

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 19/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službeni glasnik Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 20. 7. godine, donosi



ODLUKU
o kupnji zemljišta – Ulica Jasne Crnobori
(Zovko gradnja d.o.o.)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 13.09.2016. god. izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000031 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru – izgradnja predmetne prometnice sa pripadajućom infrastrukturom,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Alter Gea d.o.o. Pula izrađen Parcelacijski elaborat br. 2016/48 od 24.11.2016. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/2016-02/2095 Urbroj: 541-27-1/1-17-3 od 31.07.2017. god. o tehničkoj ispravnosti te Potvrdu da je isti izrađen u skladu sa naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom,
- da se navedenim Parcelacijskim elaboratom nekretnina k.č. br. 3760/9 k.o. Pula površine 136 m², u vlasništvu društva Zovko gradnja d.o.o., parcelira na način da k.č. br. 3760/9 k.o. Pula ima površinu od 122 m², dok novoformirana k.č. br. 3760/12 k.o. Pula ima površinu od 14 m² i predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice J. Crnobori u Puli,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović iz rujna 2017. god. određena tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 3760/12 k.o. Pula površine 14 m² u ukupnom iznosu od 5.500,00 kn,
- da je Vinko Zovko, direktor društva Zovko gradnja d.o.o., na Zapisniku dana 10.10.2017. god. izjavio kako je suglasan sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa u svezi iste.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između trgovačkog društva Zovko gradnja d.o.o. Medulin, Burle 83 B kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3760/12 k.o. Pula površine 14 m², koja predstavlja sastavni dio prometnice u Ulici Jasne Crnobori u Puli, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 5.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz prethodnog stavka ove točke Ugovora, a po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I ovog Ugovora u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.



III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/633
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-17-7
Pula, 20. listopada 2017.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst i 137/15) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji između trgovačkog društva Zovko gradnja d.o.o. Medulin, Burle 83 B, zastupanog po direktoru Vinku Zovko kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, vezano za nekretninu k.č. br. 3760/9 k.o. Pula površine 14 m², koja predstavlja sastavni dio prometnice u Ulici Jasne Crnobori u Puli.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 13.09.2016. god. izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/16-01/000031 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru – izgradnja predmetne prometnice sa pripadajućom infrastrukturom.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Alter Gea d.o.o. Pula izrađen je Parcelacijski elaborat br. 2016/48 od 24.11.2016. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/2016-02/2095 Urbroj: 541-27-1/1-17-3 od 31.07.2017. god. o tehničkoj ispravnosti te Potvrdu da je isti izrađen u skladu sa naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom.

Navedenim Parcelacijskim elaboratom nekretnina k.č. br. 3760/9 k.o. Pula površine 136 m², u vlasništvu društva Zovko gradnja d.o.o., parcelira se na način da k.č. br. 3760/9 k.o. Pula ima površinu od 122 m², dok novoformirana k.č. br. 3760/12 k.o. Pula ima površinu od 14 m² i predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice J. Crnobori u Puli.

Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović iz rujna 2017. god. određena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 3760/12 k.o. Pula površine 14 m² u ukupnom iznosu od 5.500,00 kn.

Vinko Zovko, direktor društva Zovko gradnja d.o.o., na Zapisniku dana 10.10.2017. god. izjavio je kako je suglasan sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa u svezi iste.

Stoga se predlaže da se između trgovačkog društva Zovko gradnja d.o.o. Medulin, zastupanog po direktoru Vinku Zovko kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3760/9 k.o. Pula površine 14 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 5.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, a po provedbi navedenog Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0457-411190 Zemljište – program gradnje (Ostala zemljišta).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina
Rješenje br: 4Su-914/14
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon:0992303582
E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 3760/9 k.o. Pula**

Lokacija: **52100 Pula, Valdebek, ulica Jasne Crnobori**

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

Narudžbenica br.2168/01-03-06-00-0384-17-349

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Pula, rujan 2017. godine

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

VLASNIK: ZOVKO GRADNJA d.o.o. 52203 Medulin, Burle 83b (1/1)

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



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište	
Adresa:	52100 Pula, Valdebek, ulica Jasne Crnobori	
Zemljišnoknjižni uložak:	18245	
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema parcelacijskom elaboratu br. 2016/48)br.:	3760/12	površine 14m2
Matična katastarska čestica br.:	3760/9	površine 136m2
Novonastala čestica nakon izvlaštenja dijela matične čestice br.: (prema parcelacijskom elaboratu br. 2016/48)	3760/9	površine 122m2
ZK Katastarska općina:	Pula	
Općinski sud u	Puli	
Namjena:	Građevinsko zemljište	
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu	
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja	
Pokazatelji vrijednosti		
Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:	5.525,90 kn	
Posljedični gubici:	nema	
Posljedični dobici:	nema	

Mišljenje sam da naknada za izvlaštenje
za nekretninu koja se izvlašćuje: Građevinsko zemljište k.č.br. 3772/324
na lokaciji: 52100 Pula, Valdebek, ulica Jasne Crnobori

iznosi :

5.500,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,470764 kn

740,00 €



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-914/14
Datum: 28. prosinca 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15), 28. prosinca 2015.

riješio je

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

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 28. prosinca 2015., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda - Doblanović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 10. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Jasminka Peharda – Doblanović, Pula, Kašćuni I
2. Općinski sud u Puli-Pola
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-914/14-17
Datum: 21. ožujka 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14,123/15) - dalje Pravilnik, dana 21. ožujka 2016.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje JASMINKE PEHARDA – DOBLANOVIĆ, dipl. inženjerke arhitekture iz Pule-Pola, Kašćuni 1, OIB:74767382290, određeno rešenjem broj 4 Su-914/14 od 28. prosinca 2015., STRUKE GRADITELJSTVO proširuje se i na PROCJENU NEKRETNINA.

