

Na temelju čl. 35. Zakona 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 - 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 i 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), Gradonačelnik Grada Pule dana 22. prosinca 2017. god., donosi

**ODLUKU**  
**o kupnji zemljišta – Ulica Jasne Crnobori**  
**(Antunović Luja)**

**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, koja je postala pravomoćna dana 12.10.2016. god.
- 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. 3772/286 k.o. Pula površine 640 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Luje Antunović, parcelira na način da k.č. br. 3772/286 k.o. Pula ima površinu od 630 m<sup>2</sup>, dok novoformirana k.č. br. 3772/324 k.o. Pula ima površinu od 10 m<sup>2</sup> 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. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 5.200,00 kn,
- da se Luja Antunović na Zapisniku dana 11.10.2017. god. očitovala kako je suglasna sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine te je dana 14.12.2017. god. u spis predmeta dostavila Potvrdu banke o izdavanju brisovnog očitovanja vezano za nekretninu k.č. br. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup> koja predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice J. Crnobori u Puli.

**II**

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između Luje Antunović iz Pule, Škokovica 14, OIB 65522698491 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup>, koja predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice Jasne Crnobori u Puli, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 5.200,00 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 Odluke, a po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I ove Odluke 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:947-03/17-01/632

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-17-8

Pula, 22. prosinca 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, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 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 Luje Antunović kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup>, koja predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice 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. 3772/286 k.o. Pula površine 640 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Luje Antunović, parcelira se na način da k.č. br. 3772/286 k.o. Pula ima površinu od 630 m<sup>2</sup>, dok novoformirana k.č. br. 3772/324 k.o. Pula ima površinu od 10 m<sup>2</sup> 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. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 5.200,00 kn.

Luja Antunović na Zapisniku dana 11.10.2017. god. očitovala se kako je suglasna sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine te je u spis predmeta dostavila Potvrdu Raiffeisenbank Austria d.d. o izdavanju brisovnog očitovanja za nekretninu k.č. br. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup> koja predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Ulice J. Crnobori u Puli, kada ista bude formirana, a vezano za osiguranje po kreditu stranke.

Sukladno navedenom, predlaže se sklapanje Ugovora o kupoprodaji između Luje Antunović kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 3772/324 k.o. Pula površine 10 m<sup>2</sup>, uz isplatu Luji Antunović kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 5.200,00 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 navedene nekretnine, a po provedbi predmetnog 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, Kaščuni 1  
Telefon:0992303582  
E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 3772/324 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:** Antunović Luja, Pula , Stoja br. 10 (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:** 11362

Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje ( prema parcelacijskom elaboratu br. 2016/48)br.: 3772/324 površine 10m2

Matična katastarska čestica br.: 3772/286 površine 640m2

Novonastala čestica nakon izvlaštenja dijela matične čestice br.: ( prema parcelacijskom elaboratu br. 2016/48) 3772/324 površine 630m2

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: 5.237,13 kn

Posljedični gubici: nema

Posljedični dobici: nema

#### Mišljenja sam da naknada za izvlaštenje

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

iznosi :

**5.200,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,470764 kn

**700,00 €**



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 u broj: 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.3772/324 nastale od matične katastarske čestice br. 3772/286 upisana u ZK uložak 11362 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 Crnobori 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. 3772/324 k.o. Pula za potrebe izgradnje dijela ulice Jasne Crnobori 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.:11362, k.o. Pula, stanje na dan 11.09.2017.
4. E - Posjedovni list br. 11904 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 <sup>2</sup> )
11362	Pula	3772/286	obiteljska stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu	640,00
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):				<b>640,00</b>

