01/6-24-3 od dana 08.05. 2024. godine, izdana po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula-Pola, kojom se potvrđuje da je na geodetskoj podlozi u k.o. PULA koja je izrađena za potrebe projekta oznake 151/23-IP od strane ovlaštenog inženjera geodezije IVAN BUGARIN (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE IVAN BUGARIN), OIB: 55426759399, ULICA FRA FULGENCIJA CAREVA 46, 21213 KAŠTEL GOMILICA, katastarski plan pravilno preklapljen/uklopljen na digitalnoj ortofotokarti

h) dokaz legalnosti postojeće građevine:

- Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/06-01/00287, URBROJ: 2163-04-03-06-8, od 22.08. 2006. godine, izdana od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, pravomoćna od 08.09.2006.
- Potvrda glavnog projekta: KLASA: 361-03/07-01/00006, URBROJ: 2163-04-03-07-2, od 20.02. 2007. godine, izdana od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo,
- Uporabna dozvola: KLASA: UP/I-361-05/07-01/00019, URBROJ: 2163-04-03-07-6, od 21.02. 2007. godine, izdanom od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo

- i) priloženi su vlasnički listovi za nekretnine koje neposredno graniče s budućom građevnom česticom, kao podatak o vlasnicima susjednih nekretnina

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - Prostornog plana uređenja Grada Pula-Pola - (Službene novine Grada Pule broj 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 i 13/19-pročišćeni tekst)
  - Generalnog urbanističkog plana Grada Pula-Pola - (Službene novine Grada Pule broj 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-pročišćeni tekst i 3/21).

Prema Prostornom planu uređenja Grada Pule i kartografskim prikazima koji su od utjecaja na građevnu česticu, građevna čestica se nalazi: dijelom unutar izgrađenog, a dijelom unutar neizgrađenog i uređenog dijela građevinskog područja; izvan zaštićenog obalnog područja mora; unutar vodozaštitnog područja – III zona zaštite; unutar područja ograničenog građenja; unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Pule





Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule i kartografskim prikazima, građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu br. 1.B – korištenje i namjena prostora: u zoni I2 K1 – gospodarska namjena (proizvodna) – industrijsko zanatska namjena (I2) i gospodarska – poslovna namjena – trgovačko uslužna (K1)
- prema kartografskom prikazu br. 2. – mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti: izvan obuhvata mreže gospodarskih i društvenih djelatnosti
- prema kartografskom prikazu br. 3.1. – promet: izvan obuhvata planiranih građevina prometnog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.2. – telekomunikacije: izvan obuhvata planiranih građevina telekomunikacija
- prema kartografskom prikazu br. 3.3. – energetska sustav: unutar obuhvata postojećih građevina energetskog sustava; izvan obuhvata planiranih građevina energetskog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.1. – vodnogospodarski sustav – korištenje voda: izvan obuhvata planiranih građevina vodnogospodarskog sustava
- prema kartografskom prikazu br. 3.4.2. – vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda: izvan obuhvata planiranih građevina odvodnje otpadnih voda
- prema kartografskom prikazu br. 4.1.B – uvjeti korištenja: unutar zone ograničene gradnje (sigurnosna zona zračnog prometa), izvan zaštićenog obalnog područja mora i izvan obuhvata ostalih posebnih uvjeta korištenja
- prema kartografskom prikazu br. 4.2. – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite: izvan obuhvata obveze izrade UPU-a
- prema kartografskom prikazu 4.3.B – način gradnje: unutar zone numeričke oznake 51 – urbana morfologija i tipologija građevina „G“
- prema kartografskom prikazu 4.4. – oblici korištenja: unutar postojećih izgrađenih zona – održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja sa uvjetima i načinom gradnje (UDV - NE)

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Građevine urbane morfologije i tipologije G. – jesu SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Za oznaku zone 51 je propisana zona izgradnje G, urbane morfologije i tipologije građevina „G“, minimalna površina izgrađenosti 400 m<sup>2</sup>; maksimalna površina izgrađenosti 25000 m<sup>2</sup>; maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50; najviša visina do vijenca 25 metara; maksimalni broj nadzemnih etaža nije propisan; UDV - ne

Podaci o lokacijskim odrednicama planirane rekonstrukcije i dokaz da su svi elementi planirane gradnje usklađeni s prostorno planskom dokumentacijom:

Postojeće stanje:

Postojeća poslovna zgrada trgovačke namjene – Prodajni centar BAUHAUS u Puli je izgrađen na k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula površine 22.528 m<sup>2</sup>. Na građevnoj čestici se nalazi prodajni centar, pripadajuća trafostanica te parkirne i manipulativne površine. Postojeća poslovna građevina je razvedenog tlocrtnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 100,62 m x 122,44 m. Prevladavajuća visina postojeće građevine do vijenca je 6,30 metara, a do vrha krovne atike je prevladavajuća visina 8,25 metara. Na dijelu jugozapadnog pročelja formiran je viši dio volumena s visinom od 10,65 metara. Građevina ima višestrešni krov u nagibu od 9°. Postojeća građevina većim dijelom ima jednu etažu (P), a manjim dijelom dvije nadzemne etaže (P+1). Tlocrtna površina postojeće zgrade je 8.889,29 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina je 9.139,19 m<sup>2</sup>. Tlocrtna



površina pripadajuće trafostanice je 13,48 m<sup>2</sup>. Građevna čestica je dijelom ograđena žičanom ogradom.

Planiranom rekonstrukcijom se u bitnome: mijenja se oblik i površina građevne čestice; uklanja se dio postojećeg prodajnog centra, centar se dograđuje i vrše se radovi na rekonstrukciji postojećeg dijela centra koji se zadržava; postojeća trafostanica se izmješta na novu poziciju; na dijelu krova se postavlja sunčeva elektrana; postavlja se reklamni stup.