Obrazloženje

Jasminka Peharda Doblanović, dipl. inženjerka arhitekture iz Pule-Pola, rješenjem predsjednika suda od 28. prosinca 2015., broj 4 Su-914/14, imenovana je stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja uputila je sudu zahtjev od 15. ožujka 2016., kojim je zatražila da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja struke graditeljstvo i na područje procjene nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, a Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja je već u prijedlogu za imenovanje, pod urbroj: So-1928/2015 od 19. studenoga 2015. predložilo da se kandidatkinja imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina, to se područje vještačenja struke graditeljstvo proširuje i na procjenu nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:

1. Jasminka Peharda Doblanović, Pula-Pola, Kašćuni 1
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, po konačnosti

SADRŽAJ:

1. Prijedlog

2. Zadatak

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

3.2. Identifikacija

3.2.1. Zemljišne knjige

3.2.2. Katastar

3.3. Prostorno planska dokumentacija

3.4. Zatečeno stanje nekretnine

3.5. Dokumentacija

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5. Odabir metode procjenjivanja

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka

7. Rekapitulacija - zaključak

8. Izjava vještaka

9. Popis primijenjenih propisa i literature

10. Prilozi

1. Prijedlog

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

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, katastarska čestica k.č.3760/12 nastala od matične katastarske čestice br. 3760/9 upisana u ZK uložak 18245 Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Pula, katastarska općina Pula.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja naknade za izvlaštenja u svrhu izgradnje dijela prometnice - ulica Jasne Crnbori u Valdebeku. Sukladno nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

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

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje novonastale k.č.br. 3760/12 k.o. Pula za potrebe izgradnje dijela ulice Jasne Crnbori u Valdebeku. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 17.09.2017. godine.

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

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja i istovjetan je danu očevida. Dan vrednovanja istovjetan je danu izrade nalaza 20.09.2017.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. Parcelacijski elaborat br. 2016/48 izrađen od strane AlterGea d.o.o. iz Pule.
2. Pravomoćna lokacijska dozvola Klasa:UP/1-350-05/16-01/31 Ur.broj:2168/01-03-05-0426-16-5 od 13.09.2016.
3. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:18245, k.o. Pula, stanje na dan 11.09.2017.
4. E - Posjedovni list br. 14626 stanje na dan 11.09.2017.
5. E izvadak iz katastarskog plana , stanje na dan 12. rujna 2017.

3. NALAZ

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina - matična katastarska čestica se nalazi u rubnom dijelu grada Pule, gradska četvrt Valdebek. Valdebek je od centra grada udaljen oko 2km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
18245	Pula	3760/9	oranica	136,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				136,00

k.č.2758/3

Vlasnik: ZOVKO GRADNJA d.o.o. (1/1)

Zabilježba: Nema

Teret: Upisano pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih vodova u korist Pula Herculanea d.o.o.

3.2.2. KATASTAR

E izvadak iz katastarskog plana , stanje na dan 12. rujna 2017.



Izvor:www.katastar.hr

Posjedovni list br. 14626

Stanje na dan 11.09.2017.

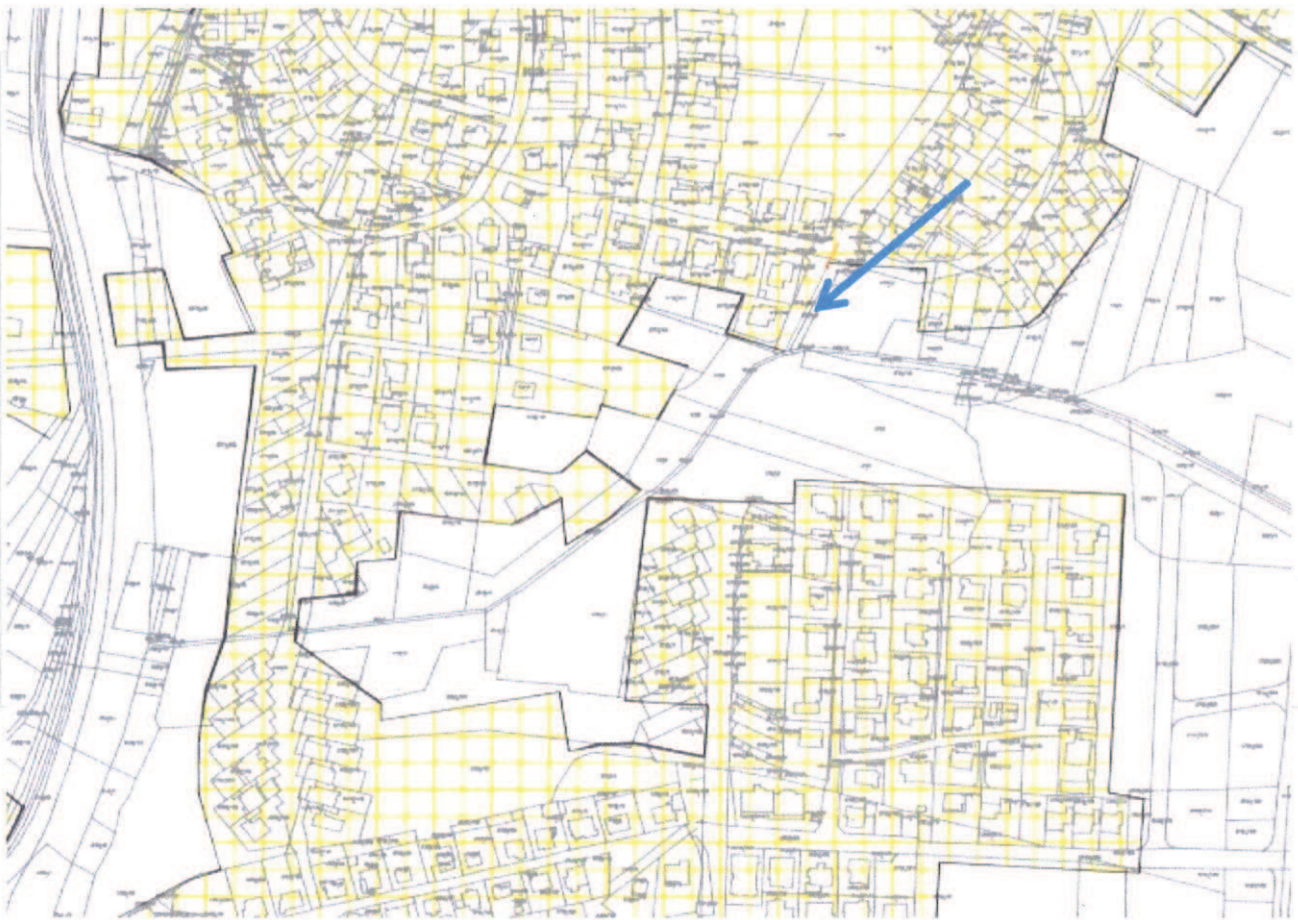
k.o. Pula 3760/9	oranica	površine	136,00 m2
ukupno:			136,00 m2
Dio 1/1	Upisane osobe Trninić-Vidulin Danica, Majstora Radonje 10, Zagreb		

izvor:www.katastar.hr

3.3. Prostorno planska dokumentacija

Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17 i 8/17-pročišćeni tekst)