k.č.2758/3

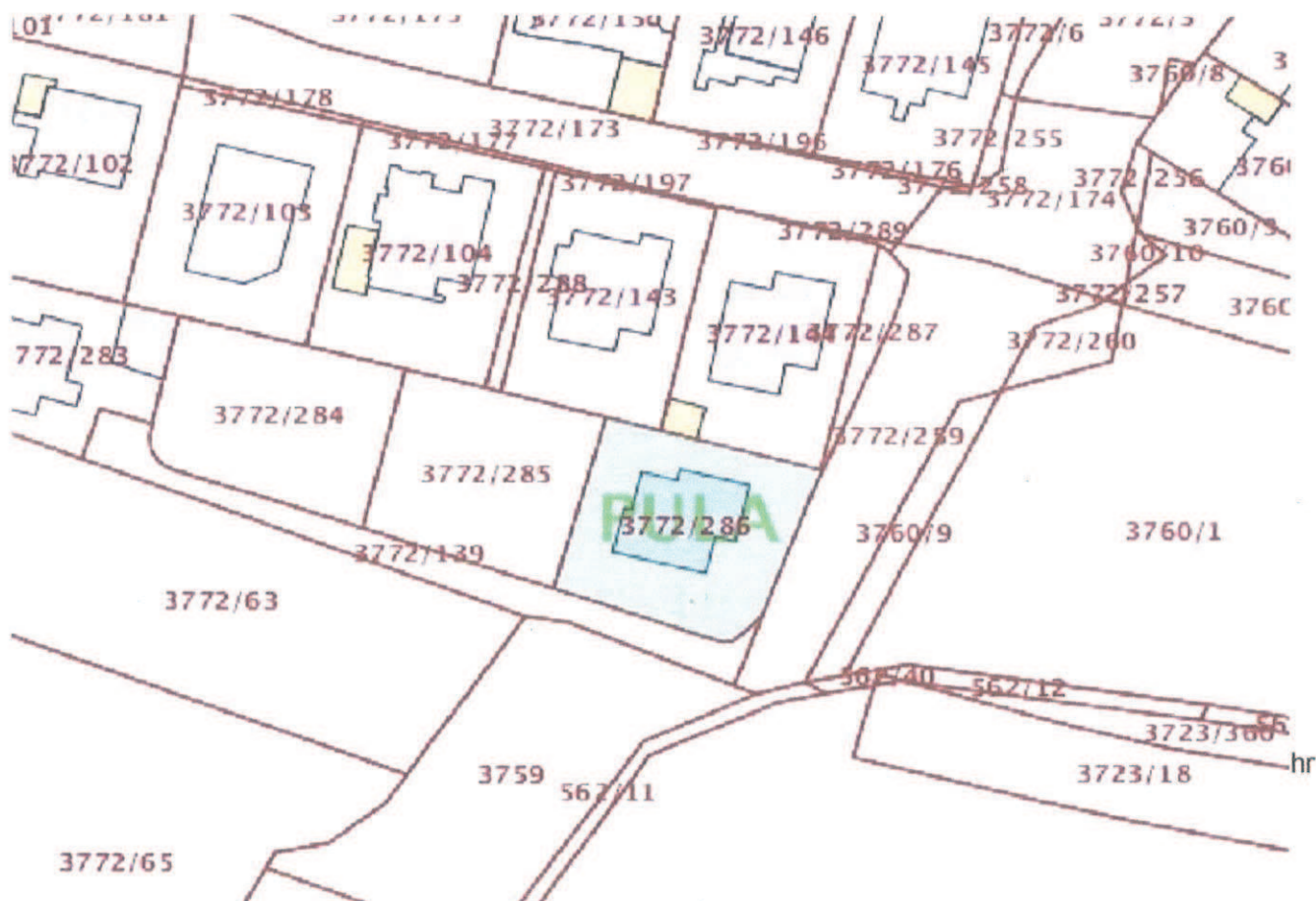
Vlasnik: Antonović Luja, Pula, Stoja 10 (1/1)

Zabilježba: Na temelju prijavnog lista DGU Područnog ureda za katastar Pazin Ispostava Pula, broj: UP/I-932-07/06-02/512 od 28. kolovoza 2006., nacrti i čl. 141 Zakona o gradnji NN 175/03 zabilježuje se da za k.č.br.3772/286 nije priložena uporabna dozvola.

Teret: Ima - vidljivo u priloženom ZK izvadku

### 3.2.2. KATASTAR

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



Posjedovni list br. 11904

Stanje na dan 11.09.2017.

k.o. Pula  
3772/286

obiteljska stambena zgrada	površine	153,00 m <sup>2</sup>
dvorište uz stambenu zgradu	površine	487,00 m <sup>2</sup>
ukupno:		640,00 m <sup>2</sup>