Za planiranu rekonstrukciju, utvrđuju se lokacijski uvjeti kako slijedi:

\* Lokacija zahvata u prostoru:

Građevna čestica se nalazi u Puli, u gospodarskoj zoni, smještena je u obuhvatu omeđenom Cestom Prekomorskih brigada uz jugozapadni rub, Labinskom ulicom uz jugoistočni rub, željezničkom prugom uz sjeveroistočni rub, te izgrađenim građevinama uz sjeverozapadni rub kojima se pristupa sa odvojka Industrijske ulice

\* Oblik i veličina građevne čestice:

Postojeći prodajni centar je izgrađen na k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula, koja je površine 22.528 m<sup>2</sup>. Građevnu česticu će činiti novoformirana k.č. br. 1660/1 u k.o. Pula, koja će nastati provedbom parcelacijskog elaborata od današnjih k.č. br. 1630/20, 1630/21, 1630/23, 1631/12, 1631/13, 1641/2, 1641/11, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1649/1, 1649/2, 1650, 1651/1, 1651/2, 1651/4, 1651/6, 1651/7, 1651/8, 1651/9, 1651/10, 1651/11, 1651/12, 1651/13, 1651/19, 1651/20, 1651/21, 1653/1, 1653/5, 1660/1, 1660/8, 1661/1, 1652/1 i dijela k.č. 1630/24, sve u k.o. Pula. Građevna čestica će biti nepravilnog oblika i imat će površinu od 53.769 m<sup>2</sup>.

\* Namjena građevine:

Rekonstrukcijom se ne mijenja namjena građevine. Rekonstruirana građevina će biti i dalje trgovačke namjene – Prodajni centar BAUHAUS u Puli s pripadajućom trafostanicom koja mijenja smještaj. U poslovnog zgradi se će, uz prodajne prostore, nalaziti skladišni i manipulativni prostori, caffè bar, sanitarije za potrebe kupaca, prateće prostorije za potrebe zaposlenika te tehničke i servisne prostorije. U južnom dijelu volumena će biti drive-in skladišni prostor predviđen za ulazak vozila kupaca za utovar kupljene robe, a izvan zgrade vanjski skladišni prostor ograđen žičanom ogradom visine 6 metara. Servisni i instalacijski prostori i prostori za zaposlene su grupirani na dvije etaže na sjevernom dijelu građevine. Izvan zgrade, uz sjeverozapadno pročelje se formira nenatkriveni ograđeni prostor kao prodajna površina (vrtni centar).

\* Veličina građevine:

Rekonstrukcijom se dio građevine uklanja, zgrada se dograđuje, a postojeći dio zgrade koji se zadržava se rekonstruira radi prilagodbe drugačijoj organizaciji prodajnog centra.

Rekonstruirana građevina će biti maksimalnih tlocrtnih dimenzija 224,30 x 70,56 metara. U okviru ovih maksimalnih dimenzija je, uz sjeveroistočno pročelje, predviđeno formiranje nadstrešnice maksimalnih dimenzija 10,25 x 25,00 metara i visine do vijenca 6,55 metara. Izvan opisanih maksimalnih tlocrtnih dimenzija zgrade se: uz sjeverozapadno pročelje formira ograđeni nenatkriveni vanjski prodajni prostor (vrtni centar) maksimalnih tlocrtnih dimenzija 56,24 x 35,50 metara; uz jugoistočno pročelje se formira žičanom ogradom ograđeni nenatkriveni vanjski skladišni prostor maksimalnih dimenzija 60,60 x 22,30 metara.

Tlocrtna površina rekonstruirane zgrade iznosi 14.537,00 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina 14.457,79 m<sup>2</sup>.

Postojeća trafostanica se izmješta unutar građevne čestice na novu poziciju, pri čemu se zadržava postojeća oprema te se provodi pojačani servis. Trafostanica je maksimalnih tlocrtnih dimenzija 4,18 x 3,28 metara (bez opločenja), tlocrtna površina 13,48 m<sup>2</sup>.

Ukupna tlocrtna površina (poslovne zgrade i TS) iznosi 14.550,48 m<sup>2</sup>, što predstavlja koeficijent izgrađenosti od 0,27 građevne čestice površine od 53.769 m<sup>2</sup>.

Poslovna zgrada ima većim dijelom jednu nadzemnu etažu (P), a manjim dijelom dvije nadzemne etaže (P+1). Visina vijenca na postojećem dijelu zgrade zadržava se na 6,30



metara, odnosno do vrha krovne atike visina od 8,25 metara. Novi (dograđeni) dio zgrade će imati maksimalnu visinu do vijenca od 8,50 metara, a maksimalna visina do vrha krovne atike će iznositi 9,30 metara. Na jugozapadnom pročelju predviđeno je formiranje dekorativnog ulaznog portala. Dekorativni istak ulaznog portala je visine od 10,50 m.

Visina trafostanica je 2,86 metara mjereno od konačnog terena.

Na krovu dograđenog dijela zgrade se instalira sunčana elektrana snage do 500 kW.

Na građevnoj čestici, u njenom gradivom dijelu, se postavlja reklamni stup. Postavlja se na rešetkastim metalnim nosačima na koje se postavlja trostrana reklamna površina. Ukupna visina reklamnog stupa (s oglasnom površinom) će biti 14,99 metara, od čega je visina oglasnog prostora 1,875 metara. Dužina oglasnog dijela (stranice) iznosi 11,43 metra

Iz sigurnosnih razloga se na sjeveroistočnom dijelu građevne čestice postavlja žičana ograda na AB stupovima visine 4 metara, koja se dijelom nalazi na granici građevne čestice, a dijelom ide preko građevne čestice i razdvaja parkirališni prostor od manipulativne površine za dostavu robe.

\* Smještaj građevine:

Smještaj građevine na građevnoj čestici je prikazan u idejnom projektu. Nakon rekonstrukcije, građevina je slobodnostojeća i smještena je u središnjem dijelu novoformirane građevne čestice. Građevina, mjereno od vanjskog ruba zgrade i vanjskog dijela nenatkrivenih ograđenih prostora (skladišnog i prodajnog) će biti udaljena od svih granica građevne čestice više od minimalno propisane udaljenosti od 6 metara, odnosno udaljena je od sjeverozapadne međe minimalno 19,20 metara, od sjeveroistočne strane minimalno 10,30 metara, od jugoistočne međe minimalno 16,20 metara te od jugozapadne međe minimalno 38,80 metara.