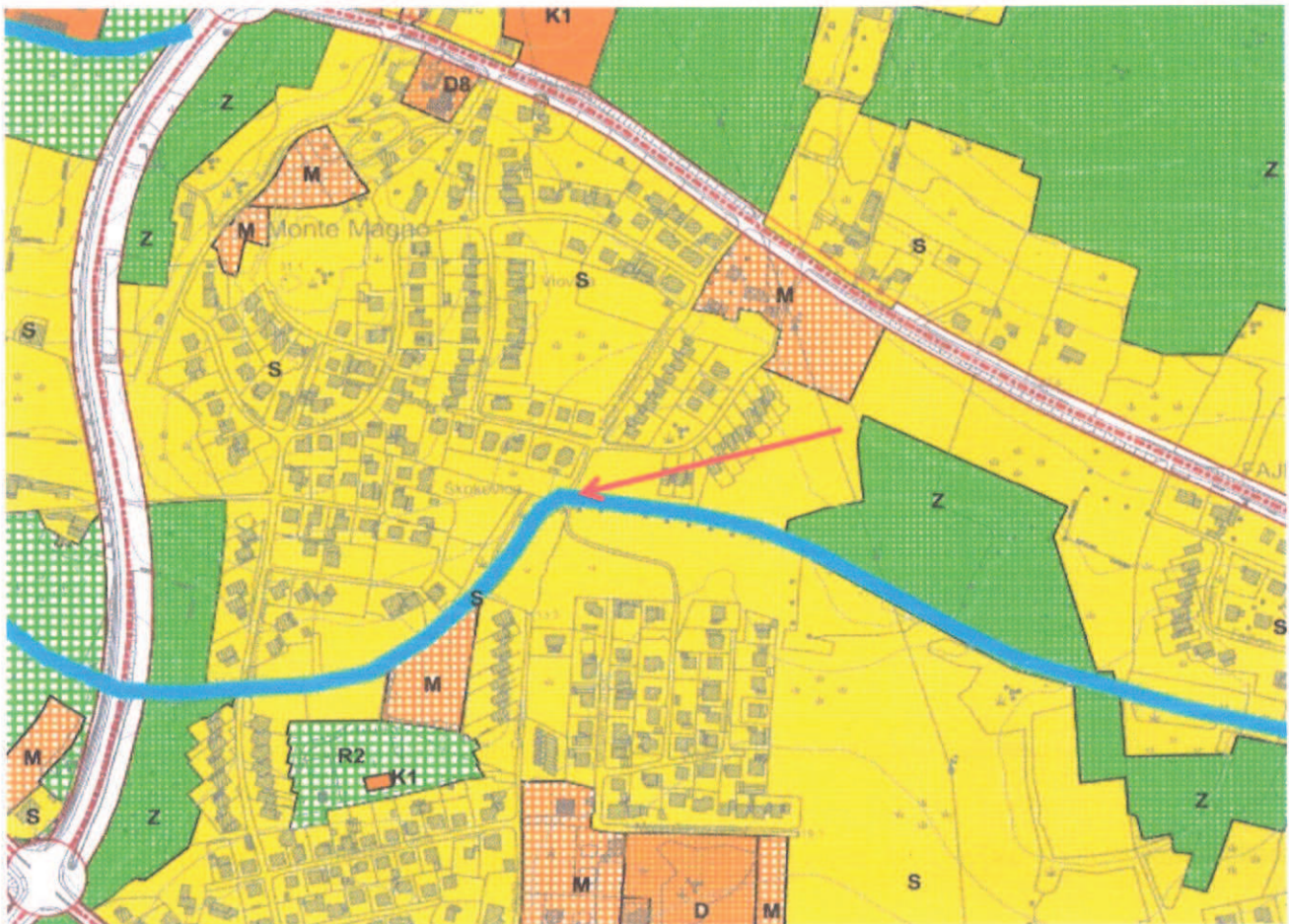
Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula



Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u neizgrađenom uređenom dijelu.

Izvor: www.pula.hr

Generalni urbanistički plan grada Pule ("Službene novine", br. 5a/08, 12/12, 5/14, 10/14, 13/14, 7/15, 2/17, 5/17 i 9/17-pročišćeni tekst).



Prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule zemljište se nalazi unutar površine stambene namjene.

Zemljište se svojim južnim dijelom nalazi neposredno uz kanal Pragrande - vodotok.

Odredbama za provođenje GUP-a za kanal Pragrande se predviđa utvrđivanje inundacijskog područja. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) uz kanal se utvrđuje pojas širine 10 m obostrano, mjereno od vanjskog ruba vodne građevine koji mora ostati slobodan od svake gradnje i drugih zapreka, a koji će služiti za nadzor, uređenje, održavanje i nužne intervencije na kanalu-bujičnom toku.

Na zemljištu iznad natkrivenog dijela kanala nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

Iako zaštitni koridor vodotoka nije ucrtan u prostorno planskoj dokumentaciji iz dostupne dokumentacije može se utvrditi da se dio k.č.3760/9 nalazi unutar zaštitnog koridora vodotoka.

Izvor:www.pula.hr

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za izvlaštenje , temeljem parcelacijskog elaborata br. 2016/48 izrađen od strane AlterGea d.o.o. iz Pule. novonastale k.č 3760/12 k.o. Pula.

Katastarska čestica je nastala od matične katastarske čestice 3760/9 k.o. Pula.