Dio

1/1

Upisane osobe

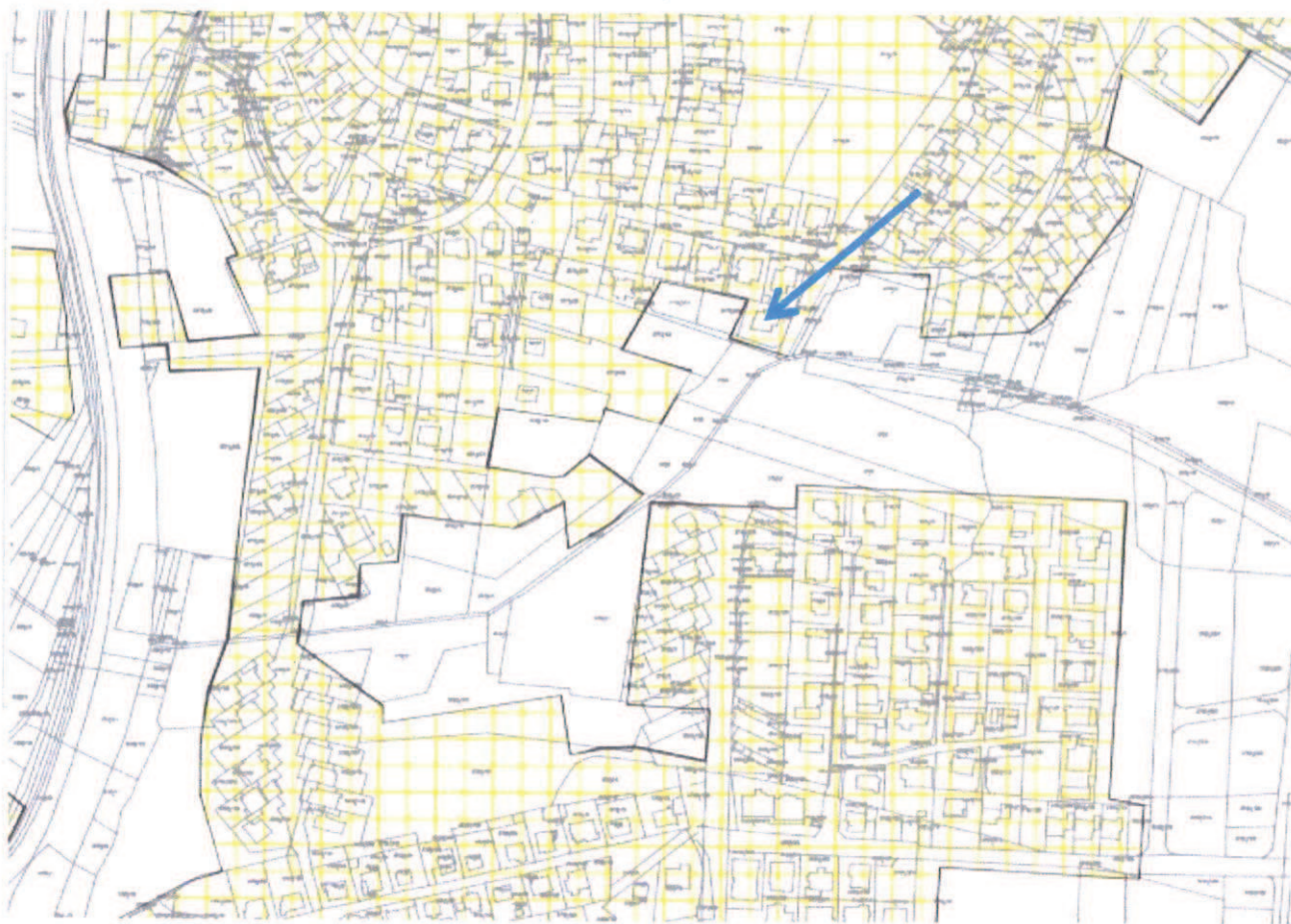
Antunović Luja, Pula, ulica Stoja 10

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)