\* Uvjeti za oblikovanje građevine:

Oblikovanje krova na postojećem dijelu zgrade se zadržava. Na krov dograđenog dijela poslovne zgrade se postavlja sunčana elektrana. Zgradu je u svemu potrebno oblikovati u skladu s idejnim projektom.

\* Uvjeti za uređenje građevne čestice:

Okoliš građevine unutar vlastite građevne čestice će se dijelom urediti kao parkiralište, dijelom kao interne prometne (kolne) i manipulacijske površine i pješačke staze. Preostali neizgrađeni dio građevne čestice u površini od 17.470 m<sup>2</sup> (što predstavlja 32% površine građevne čestice) će se ozeleniti i hortikulturno urediti te će se zasaditi stablašicama i/ili visokim raslinjem primorskog karaktera. Na ovu površinu se planira posaditi 479 stabala/visokog raslinja (na svakih 30 m<sup>2</sup> prirodnog terena/1 stablašica/visoko raslinje). Dodatno će se posaditi još 112 stablašica/visokog raslinja (na svaku pasicu zelenila između parkirnih mjesta po jedna stablašica/visoko raslinje), što daje ukupan broj od 591 stablašica/visokog raslinja kojim će se urediti prirodne zelene površine.

\* Promet u mirovanju:

Nakon rekonstrukcije, u građevini će biti prodajnog (trgovačkog) prostora 10.834,93 m<sup>2</sup> (u tu površinu je uključen prodajni prostor unutar zgrade i otvoreni ograđeni vrtni centar u kojima se odvija rad s kupcima), za koji je potrebno osigurati minimalno 362 parkirna mjesta. Caffe bar će biti neto površine 135,14 m<sup>2</sup> i za njega treba osigurati minimalno 9 parkirnih mjesta. Neto površina uredskih prostora je 115,27 m<sup>2</sup> i za njih treba osigurati minimalno 4 parkirna mjesta. Na građevnoj čestici bi bilo potrebno (obzirom na namjenu poslovne zgrade, površinu i sadržaje koji će se u njoj obavljati) osigurati minimalno 375 parkirnih mjesta. Na građevnoj čestici će se realizirati ukupno 385 parkirnih mjesta.

Na parkirališnim površinama se u zemlju polažu instalacijske cijevi do svakog parkirnog mjesta kako bi se u budućnosti omogućilo postavljanje električne instalacije za punjenje električnih vozila, a odmah će se postaviti dvije električne punionice u zoni parkirališta od 22kW.



\* Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti:

Na građevnoj čestici i na pristupima građevini, te unutar građevine nema prepreka ili barijera koje bi otežale ili spriječile kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Na građevnoj čestici je osigurano 20 pristupačnih parkirnih mjesta (što je više od minimalno propisanog broja od 5% od ukupnog broja parkirnih mjesta) propisanih dimenzija za potrebe vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Pri izradi glavnog projekta je potrebno primijeniti sve relevantne odredbe Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (N.N. br. 78/13) kako bi se osigurali svi uvjeti pristupačnosti, boravka i rada osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

\* Mjere zaštite okoliša i način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

Građevina po svojoj namjeni nema negativan utjecaj na okoliš. Na građevnoj čestici je osiguran prostor za postavu spremnika za odvojeno prikupljanje otpada na mjestu lako dostupnom vozilu komunalnog društva.

Pregledom dokumentacije, utvrđeno je da je idejni projekt izrađen u svemu u skladu s prostornim planom - GUP-om Grada Pule, odnosno Odredbama za provedbu GUP-a, sve kako slijedi:

- namjena građevine – sukladna članku 23., 25., 27. i 34. Odredbi GUP-a
- oblik i veličina građevne čestice – sukladna članku 79. i 80. Odredbi GUP-a
- površina unutar koje se može razviti tlocrt građevine (gradivi dio građevne čestice) – sukladan članku 68., 69. i 81. Odredbi GUP-a
- građevni pravac – sukladan članku 68. i 82. Odredbi GUP-a
- urbana morfologija i tipologija građevine – sukladno članku 67. i 69. Odredbi GUP-a
- zona izgradnje – sukladna članku 67.a Odredbi GUP-a
- minimalna i maksimalna površina izgrađenosti građevne čestice – sukladna članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice – sukladno članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalna visina građevine – sukladna članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- maksimalni broj nadzemnih etaža – sukladan članku 68. i 69. Odredbi GUP-a
- oblikovanje građevine – sukladno članku 84. Odredbi GUP-a
- minimalni udio zelenih površina – sukladno članku 23. Odredbi GUP-a
- građenje ograda – sukladno članku 88. Odredbi GUP-a
- uređenje građevne čestice – sukladno članku 23., 68., 85. i 123. Odredbi GUP-a
- uvjeti rekonstrukcije – sukladno članku 90., 91., 92. i 93. Odredbi GUP-a
- uvjeti smještaja vozila – sukladno članku 123. Odredbi GUP-a

d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja

f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izvještaje:

- Miodrag Regvat – postavljen Zaključkom URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0005 od dana 03.06. 2024. godine, privremenim zastupnikom nepoznatim nasljednicima iza pok. Floris Egidia i pok. Floris Sergia, a koji su upisani kao suvlasnici k.č.br. 1630/23 i 1630/24 k.o. Pula, izjavio je da je suglasan sa izdavanjem lokacijske dozvole za predmetnu rekonstrukciju ukoliko je ista u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom i Zakonima i propisima
- u tijeku postupka, podnositelj zahtjeva je dostavio obavijest kojom navodi da je Marija Sarvan, HR-52100 Pula, Benčićeva ulica 78, OIB: 35813302922, prodala društvu AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o. svoj suvlasnički dio k.č.br. 1630/23 i 1630/24 u k.o. Pula, čime u daljnjem postupku Marija Sarvan nema položaj i svojstvo stranke u postupku.



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

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu 2654,46 eura na račun broj HR9523600001835900006 prema tarifnom broju 19. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

#### **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, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA  
Sanja Kljajić Dakić, mag.iur.