Katastarska čestica će se formirati u svrhu izgradnje dijela ulice Jasne Crnobori u naselju Valdebek temeljem Pravomoćne lokacijske dozvole Klasa:UP/1-350-05/16-01/31 Ur.broj:2168/01-03-05-0426-16-5 od 13.09.2016.

U naravi zemljište je neuređena zelena površina položena duž postojeće prometnice.

Datum očevida: 17.09.2017.

Datum kakvoće: 17.09.2017.

Datum vrednovanja: 20.09.2017.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je slijedeće službena dokumentacija:

Pravomoćna lokacijska dozvola Klasa:UP/1-350-05/16-01/31 Ur.broj:2168/01-03-05-0426-16-5 od 13.09.2016.

Parcelacijski elaborat br. 2016/48 izrađen od strane AlterGea d.o.o. Iz Pule.

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

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

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak je u 2016. dobio na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018.

Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti.

Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini. (Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2017.g. od 22.02.2017.g.)

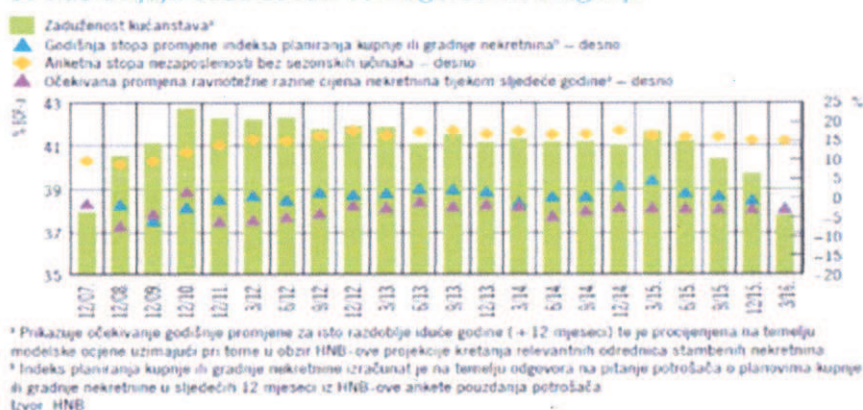
4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 17. od srpnja 2016., sektor Nekretnine:

"Unatoč poboljšanoj financijskoj dostupnosti stambenih nekretnina, snažniji oporavak potražnje za stambenim jedinicama, a time i aktivnosti poduzeća povezanih s ovim tržištem, izgledan je tek sa stabilnijim i jačim ekonomskim oporavkom. Stoga se i u sljedećem razdoblju očekuje stagnacija na ovom tržištu."

Blagi realni gospodarski rast ostvaren tijekom 2015., a koji se čita u pozitivnim trendovima na tržištu rada, nije dovoljno snažan da znatnije stimulira stambenu potražnju (Slika 55.).

Slika 55. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



Investicijska aktivnost kućanstava u obliku planiranja kupnje ili gradnje stambenih nekretnina kontinuirano se smanjivala tijekom 2015. Isti je trend nastavljen 2016. g., što je posljedica oslabljenoga kapaciteta i sklonosti kućanstava zaduživanju, posebice dugoročnom. Tako su tijekom cijele 2015. cijene stambenih nekretnina padale (godišnji pad cijena krajem 2015. iznosio je -2,1%). Smanjenje cijena stambenih nekretnina blago se ubrzalo u odnosu na 2014. godinu, no ta je cjenovna korekcija bila i nadalje ispod višegodišnjeg prosjeka, kada su se cijene u jednoj godini znale smanjiti i za više od 6%.

5. Odabir metode procjenjivanja

5.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

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

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi:

unutar neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja Pula

unutar obuhvata GUP-a grada Pule

namjena zemljišta prema GUP-u grada Pule - stambena, dijelom unutar zaštitnog koridora vodotoka

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 E nekretnine ID PN(PU) 3563619

k.č.3760/1, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Valdebeku. Namjena zemljišta je stambena.

Datum ugovora:	20.02.2017.	ICSN:	102,25
Površina:	2.898,00 m ²		
Cijena:	240.000,00 €		
Cijena po m ² :	82,82 €		

Usporedba 2 E nekretnine ID PN(PU) 3624044

k.č.3772/260, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Valdebeku. Namjena zemljišta je stambena.

Datum ugovora:	06.07.2017.	ICSN:	102,25
Površina:	81,00 m ²		
Cijena:	6.480,00 €		
Cijena po m ² :	80,00 €		

Usporedba 3 E nekretnine ID PN(PU) 3383971

k.č.3729/2, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Valdebeku. Namjena zemljišta je stambena.

Datum ugovora:	18.05.2016.	ICSN:	100,33
Površina:	126,00 m ²		
Cijena:	6.300,00 €		
Cijena po m ² :	50,00 €		


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 102,25

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA HOUSE PRICE INDICES							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 100) ¹⁾ REPUBLIKE HRVATSKE 00) ²⁾ CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Godina	Tromjesečje	ukupno	stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.3760/1	240.000,00	102,25	102,25	1,0000	240.000,00	82,82
k.č.3772/260	6.480,00	102,25	102,25	1,0000	6.480,00	80,00
k.č.3729/2	6.300,00	100,33	102,25	1,0191	6.420,56	50,96

* izvor: www.dsz.hr

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, Valdebek, ulica Jasne Crnobori	Matična čestica	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	k.č.3760/9	k.č.3760/1	k.č.3772/260	k.č.3729/2
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	240.000,00	6.480,00	6.420,56
Površina zemljišta	136,00	2.898,00	81,00	126,00
Cijena po metru kvadratnom	--	82,82	80,00	50,96
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,44	82,82	80,00	50,96
Veličina zemljišta	136,00	2.898,00	81,00	126,00
Prilagodba	1,00	0,80	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	49,30	66,25	80,00	50,96
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	49,30	66,25	80,00	50,96
Gradivost - samostalnost	gradivo-nesamostalno	gradivo	gradivo-nesamostalno	gradivo-nesamostalno
Prilagodba	1,00	0,90	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	48,92	59,63	80,00	56,05
Ograničenja - tereti	služnost	bez	bez	bez
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	44,03	53,66	72,00	50,45
Namjena	stambena/vodotok	stambena	stambena	stambena
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,63	48,30	64,80	45,40
Cestovni pristup	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,63	48,30	64,80	45,40
Komunalna infrastruktura	ima	ima	ima	ima
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,63	48,30	64,80	45,40
Zagađenje	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	39,63	48,30	64,80	45,40
Indikator vrijednosti po m²	52,83	48,30	64,80	45,40

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		4,54	-11,97	7,43	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		9%	23%	14%	
Kvadrat odstupanja:		20,57	143,20	55,22	
Standardno odstupanje:	8,54	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	17,09	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

7.185,36 €

Vrijednost zemljišta koje se izvlašćuje

<i>k.č.br./k.o. Pula</i>	<i>Površina dijela koji se izvlašćuje (m²)</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije €/m²</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)</i>
3760/12	14	52,83	739,67 €

6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka

Posljedični dobitci: Nema posljedičnog dobitka. U odnosu na položaj nekretnine - pristup postojećoj javno prometnoj površini i prostorno planski status, zemljište se već nalazi unutar I kategorije.