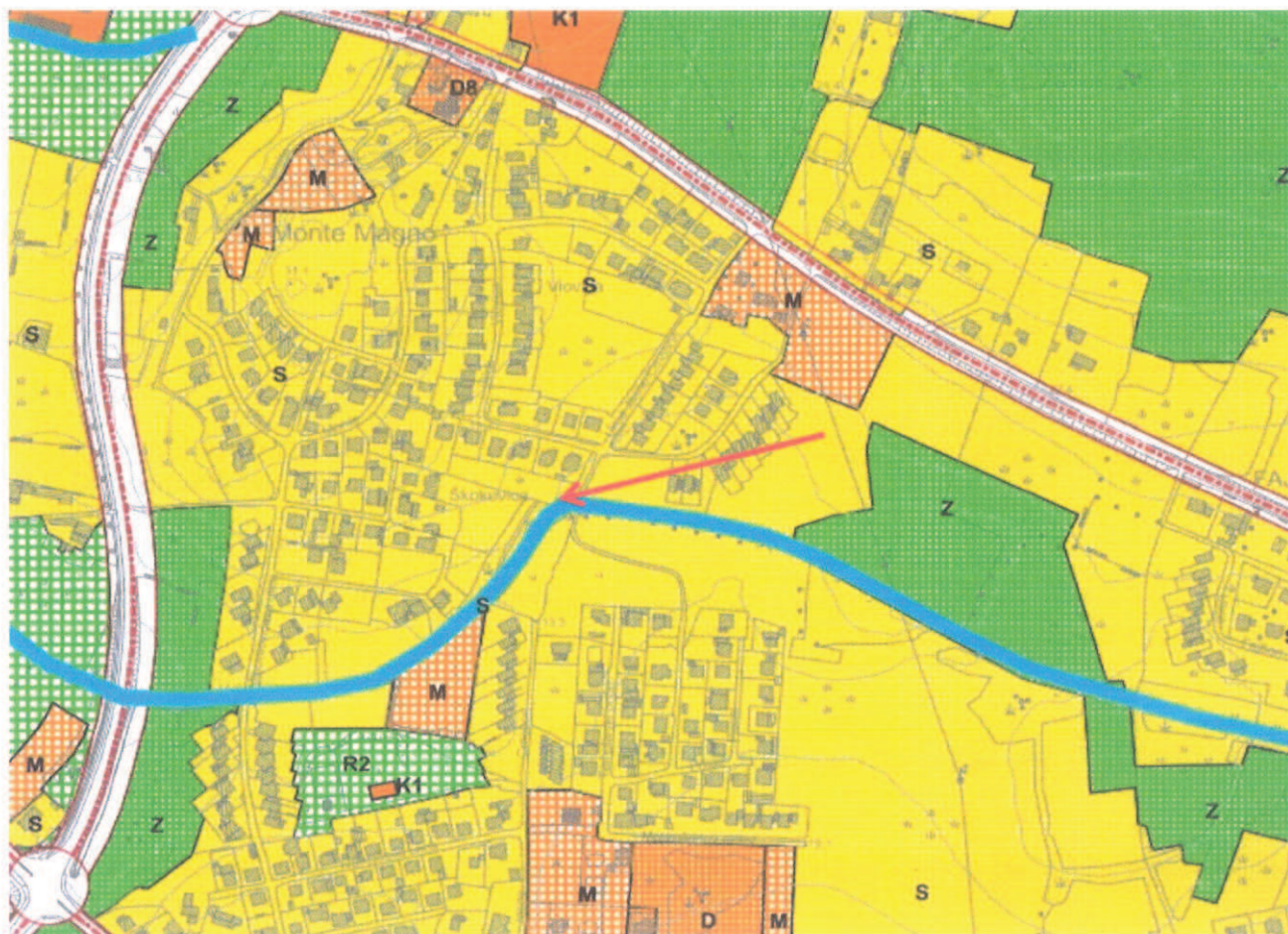
Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula



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

Izvor: [www.pula.hr](http://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.

Izvor: [www.pula.hr](http://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 3772/324 k.o. Pula.

Katastarska čestica je nastala od matične katastarske čestice 3772/286 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 površina uz postojeći neuređeni pristupni put, izvan ograđene okućnice obiteljske stambene zgrade izgrađene na k.č. 3772/286.

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.)

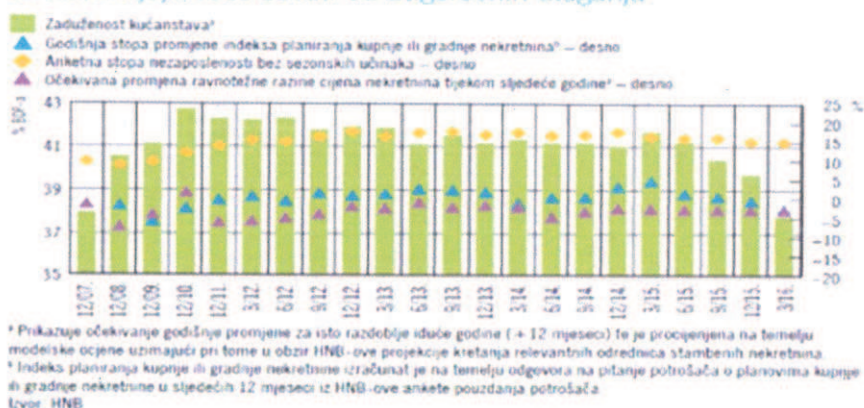
### 4.2. Tržište nekretnina na područje RH

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 izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Pula
- unutar obuhvata GUP-a grada Pule
- namjena zemljišta prema GUP-u grada Pule - stambena