#### **DOSTAVITI:**

1. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - NEKRETNINE ISTRA PULA d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27  
putem opunomoćenika  
BORIS BLAŽEVIĆ  
HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20
2. elektroničku ispravu putem elektroničke pošte
  - AUDENTA SAVJETOVANJE d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Srebrnjak 132A  
na e-mail: [nikozoric1@gmail.com](mailto:nikozoric1@gmail.com)
3. elektroničku ispravu putem elektroničke oglasne ploče
  - strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis
4. ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog odsjeka
  - strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis
5. ispis elektroničke isprave putem pošte
  - MIODRAG REGVAT – privremeni zastupnik  
HR-52100 Pula, Forum 11
6. ispis elektroničke isprave u spis predmeta







REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-  
pravne poslove  
Odsjek za gradnju  
REGIONE ISTRIANA  
CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI  
PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI  
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012  
URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0013  
Pula, 31.07.2024.

## POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 31.07.2024. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/24-01/000012, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0011 od 28.06.2024. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI SAVJETNIK ZA GRADNJU  
. Gorana Martinović, dipl.ing.građ.

### DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 27  
putem opunomoćenika  
BORIS BLAŽEVIĆ  
HR-10436 Rakov Potok, DOLINČEV PUT 20
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 10.01.2025. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 9190

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19218/2024  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1651/21	PUT			57	
		UKUPNO:			57	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/8	REPUBLIKA HRVATSKA	
2. Suvlasnički dio: 2/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB	
3. Suvlasnički dio: 2/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB	
4. Suvlasnički dio: 1/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB	
5. Suvlasnički dio: 1/8	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2025.





## Vlasnički list

Redni broj	U P I S I	Primjedba
	Primlj. 3. studenog 1988 br. Z. 3410/88 Na temelju rješenja broj i datumi goreji uknjižuje se nekretnine u A opisane iz n.l. br. 2468 k.o. iste i nadaže - kao:	
1.)	<u>Društveno vlasništvo</u>	v. 3
	Na temelju zapisnika Opć. Pular - Odsjeka za imov. pravne poslove od 10. listopada 1988 br. Usp/ - 06-VI-SD-1735/83 uknjižuje se pravo korištenja na 1/4 dijela nekretnina u A dio Tuffolin Matije i Klauđie i Koraca Loredane - za korist:	12/48
2.)	<u>Općine Pular</u>	
	Primlj. 9. 06. 1997. br. Z. 2372/97.	<del>3922/97</del>
3.	Na temelju čl. 360 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) uknjižuje se brisanje upisa društvenog vlasništva pod B-red. br. 1 436/45 djele	<del>132/96</del>
	(zabilježu se, da se upis pod B-red. br. _____ odnosi na)	<del>2372/97</del>
		<del>3588/97</del>
4.	IVŠIĆ ELIZABETE n. Šverko p. Trauc	u 12/48 12/48
5.	CUCCURIN BRUNA - SERGIA od Pasquale	u 12/48 12/48
6.	ŠVERKO PAOLE n. 1916 Pulo. P. Levak 6c	u 6/48 v. 8
7.	MILEVOJ ANNE p. Vladimira n. 1938 Pulo. P. Levak 6c	u 6/48 6/48
	Primlj. 26. kolovoz 1997 br. Z. 3588/97	Na: 6
	Na temelju ovosudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju br. O- 432/97 od 23. lipnja 1997. u praksi istog od 09. srpnja 1997. uknjižuje se pravo vlasništva na 1/8 dijela nekretnine u A, sa imena Šverko Paule u koristi:	6/48
8.	MILEVOJ ANE n. Šverko p. Vladimira, Pulo, P. Podra 6/c	
	JNBG: 0602938368015	
	Verifikacija ZK uložka	15. 07. 05 1974/04
	Vodi se u el. obradi pod brojem <u>9190</u> k.o. <u>PULA</u> Zk. ul.	
	U Puli <u>06. srpnja 2004</u> / <u>09:15</u> z.k. službenik: <u>DRAGANA KOSTELAC</u>	

## Teretni list

Redni broj	UPISI	Iznos		Primjedba
		Dinara	p	
	Primlj. 3 studenog 1988 br. Z. 3410/88 Na temelju rješenja broj i datum gornji uknjižuje se pravo korištenja po čl. 38 i 39 ZON-ov na nekretnine u A za korist do sadašnjih korisnika i to:			
1.)	<u>Tuffolin Domenike z. Petra r. Grabar</u>	u	3/12	v. 7.
2.)	<u>Sferko Vladimirov p. Ivana</u>	u	3/12	v. 8,9
3.)	<u>Ivšić Elizabete r. Šverko p. Ivana</u>	u	3/12	v. 10
4.)	<u>Tuffolin Marije r. Peran</u>	u	1/12	} v. B-2
5.)	<u>Koraca Loredane r. Tuffolin</u>	u	1/12	
6.)	<u>Tuffolin Klandie p. Guida</u>	u	1/12	
	Primlj. 22. listopada 1991. g. Z-3992/91. Na temelju dopunotop prerasude rješenoj posf. od 10. srpnja 1991. g. O-329/79, uknjižuje se pravo korištenja na 3/12 dijela nekretnine u A, se imena Tuffolin benenre, u korist:			od C-1/
7.)	<u>CUCURIX BRUNA-SERBIA od Prapule.</u>			v. 10
	Primlj. 19. siječnja 1996 br. Z-138/96 Na temelju ovog. pravom. rješenja o nasljedovanju br. O-204/95 od 27. srpnja 1995. g. uknjižuje se pravo korištenja na 1/4 dijela nekretnosti u A, sa imena Šverko Vladimiro, u korist:			Na: 2
8.)	<u>ŠVERKO PAOLE r. 1916. g. Pula P. Peroka 6c</u>	u	1/2 dijela	v. 10
9.)	<u>MILEVOJ ANNE p. Vladimiro, r. 1938. g. Pula P. Peroka 6c</u>	u	1/2 dijela	v. 10
	Primlj. 9. 06. 1997. br. Z-2372/97 Na temelju čl. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) uknjižuje se brisanje prava korištenja			Na C-3-9
10.)	<u>upisano pod C-red. br. 3-9</u>			