Posljedični gubici: Izvlaštenje k.č.3760/12 neće utjecati na uvjete korištenja preostalog dijela matične katastarske čestice nakon izvlaštenja - k.č.3760/9.

6.4. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu

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

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu	Naknada za izvlaštenje	Naknada za posljedični gubitak	Naknada za posljedični dobitak
739,67 €	739,67 €	0,00 €	0,00 €

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: 52100 Pula, Valdebek, ulica Jasne Crnobori
z.k.č.: 3760/12
k.o.: Pula
z.k.ul.: /

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

	5.525,90 kn	1€ = 7,470764 kn
zaokruženo:	5.500,00 kn	
	739,67 €	
zaokruženo:	740,00 €	
	52,83 €/m ² Pz	

Pula, rujan 2017. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

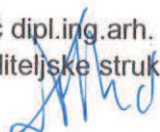
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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



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

Pula, rujna 2017. godine

9. Popis primjenjenih propisa i literature

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

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- **Pravilnik o energ. pregledu zgrade i energ. certificiranju (NN 79/14, 48/2014, 133/15)**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)**

- **Posebni propisi Grada Pule**

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE





d.o.o. za geodetske poslove

Pula, Katalinića Jeretova 18
tel/fax +385 52 210 311
0994443236, 0994443238
e-mail: alter.gea@pu.t-com.hr
OIB: 81802699109

Elaborat izradili:
Teren: Vedran Brenko i Lea Tretinjak
Obrada: Vedran Brenko i Lea Tretinjak
Ovlašteni inženjer tvrtke :
Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

PARCELACIJSKI ELABORAT

BR.2016/48

po lokacijskoj dozvoli

za provođenje promjena u katastru zemljišta

K.O. PULA

katstarske čestice: 3772/139, 3772/259, 3772/286, 562/11, 562/12, 3760/9, 3759,
3757, 3758, 3754/1, 3723/30, 3723/117, 3723/182 i 3723/326

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

KLASA: 932-00/ 2016-01/1091

URBROJ: 541- 07-1/1-17-3

Pula, 31.7.2017.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom opsegu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Ovlašteni osoba:

U Puli, 24.11.2016.

Ovjerava: Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

ALTER GEA d.o.o.
PULA, KATALINIĆA JERETOVA 18A

Lea Tretinjak
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
ALTER GEA d.o.o.
Pula




Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Prvobitna greška u računanju površine (+-) m2	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka (+-) m2	Konačna površina	Pod zgradom površina
		ha a m2			ha a m2	ha a m2	ha a m2		ha a m2	ha a m2

K.O.PULA

ISKAZ POVRŠINA

	3772/139	2 90		3772/139	2 90-33		2 57		2 57	
	3772/259	7 48		3772/259	dopunom		2 64		2 64	
				3772/323	iz koordinata		5 17		5 17	
		10 38					10 38		10 38	
	3772/286	6 40		3772/286	dopunom		6 30		6 30	
				3772/324	iz koordinata		10		10	
		6 40					6 40		6 40	
	562/11	85		562/11	dopunom		43		43	
	562/12	97		562/12	97-18		79		79	
				562/41	iz koordinata		60		60	
		1 82					1 82		1 82	
	3760/9	1 36		3760/9	dopunom		1 22		1 22	
				3760/12	iz koordinata		14		14	
		1 36					1 36		1 36	
	3759	9 91		3759/1	dopunom		9 74		9 74	
				3759/2	iz koordinata		17		17	
		9 91					9 91		9 91	

Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Površina greška u računariju površine	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka	Konačna površina	Pod zgradom površina
		ha a m2	(+/-) m2		ha a m2	ha a m2	ha a m2	(+/-) m2	ha a m2	ha a m2
	3757	24 49		3757/1	digitalizirano		20 24		20 24	
				3757/2	iz koordinata		6 02		6 02	
				3757/3	digitalizirano		2 82		2 82	
	3758	58 74		3758/1	dopunom		50 69		50 69	
				3758/2	digitalizirano		3 46		3 46	
		83 23					83 23		83 23	
	3754/1	27 86		3754/1	dopunom		13 44		13 44	
				3754/15	iz koordinata		3 82		3 82	
				3754/16	digitalizirano		10 60		10 60	
		27 86					27 86		27 86	
	3723/30	31 23		3723/30	digitalizirano		3 52		3 52	
				3723/484	digitalizirano		86		86	
				3723/485	dopunom		14 75		14 75	
				3723/486	digitalizirano		08		08	
				3723/489	digitalizirano		1 76		1 76	
	3723/117	6 29		3723/117	digitalizirano		85		85	
	3723/182	23 74		3723/182	iz koordinata		25 79		25 79	
				3723/487	digitalizirano		7 61		7 61	
				3723/488	digitalizirano		6 04		6 04	
		61 26					61 26		61 26	
	3723/326	2 15		3723/326	dopunom		2 06		2 06	
				3723/490	iz koordinata		09		09	
		2 15					2 15		2 15	

Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Prvobitna greška u računanju površine	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka (+-) m2	Konačna površina ha a m2	Pod zgradom površina ha a m2
		ha a m2			(+-) m2	ha a m2	ha a m2			
IZJEDNAČENJE PO GRUPAMA										
				GROMADA	iz koordinata		41 90			
				3772/323	iz koordinata		5 17		5 17	
				3772/324	iz koordinata		10		10	
				562/41	iz koordinata		60		60	
				3760/12	iz koordinata		14		14	
				3759/2	iz koordinata		17		17	
				3757/2	iz koordinata		6 02		6 02	
				3754/15	iz koordinata		3 82		3 82	
				3723/182	iz koordinata		25 79		25 79	
				3723/490	iz koordinata		09		09	
							41 90		41 90	
				Lea Tretinjak dipl. ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije ALTER Geod. d.o.o. Pula		 Geo 471				

Broj: 932-06/16-02/

Općina/Grad: Pula-Pola

Katastarska općina: Pula

Općinski sud: Pula-Pola

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Područni ured za katastar Pula-Pola

Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola

PRIJAVNI LIST

Alter Gea

d.o.o. za geodetske poslove

DOSADAŠNJE STANJE

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z k. uložka	Kratki opis / površina promjera	Broj z k. uložka	10	11	12	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z k. uložka	
1	2	3	4	5	6	7	8									
	posjednik je:															
8662	Grad Pula	3772/139	oranica	2 90		10907	parcelacija		posjednik je:	3772/139	Škokovica	put	2 57		10907	
	Pula															
	OIB: 88733676642															
~ II ~	~ II ~	3772/259	oranica	7 48		10907	parcelacija		~ II ~	3772/259	Ul. J. Crnobori	put	2 64		10907	
									~ II ~	3772/323	Ul. J. Crnobori	put	5 17		10907	
									~ II ~							
			UKUPNO:	10 38								UKUPNO:	10 38			
	vlasnik je:								vlasnik je:							
11904	Luja Antunović	3772/286	obiti.st.zgr	1 53		11362	parcelacija		vlasnik je:	3772/286	Ul. J. Crnobori 14	KUĆA	1 53		11362	
	Ulica Stoja 10, Pula															
	OIB: 65522698491															
			UKUPNO:	6 40								UKUPNO:	6 40			
	vlasnik je:								vlasnik je:							
14770	Republika Hrvatska	562/11	pašnjak	85		18937	parcelacija		vlasnik je:	562/11	Pragrande	pašnjak	43		18937	
	Zagreb, Zagreb															
	OIB: 52634238587															
	upravitelj je:								upravitelj je:							
	Hrvatske Vode Zagreb															
	Ul. Grada Vukovara 220, Zagreb															
	OIB: 28921383001															
	vlasnik je:								vlasnik je:							
15387	RH - Javno dobro u općoj uporabi -	562/12	pašnjak	97		19877	parcelacija		vlasnik je:	562/12	Pragrande	pašnjak	79		19877	
	Javno vodno dobro															
	Zagreb, Zagreb															
	upravitelj je:								upravitelj je:							
	Hrvatske Vode															
	Ul. Grada Vukovara 220, Zagreb															
	OIB: 28921383001															
			UKUPNO:	1 82								UKUPNO:	1 82			

DOSADAŠNJE STANJE

Broj posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Nacin uporabe kat. čestice/ Nacin uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uloška	Kratak opis / Pristup
1	2	3	4	5	6	7	8
	Vlasnik je:						
14626	Danica Irminić-Vidulin Majstora Radonje 10, Zagreb OIB: 32432516132	3760/9	oranica	1.36		18245	parcelacija
	suvlasnici su:		UKUPNO:	1.36			
14693	Liliana Piccoli u 4/27 dijela nepoznato naselje Grad Pula, Pula u 15/27 dijela OIB: 88733676642 Liliana Piccoli u 2/27 dijela Via Bussoleno 37, Italija Tullia Margherita Piccoli u 2/27 dijela Torino, Via Principe Amedeo 37, Italija Tullia Piccoli udt. Cartelo u 4/27 dijela nepoznato naselje	3759	vinograd	9.91		18224	parcelacija
			UKUPNO:	9.91			
11266	Vlasnik je: Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3757	oranica	24.49		8460	parcelacija
8662	posjednik je: Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3758	oranica	58.74		11945	parcelacija
			UKUPNO:	83.23			

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, ruzne, figa i sl.)	Nacin uporabe katastarske čestice/ Nacin uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uloška
0	10	11	12	13	14	15	16
	Vlasnik je:						
14626	dosadašnji	3760/9	Viovica	oranica	1.22		18245
	~ II ~	3760/12	Viovica	oranica	14		18245
			UKUPNO:	UKUPNO:	1.36		
14693	dosadašnji	3759/1	Rudanka	vinograd	9.74		18224
	~ II ~	3759/2	Rudanka	oranica	17		18224
			UKUPNO:	UKUPNO:	9.91		
11266	dosadašnji	3757/1	Rudanka	oranica	20.24		8460
	~ II ~	3757/2	Rudanka	oranica	6.02		8460
	~ II ~	3757/3	Rudanka	oranica	2.82		8460
8662	posjednik je: dosadašnji	3758/1	Valdebek	oranica	50.69		11945
	~ II ~	3758/2	Valdebek	oranica	3.46		11945
			UKUPNO:	UKUPNO:	83.23		

DOSADAŠNJE STANJE

Broj posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. Čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uložka	Kratak opis / promjena
1	2	3	4	5	6	7	8
	vlasnik je:						
7707	Saša Ujčić Centar 62, Vinkuran OIB: 89048282961	3754/1	oranica	27 86		19620	parcelacija
			UKUPNO:	27 86			
	vlasnik je:						
11266	Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3723/30	pašnjak	31 23		12592	parcelacija
~ II ~	~ II ~	3723/117	pašnjak	6 29		12592	parcelacija
~ II ~	~ II ~	3723/182	put	23 74		14781	parcelacija
			UKUPNO:	61 26			

Pula: Karlaingca Jerečova 18. tel/fax 210.31

Katastarska općina: PULA
 Matični broj: 394954

KOPJA KATASTARSKOG PLANA
 MJERILO = 1:1000 (IZVORNO MJERILO=1:1250)

d.o.o. za geodetske poslove
 Pula, Katalinica Jereševa 18, telefaks 210 311

broj z. k. uloška	broj z. k. uloška	broj z. k. uloška	broj z. k. uloška
18	18	18	18
255	255	255	255
2652	2652	2652	2652
02961	02961	02961	02961
7	7	7	7
8	8	8	8