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Općinski sud u Puli-Pola**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA**  
**01. listopada 2024.**

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za ovjeru preslike ručno vođene zemljišne knjige (NN br. 37/23) u iznosu od 2,65 EUR naplaćena je i poništena u Knjizi izdanih prijepisa, preslika i službenih potvrdi pod brojem 18018/2024



**Kontrolni broj: Z165591098a224649**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 01.10.2024. 08:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 9190

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
POVIJESNI PRIKAZ

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1651/21	PUT			57	
		UKUPNO:			57	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 2/8</b>			
		<b>*DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: OPĆINA PULA</b>	Ispisano sa: Z-9941/2009 Promjena vlasnika.
		<b>*OPĆE DOBRO - JAVNA CESTA</b>	Ispisano sa: Z-10862/2014 Promjena vlasnika.
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>			
*1.1	Z-9941/2009	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI	Promjena vlasnika.
1.1		Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Svođenje na najmanji zajednički nazivnik - suvlasnički udio promjenjen sa 12/48 na 2/8.	
*1.2	Z-10862/2014	Zaprimljeno 03.09.2009. broj Z-9941/09 Na temelju čl.2. i čl.4. Zakona o javnim cestama uknjižuje se pravo vlasništva kao:	Promjena vlasnika.
1.3		Zaprimljeno 22.10.2014. broj Z-10862/14 Na temelju čl. 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), uknjižuje se pravo vlasništva sa Opće dobro - Javna cesta.	
*2.1	Z-2940/2015	Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-2939/15 Temeljem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se podneseni prigovor Grada Pule - Pola, podnesenog protiv ovosudnog Rješenja posl.br. Z-10862/14 od 24. listopada 2014. godine.	
2.1		Zaprimljeno 22.10.2014. broj Z-10862/14 Na temelju čl. 130. Zakona o cestama (NN 84/11, 18/13, 22/13, 54/13, 148/13), čini se vidljivim da nekretnina predstavlja JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - JAVNA CESTA.	
2.2		Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-2940/15 Temeljem rješenja posl.br. Z-2940/15 od 25. svibnja 2015. godine briše se zabilježba prigovora upisana temeljem čl. 127 st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, ovosudnim rješenjem posl.br. Z-2939/15 od 26. ožujka 2015. godine.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*3.1	Z-81/2021	Zaprimljeno 08.09.2015. broj Z-9107/15 Temeljem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se podnesena žalba Grada Pule - Pola, podnesena protiv ovosudnog Rješenja posl.br. Z-2940/15 od 25. svibnja 2015. godine.	
1.4		Zaprimljeno 05.01.2021.g. pod brojem Z-81/2021  BRISANJE ZABILJEŽBE, ŽALBA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. GŽ ZK-448/2019-2 OD 16.12.2020, upisano ovosudnim rješenjem posl. br. Z-9107/15.	na 1 (3.1)
<b>2. Suvlasnički dio: 2/8</b>			
<b>*IVŠIĆ ELIZABETA ROĐ. ŠVERKO POK. IVANA</b>			Ispisano sa: Z-7174/2008 Promjena vlasnika.
<b>*PUNIS MARIA POK. RUDOLFA ROĐ. GASPARINI ROĐ. 1937., PULA, ŠIBENSKA 1</b>			Ispisano sa: Z-11639/2008 Promjena općih podataka
<b>*PUNIS MARIA POK. RODOLFA ROĐ. GASPARINI ROĐ. 1937., PULA, ŠIBENSKA 1</b>			Ispisano sa: Z-34764/2016
*1.1	Z-7174/2008	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI	Promjena vlasnika.
1.1		Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Svođenje na najmanji zajednički nazivnik - suvlasnički udio promjenjen sa 12/48 na 2/8.	
*1.2	Z-34764/2016	Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Na temelju pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju od 28. svibnja 2008. posl. br. O-186/08, UPP-OS-33/08, uknjižuje se pravo vlasništva sa imena Ivšić Elizabete.	
*2.1	Z-34764/2016	Zaprimljeno 16.09.2008. broj Z-11639/08 Na temelju ovos. pravomoć. rješenja o nasljeđivanju od 28. svibnja 2008.god. posl. br. O-186/08 UPP-OS-33/08 koje se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-7174/08 i čl. 118 Zakona o zemljišnoj knjizi (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/10, 114/01, 100/04 i 107/07) zabilježuje se ispravak matičnih podataka i to imena oca kod vlasnice Marie Punis upisane pod B-2.2 tako da umjesto "pok. Rudolfa" ispravno glasi: Maria Punis pok. Rodolfa rođ. Gasparini rođ. 1937.god., Pula, Šibenska 1	
*2.3	Z-654/2022	Zaprimljeno 02.12.2016.g. pod brojem Z-34764/2016  UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, Temeljem ovosudnog pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju, posl.br. O-2196/16, UPP-OS-104/16 od 23. studenog 2016. godine, uknjižuje se pravo vlasništva sa imena Punis Maria. <b>*PUNIS LUISA, OIB: 72264672727, ŠIBENSKA ULICA 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	na 2 (1.2)
*2.4	Z-50/2023	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-3719/2021  ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE IZ PULE, BROJ: OV-1416/2021) OD 05.03.2021, te odredbe čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 8. ožujka 2022. godine.	na 2 (2.3)



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
2.5		Zaprimljeno 31.12.2021.g. pod brojem Z-24301/2021  PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO VALENTA POD POSL. BROJEM OV-4638/2021 30.12.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZDAN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO VALENTA 30.12.2021, PUNOMOĆ SA OVJERENIM PRIJEVODOM 16.12.2020, PUNOMOĆ SA OVJERENIM PRIJEVODOM 16.12.2020, PUNOMOĆ SA OVJERENIM PRIJEVODOM 23.09.2021, PUNOMOĆ SA OVJERENIM PRIJEVODOM 23.09.2021, za korist <b>NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB</b>	na 2 (2.3)
2.6		Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-654/2022  ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, TABULARNA IZJAVA 30.12.2021	na 2 (2.5)
2.7		Zaprimljeno 03.01.2023.g. pod brojem Z-50/2023  BRISANJE ZABILJEŽBE, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju odredbe čl. 82. st 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019, 128/2022), - briše se zabilježba, prvenstvenog reda radi otuđenja nekretnine, upisane ovisnim Z-3719/2021.	na 2 (2.4)
<b>3. Suvlasnički dio: 2/8</b>			
<b>*CUCCURIN BRUNO-SERGIO OD PASQUALA</b>			Ispisano sa: Z-671/2022
*1.1	Z-671/2022	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI	
1.1		Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Svođenje na najmanji zajednički nazivnik - suvlasnički udio promjenjen sa 12/48 na 2/8.	
*3.2	Z-47/2023	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-3718/2021  ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE IZ PULE, POD BROJEM: OV-1420/2021) OD 05.03.2021, te odredbe čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 8. ožujka 2022. godine.	na 3 (1.1)
3.3		Zaprimljeno 30.12.2021.g. pod brojem Z-24285/2021  PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 30.12.2021, PUNOMOĆ OD 23.09.2021, PUNOMOĆ OD 16.12.2020, ZAMJENIČKA PUNOMOĆ OD 29.12.2021, te čl. 61. st.1. i čl. 67. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama, u korist: <b>NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB</b>	
3.4		Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-671/2022  ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, TABULARNA IZJAVA (OV-4645/2021 – JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA) OD 30.12.2021, zabilježuje se da je predbilježba prava vlasništva upisana u korist Nekretnine Istra Pula d.o.o., OIB: 14639172017, ovisnim Rješenjem posl.br. Z-24285/21, pod B red.br. 3.3., opravdana.	na 3 (3.3)
3.5		Zaprimljeno 03.01.2023.g. pod brojem Z-47/2023  BRISANJE ZABILJEŽBE, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ODREDBE ČL.82. ST.1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	na 3 (3.2)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>4. Suvlasnički dio: 1/8</b>			
<b>*MILEVOJ ANNA POK. VLADIMIRA ROĐ. 1938, PULA, P. LEVAKA 6 C</b>			Ispisano sa: Z-643/2022
*1.1	Z-643/2022	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
1.1		Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Svođenje na najmanji zajednički nazivnik - suvlasnički udio promjenjen sa 6/48 na 1/8.	
*4.1	Z-45/2023	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-3714/2021	na 4 (1.1), 5 (1.1)
		ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE IZ PULE, POD BROJEM: OV-1418/2021) OD 05.03.2021, te odredbe čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 8. ožujka 2022. godine.	
4.2		Zaprimljeno 30.12.2021.g. pod brojem Z-24277/2021	na 4 (1.1)
		PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI (JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA, BR. OV-4627/2021) OD 30.12.2021, ZAMJENIČKA PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK LADA DRAŠKIĆ, BR. OV-6486/2021) OD 29.12.2021, ZAMJENIČKA PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK LADA DRAŠKIĆ, BR. OV-6487/2021) OD 29.12.2021, PUNOMOĆ OD 16.12.2020, PUNOMOĆ OD 16.12.2020, PUNOMOĆ OD 23.11.2021, PUNOMOĆ OD 23.11.2021, u korist: <b>NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB</b>	
4.3		Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-643/2022	na 4 (4.2)
		ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, TABULARNA IZJAVA (JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA BROJ: OV-4629/2021) 30.12.2021	
4.4		Zaprimljeno 03.01.2023.g. pod brojem Z-45/2023	na 4 (4.1), 5 (5.1)
		BRISANJE ZABILJEŽBE, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Temeljem Članka 82. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama Nn 63/2019, NN 128/2022, briše se zabilježba prvenstvenog reda radi otuđenja nekretnine upisane Rješenjem Z-3714/2021.	
<b>5. Suvlasnički dio: 1/8</b>			
<b>*MILEVOJ ANA ROĐ. ŠVERKO POK. VLADIMIRA, OIB: 87180388435, PULA, P. LEVAKA 6/C</b>			Ispisano sa: Z-643/2022
*1.1	Z-643/2022	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
1.1		Zaprimljeno 05.06.2008. broj Z-7174/08 Svođenje na najmanji zajednički nazivnik - suvlasnički udio promjenjen sa 6/48 na 1/8.	
*5.1	Z-45/2023	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-3714/2021	na 4 (1.1), 5 (1.1)
		ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA IVANA KUKUČKE IZ PULE, POD BROJEM: OV-1418/2021) OD 05.03.2021, te odredbe čl. 77. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), a koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, i to 8. ožujka 2022. godine.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
5.2		Zaprimljeno 30.12.2021.g. pod brojem Z-24277/2021  PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI (JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA, BR. OV-4627/2021) OD 30.12.2021, ZAMJENIČKA PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK LADA DRAŠKIĆ, BR.OV-6486/2021) OD 29.12.2021, ZAMJENIČKA PUNOMOĆ (JAVNI BILJEŽNIK LADA DRAŠKIĆ, BR.OV-6487/2021) OD 29.12.2021, PUNOMOĆ OD 16.12.2020, PUNOMOĆ OD 16.12.2020, PUNOMOĆ OD 23.11.2021, PUNOMOĆ OD 23.11.2021, u korist: <b>NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., OIB: 14639172017, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, ZAGREB</b>	na 5 (1.1)
5.3		Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-643/2022  ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, TABULARNA IZJAVA (JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA BROJ: OV-4629/2021) 30.12.2021	na 5 (5.2)
5.4		Zaprimljeno 03.01.2023.g. pod brojem Z-45/2023  BRISANJE ZABILJEŽBE, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Temeljem Članka 82. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama Nn 63/2019, NN 128/2022, briše se zabilježba prvenstvenog reda radi otuđenja nekretnine upisane Rješenjem Z-3714/2021.	na 4 (4.1), 5 (5.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.10.2024.

Izvadak je upisan pod brojem 18020/2024

Izdao:

ZK referent:  
ROMILDA ŽMAK



Kontrolni broj: Z1655912705c58f1a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2025. 14:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11144

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/8	REPUBLIKA HRVATSKA-JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-JAVNA CESTA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	
3/4	NEKRETNINE ISTRA PULA D.O.O., ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 27, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	14639172017

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
		1651/21	ŠARAJA	57	10		
			PUT	57			
Ukupna površina katastarskih čestica				57			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Stanje na dan: 30.09.2024.