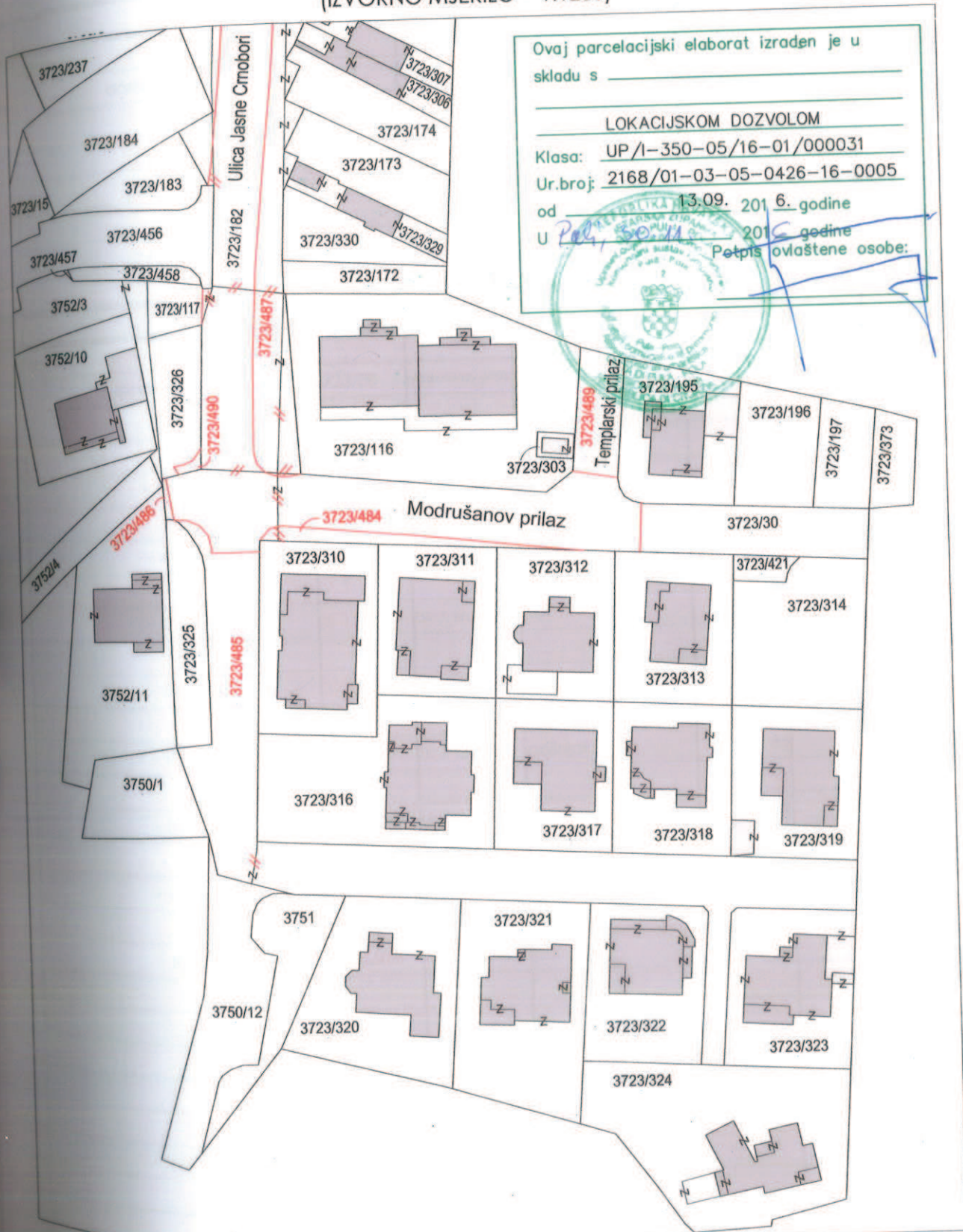
Ovaj parcelacijski elaborat izraden je u skladu s
 LOKALNOM DOZVOLOM
 Klasa: UP/1-350-05/16-01/000031
 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005
 od 13.09. 2016. godine
 u 2016. godini
 Podpis ovlaštene osobe:



Katastarska općina: PULA
Matični broj: 324256
Broj plana: 66

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO = 1:1000
(IZVORNO MJERILO = 1:1250)



Ovaj parcelacijski elaborat izraden je u skladu s _____

 LOKACIJSKOM DOZVOLOM
 Klasa: UP/1-350-05/16-01/000031
 Ur.broj: 2168/01-03-05-0426-16-0005
 od 13.09. 2016. godine
 U Pula, 30.11. 2016. godine
 Petpis ovlaštene osobe:



Broj plana: 66
 Matični broj: 324256
 Katastarska općina: PULA

U Puli: 22.11.2016.
 Izradila: Lea Tretinjak, dipl.ing.

Lea Tretinjak
 dipl.ing.geod.
 Ovlaštena osoba za geodeziju
 ALTER Gea d.o.o.
 Pula



NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uložka
9	10	11	12	13	14	15	16
7707	vlasnik je: dosadašnji	3754/1	Rudanka	oranica	13 44		19620
- II -	~ II ~	3754/15	Rudanka	oranica	3 82		19620
- II -	~ II ~	3754/16	Rudanka	oranica	10 60		19620
				UKUPNO:	27 86		
11266	vlasnik je: dosadašnji	3723/30	Modrušanov prilaz	put	3 52		12592
- II -	~ II ~	3723/484	Modrušanov prilaz	put	86		12592
- II -	~ II ~	3723/485	Ul. J. Crnobori	put	14 75		12592
- II -	~ II ~	3723/486	Ul. J. Ivančića	put	08		12592
- II -	~ II ~	3723/489	Templarski prilaz	put	1 76		12592
- II -	~ II ~	3723/117	Ul. J. Crnobori	pašnjak	85		12592
- II -	~ II ~	3723/182	Ul. J. Crnobori	put	25 79		
- II -	~ II ~	3723/487	Ul. J. Crnobori	put	7 61		
- II -	~ II ~	3723/488	Ul. J. Crnobori	put	6 04		14781
				UKUPNO:	61 26		

1) VRSTA PROMJENE: PARCELACIJSKI ELABORAT

2) ISPRAVA NA KOJOJ SE ZASNIVA PROMJENA:

LOKACIJSKA DOZVOLA

KLASA: UP/I-350-05/16-01/000031

URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005

od 13.09.2016.