OSS evidencijski broj: 2380506/2024

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1250



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 264087151b2200f



Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD PULA-POLA**  
**Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-**  
**pravne poslove**  
**Odsjek za gradnju**  
**REGIONE ISTRIANA**  
**CITTÀ DI PULA-POLA**  
**ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI**  
**PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI**  
**Sezione per l'edilizia**

KLASA: 350-05/24-10/000200  
 URBROJ: 2163-7-05-03-0582-24-0005  
 Pula, 29.10.2024.

➤ **ALEKSANDAR PUH**  
 HR-52100 Pula, VODNJANSKA CESTA - VIA  
 DIGNANO 18

**Predmet: Lokacijska informacija**  
 - dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č.br. 1651/21 k.o. Pula sljedeće informacije:

**I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Generalni urbanistički plan grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 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-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst i 6/24)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 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 i 13/19-pročišćeni tekst)

**II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**

**1.1 Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Pule** predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja – izgrađeni dio, izvan zaštićenog obalnog područja;

**1.2 Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Pule** utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi:

- prema kartografskom prikazu 1.B. Korištenje i namjena površina: unutar zone gospodarske namjene-poslovno proizvodne namjene oznake „I2,K1“
- prema kartografskom prikazu br. 4.3.B – Način gradnje: u obuhvatu zone oznake "51"



### III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela koja se izdaju prema posebnim propisima u postupcima izdavanja akata iz područja prostornog uređenja i gradnje.

### IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

### V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

- Urbanistički plan uređenja „Karšiole“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 23/21)
- IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 4/23)
- VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/23)
- XI. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/23)
- Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/24)
- Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Štinjan“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Ribarska koliba“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Istočna poslovna zona“ (Službenenovine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Lučica Delfin“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Lungo mare“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Marina Veruda“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24)
- Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Riva“ (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 16/24).

### VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, REGIONE ISTRIANA, CITTÀ DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI, Sezione per l'edilizia, OIB 79517841355

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.





Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske 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 156/22).

P.O. PROČELNICA  
Nataša Simonelli, dipl.iur.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničke pošte:
  1. ALEKSANDAR PUH, HR-52100 Pula, VODNJANSKA CESTA – VIA DIGNANO 18 putem e-maila: mail@puh.legal
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta





IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080507394

OIB:

14639172017

EUID:

HRSR.080507394

TVRTKA:

- 3 NEKRETNINE ISTRRA PULA društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama
- 3 English NEKRETNINE ISTRRA PULA limited liability company for property business
- 3 German NEKRETNINE ISTRRA PULA Gesellschaft mit beschränkter Haftung für Immobiliengeschäfte
- 3 NEKRETNINE ISTRRA PULA d.o.o.
- 3 German NEKRETNINE ISTRRA PULA GmbH
- 4 English NEKRETNINE ISTRRA PULA Ltd

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica Velimira Škorpika 27

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 5 nekretnine.istra-pula@bauhaus.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 71 - Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog poslovanja i posredovanja na domaćem i stranom tržištu
- 1 \* - zastupanje stranih tvrtki
- 1 \* - građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
- 1 \* - upravljanje stambenim zgradama

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 2 BAUHAUS GRUNDSTÜCKS-UND VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT m.b.H., Austrija, Broj iz registra: FN 106452y, Naziv registra: Trgovački

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- registar kod Pokrajinskog suda u Welsu, Nadležno tijelo: Trgovački  
registar kod Pokrajinskog suda u Welsu  
Austrija, Wels, Straubingerstrasse 25  
2 - jedini član d.o.o.

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Bernd Georg Burkhard Baus, OIB: 72119317170  
Njemačka, Mannheim, Am oberen Luisenpark 28  
1 - direktor  
3 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave-direktorom  
društva od 27.02.2014. godine  
6 Horst Greisinger, OIB: 08900266201  
Austrija, EGGENDORF IM TRAUNKREIS, Eibenstrasse 11  
6 - direktor  
6 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave -  
direktorom, od 20.07.2021. godine

## TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

## Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne  
utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o  
izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj  
114/22.).

## PRAVNI ODNOSI:

## Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.  
studenoga 2004. godine.

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.06.24	2023	01.01.23 - 31.12.23	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/11169-2	17.12.2004	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-09/4448-2	28.04.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-14/5548-2	17.03.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-14/5548-3	24.03.2014	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-21/26469-2	06.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0006 Tt-21/27833-9	15.11.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	12.08.2009	elektronički upis
eu /	27.08.2010	elektronički upis
eu /	16.08.2011	elektronički upis
eu /	02.07.2012	elektronički upis
eu /	02.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	30.06.2016	elektronički upis
eu /	05.07.2017	elektronički upis
eu /	29.06.2018	elektronički upis
eu /	28.06.2019	elektronički upis
eu /	28.08.2020	elektronički upis
eu /	30.08.2021	elektronički upis
eu /	30.06.2022	elektronički upis
eu /	30.06.2023	elektronički upis
eu /	28.06.2024	elektronički upis

Uprava: Nediljko Dujjić, struč. spec. admin. publ. – predsjednik; mr.sc. Igor Fazekas – član; Ante Sabljic, dipl. ing. šum. – član • MB  
3631133 • OIB 69693144506 • Trgovački sud u Zagrebu (MBS 080251008) • Temeljni kapital 155.507.330,00 €, uplaćen u cijelosti •  
SWIFT: PBZGHR2X • IBAN: HR46 2340 0091 1001 0036 0 • Telefon: 01/4804 111 • Telefax: 01/4804 101 • pp 148,  
10002 Zagreb • web: <http://www.hrsume.hr> • e-mail: [direkcija@hrsume.hr](mailto:direkcija@hrsume.hr)

UPRAVA ŠUMA PODRUŽNICA BUZET • pp 11, • 52420 Buzet, Naselje Goričica 2 • Telefon: 052 / 662 803 • Telefax: 052 / 662 973  
• e-mail: [usbuz@hrsume.hr](mailto:usbuz@hrsume.hr)

Odjel za uređivanje šuma  
Klasifikacijska oznaka : BU/24-01/39  
Ur.broj: 14-00-05/99-24-02  
Zahtjev: 4/2024

Pazin, 16.1.2024

**Odvjetnički ured Aleksandar Puh  
Leharova 1, 52100 Pula**

**Predmet: Očitovanje o statusu k.č. 1652/1 k.o. Pula i dr.,  
dostavlja se.**

Na vaše traženje od 4.1.2024. godine, provjerom u programima gospodarenja šumama i šumskim zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o. – Uprava šuma Podružnica Buzet, utvrđeno je:

- **k.č. 1652/1, 1651/21 k.o. Pula, ne nalaze se** u šumskogospodarskoj osnovi, odnosno nisu obuhvaćene Programima gospodarenja šumama i šumskim zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske.