POTVRDA

Klasa: 350-05/16-11/000140

Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0002

od 30.11.2016.

3) OBRAZLOŽENJE PROMJENE:

Na k.č. 3772/139, 3772/259, 3772/286, 562/11, 562/12, 3760/9, 3759, 3757, 3758, 3754/1, 3723/30, 3723/117, 3723/182 i 3723/326 sve u k.o. Pula temeljem navedenih dokumenta izvršena je parcelacija kojom se formira gradilište za prometnicu - dio ulice Jasne Crnobori i dio Modrušanovog prilaza. Čestice koje čine gradilište prikazane su u rekapitulaciji. Ovim elaboratom k.č. 3772/139, 3772/259, 3772/286, 562/11, 562/12, 3760/9, 3759, 3757, 3758, 3754/1, 3723/30, 3723/117, 3723/182 i 3723/326 mijenjaju svoj oblik i površinu. Novonastalo stanje prikazuje ovaj prijavni list i kopija katastarskog plana.

Prijavni list sastavio: Vedran Brenko, geod.teh.
dana 22.11.2016.

Ovjerava: Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

Lea Tretinjak
dipl. ing. geod.

Ovlaštenik za geodeziju

ALTER GEO d.o.o.
Pula



Geo 471

Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa

LOKACIJSKOM DOZVOLOM

KLASA: UP/I-350-05/16-01/000031

URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005

od: 13.09.2016. godine

U Pula, 11 2016. godine

Potpis ovlaštene osobe:





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

KLASA: UP/I-350-05/16-01/000031
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005
Pula, 13.09.2016.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GRAD PULA - POLA , HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 , na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

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

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa , 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - EKI kabelska kanalizacija, 3. skupine,

na katastarskim česticama k.č.br. 3723/30, 3723/117, 3723/326, 3723/456, 3723/182, 3754/1, 3757, 3758, 562/11, 562/12, 3759, 3772/139, 3772/259, 3772/286, 3760/9 k.o. Pula, u dužini infrastrukture i osi prometnice od 418,553 metara,

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

Ujese nije je postalo pravomoćno
dana 12.10.2016.

Potpis ovlaštene osobe



[Handwritten signature]

1. idejni projekt - građevinsko prometni, oznake PFX/P-90/2016-ID-0 od 01.2016. godine, ovlaštenu projektanta Igor Banović, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3011 (PONTIFEX d. o. o. za inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje HR-52100 Pula, Istarska 21, OIB 19356057901) – MAPA A_
 2. idejni projekt - projekt javne rasvjete, oznake 341/16-E-JR-ID od 01.2016. godine, ovlaštenu projektanta Željko Tomljenović, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 927 (Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Željko Tomljenović, dip.ing.el. HR-52100 Pula, Medulinska 1a, OIB) - MAPA B_
 3. idejni projekt - projekt EKI kabeleske kanalizacije, oznake 341-16-E-EKI-ID od 01.2016. godine, ovlaštenu projektanta Željko Tomljenović, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 927 (Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Željko Tomljenović dipl.ing.el. HR-52100 Pula, Medulinska 1a, OIB) – MAPA C_.
- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, Broj i znak: 401100103/DR 6281, od 15.04.2016. godine
 - PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: T/11762/16, od 12.05.2016. godine
 - Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Suglasnost, Znak: 467, od 27.04.2016. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Vodopravni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/16-07/1689, URBROJ: 374-23-3-16-4/DG/, od 27.04.2016. godine
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava istarska, Inspektorat unutarnjih poslova, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova - Posebni uvjeti, Broj: 511-08-19/1-146-61/2-16.K.L., od 13.04.2016. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/16-01/1782, URBROJ: 376-10/MS2-16-2 (HP), od 05.04.2016. godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 2237/16-100/RT-mv, od 10.04.2016. godine
 - Ministarstvo zdravlja, Uprava za unaprjeđenje zdravlja, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, PJ-Odjel za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Sanitarno-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/16-03/4224, URBROJ: 534-07-2-1-4-3-16-2, od 06.04.2016. godine
- III. Građenje predmetnih građevina će se realizirati u fazama, kako su iste opisane u idejnom projektu – mapa A., te investitor može za svaku od planiranih faza ishoditi zaseban akt za gradnju
- IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA , HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 , je zatražio podneskom zaprimljenim dana 08.06.2016. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa , 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - EKI kabelska kanalizacija, 3. skupine

na katastarskim česticama k.č.br. 3723/30, 3723/117, 3723/326, 3723/456, 3723/182, 3754/1, 3757, 3758, 562/11, 562/12, 3759, 3772/139, 3772/259, 3772/286, 3760/9 k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa A., s prostornom planom i drugim propisima, oznake PFX/P-90/2016-ID-0, iz siječnja 2016. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Grakalić Danieli, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5055
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa B., s prostornom planom i drugim propisima, oznake 341/16-E-JR-ID, iz siječnja 2016. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Tomljenović Željku, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 927
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa C., s prostornom planom i drugim propisima, oznake 341/16-E-EKI-ID, iz siječnja 2016. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Tomljenović Željku, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 927
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - GUP Grada Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 7/15., pročišćeni tekst 09/15 – trasa buduće prometnice se nalazi po namjeni površina u zoni „S“ – stambena namjena. Mogućnost gradnje infrastrukturnih objekata u zoni stanovanja je utvrđena člankom 10. i 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule.

Idejni projekt je izrađen u skladu sa člancima: 106. – 109., 117., 129., 135., 147. i 151. – 152.a Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule

- d) idejni projekt su izradile ovlaštene osobe, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) nije utvrđena obveza izrade urbanističkog plana,
- f) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta. Pozivu se nije odazvala niti jedna stranka

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

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 6. Zakona o upravnim pristojbama.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, Pula, Forum 2, veza Klasa: 363-02/14-01/28
2. strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u idejni projekt putem oglasne ploče – ovdje
3. U spis, ovdje.