Sa poštovanjem,

Rukovoditelj  
Odjela za uređivanje šuma:

Slaven Kulić, dipl.ing.šum.  
v.r.

Voditelj  
Uprave šuma Podružnica Buzet:

Predrag Trope, dipl.ing.šum.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 **ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za opću upravu  
i imovinsko-pravne poslove  
Assessorato amministrazione generale  
e affari giuridico-patrimoniali  
Odsjek za imovinsko-pravne poslove  
Sezione affari giuridico-patrimoniali

KLASA/CLASSE: UP/I-942-01/23-01/05  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/14-24-5  
Pula – Pola, 10. prosinca 2024.

Istarska županija – Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove, OIB 90017522601, na temelju članka 68. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj: 92/96, 39/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 – ispravak, 98/19, u nastavku: ZN), te članka 131. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 53/91, 103/96, u nastavku: ZUP 91), u vezi sa člankom 168. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09, 110/21, u nastavku: ZUP), u predmetu radi utvrđivanja prava na naknadu za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine koji se vodi povodom zahtjeva podnositelja Ane Milevoj, Braće Levak 18, Pula, donosi

## Z A K L J U Č A K

1. Obustavlja se postupak za naknadu imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, u pogledu nekretnine oznake k.č.br. 1651/21, k.o. Pula.
2. U ovom upravnom postupku, svaka stranka snosi svoje troškove.

## O b r a z l o ž e n j e

U upravnom postupku radi utvrđivanja prava na naknadu za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine koji se vodi povodom zahtjeva podnositelja Ane Milevoj, Braće Levak 18, Pula, Ured državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove, donio je rješenje brojčane oznake KLASA: UP/I-943-01/97-01/121, URBROJ: 2163-04-04-05-32 od dana 20. ožujka 2005. godine, pravomoćno dana 06. svibnja 2005. godine. Tim je rješenjem podnositeljici zahtjeva utvrđeno pravo na naknadu i dano joj je u vlasništvo neizgrađeno građevinsko zemljište – nekretnine oznaka k.č.br. 1651/2 i k.č.br. 1651/4, obje upisane u zk.ul.br. 8857, k.o. Pula, obje u 1/2 dijela, te nekretnine oznaka k.č.br. 1651/9, k.č.br. 1651/10, k.č.br. 1651/11, k.č.br. 1651/12, sve upisane u zk.ul.br. 8857, k.o.- Pula, sve u 1/4 dijela.

S danom 01. siječnja 2020. godine, poslovi Ureda državne uprave u Istarskoj županiji preuzeti su od strane Istarske Županije temeljem Sporazuma o preuzimanju predmeta, pismohrane, ostale dokumentacije, opreme te sredstava za rad od mjesno nadležnog ureda državne uprave u županiji, potpisanog dana 16. prosinca 2019. godine između Ministarstva uprave i Istarske županije, iz kojeg razloga predmetni je postupak nastavilo voditi ovo upravno tijelo, pod gore naznačenom KLASOM UP/I-942-01/23-01/05.

Dana 06. prosinca 2024. godine zaprimljen je u ovom predmetu pismeni podnesak podnositeljice zahtjeva Ane Milevoj, u kojem je imenovana povukla prijedlog za nekretninu oznake k.č.br. 1651/21, k.o. Pula.

Izvršenim uvidom u spis predmeta utvrđeno je da je Ana Milevoj podnijela zahtjev za naknadu i za nekretninu oznake k.č.br. 1651/21, k.o. Pula kao i da gore opisano prvostupanijsko rješenje ne sadrži odluku o toj nekretnini.

Člankom 131. stavak 1. ZUP-a 91 propisano je da stranka može odustati od svojeg zahtjeva u toku cijelog postupka. Nastavno, stavkom 2. istog članka, propisano je da kad je postupak pokrenut u povodu zahtjeva stranke, a stranka odustane od svojeg zahtjeva, tijelo koje vodi postupak donijet će zaključak kojim se postupak obustavlja, te da će o obustavi biti obaviještena protivna stranka, ako je ima.

Slijedom svega navedenog, valjalo je obustaviti postupak u odnosu na nekretninu oznake k.č.br. 1651/21, k.o. Pula, te odlučiti kao u točki 1. izreke ovog zaključka.

Odluka o troškovima utemeljena je na članku 114. ZUP-a 91.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje ovom javnopravnom tijelu neposredno ili putem pošte preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Temeljem članka 76. ZN-a žalba je oslobođena od naplate upravnih pristojbi.

VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
Duško Bambić

#### DOSTAVITI:

1. Odvjetnik Aleksandar Puh, Leharova ulica 1, 52100 Pula, punomoćnik Ane Milevoj
2. Općinsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, Rovinjska 2a, 52100 Pula
3. Grad Pula-Pola, Odsjek za poslove zastupanja, Forum 1, 52100 Pula, putem adrese elektroničke pošte [pisarnica@pula.hr](mailto:pisarnica@pula.hr)
4. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Sektor za naknadu oduzete imovine, I. Lučića 6, 10000 Zagreb
5. Pismohrana, ovdje.





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:** Duško Bambić, Istarska županija - Regione Istriana

**Datum:** 10.12.2024 09:39:27

**Certifikat:** 9130D2AD3A1FE18100000000566F0487

**Izdavatelj:** CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija;

**C=HR**

**Hash:** SHA256 RSA