### 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 <sup>2</sup>		
Cijena:	240.000,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	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 <sup>2</sup>		
Cijena:	6.480,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	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 <sup>2</sup>		
Cijena:	6.300,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	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.							
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	100) <sup>1)</sup> 00) <sup>2)</sup>		Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
			stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
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	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
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](http://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.3772/286	k.č.3760/1	k.č.3772/260	k.č.3729/2
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	240.000,00	6.480,00	6.420,56
Površina zemljišta	640,00	2.898,00	81,00	126,00
Cijena po metru kvadratnom	--	82,82	80,00	50,96
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	53,44	82,82	80,00	50,96
<b>Veličina zemljišta</b>	640,00	2.898,00	81,00	126,00
Prilagodba	1,00	0,80	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Kategorija</b>	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Konfiguracija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Namjena</b>	stambena	stambena	stambena	stambena
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Cestovni pristup</b>	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Komunalna infrastruktura</b>	ima	ima	ima	ima
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Zagađenje</b>	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,58	66,25	88,00	56,05
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>70,10</b>	66,25	88,00	56,05

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			3,85	-17,90	14,05
Odstupanje od prosjeka u postotku:			5%	26%	20%
Kvadrat odstupanja:			14,82	320,35	197,38
Standardno odstupanje:	13,32	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	26,65	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:**

**44.865,09 €**

### Vrijednost zemljišta koje se izvlašćuje

<i>k.č.br./k.o. Pula</i>	<i>Površina dijela koji se izvlašćuje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije €/m<sup>2</sup></i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)</i>
3772/324	10	70,10	701,02 €

### 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.3772/324 neće utjecati na uvjete korištenja preostalog dijela matične katastarske čestice nakon izvlaštenja - k.č.3772/286. Povećani ujecaj buke i zagađenje zraka su u odnosu na postojeće stanje i kategoriju nove prometnice zanemarivi. Prema podacima vidljivim iz situacije na geodetskoj podlozi postojeća zidana ograda oko građevne čestice ne ulazi u površinu katastarske čestice koja se izvlašćuje.

### 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.

<i>Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu</i>	<i>Naknada za izvlaštenje</i>	<i>Naknada za posljedični gubitak</i>	<i>Naknada za posljedični dobitak</i>
701,02 €	701,02 €	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.: 3772/324

k.o.: Pula

z.k.ul.: /

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

	5.237,13 kn	1€ = 7,470764 kn
zaokruženo:	5.200,00 kn	
	701,02 €	
zaokruženo:	700,00 €	
	70,10 €/m <sup>2</sup> 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.

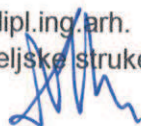
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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, rujn 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 m<sup>3</sup> 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





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, energetskeg 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.



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	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
<b>IZJEDNAČENJE PO GRUPAMA</b>										
				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	
<p>Lea Tretinjak dipl. ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije ALTER Geod. d.o.o. Pula</p>  <p>Geo 471</p>										

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

The logo for Alter Gea features a stylized triangle on the left, composed of a solid black triangle and a white triangle with a black outline. To the right of the triangle, the words "Alter Gea" are written in a bold, sans-serif font. A horizontal line is positioned below the text.

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 posjedovnog lista	Ime i prezime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	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	9	10	11	12	13	14	15	16
8662	Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3772/139	oronica	2 90		10907	parcelacija	8662	posjednik je: dosadašnji	3772/139	Škokovica put	2 57		10907	
~ II ~	~ II ~	3772/259	oronica	7 48		10907	parcelacija	~ II ~	~ II ~	3772/259	Ul. J. Crnobori put	2 64		10907	
~ II ~	~ II ~							~ II ~	~ II ~	3772/323	Ul. J. Crnobori put	5 17		10907	
			UKUPNO:	10 38							UKUPNO:	10 38			
11904	Luja Antunović Ulica Stoja 10, Pula OIB: 65522698491	3772/286	obiti.st.zgr dvor. uz st. zgr.	1 53 4 87		11362	parcelacija	11904	vlasnik je: dosadašnji	3772/286	Ul. J. Crnobori 14 KUĆA dvoritište	1 53 4 77		11362	
~ II ~	~ II ~							~ II ~	~ II ~	3772/324	Ul. J. Crnobori put	10		11362	
			UKUPNO:	6 40							UKUPNO:	6 40			
14770	Republika Hrvatska Zagreb, Zagreb OIB: 52634238587	562/11	pašnjak	85		18937	parcelacija	14770	vlasnik je: dosadašnji	562/11	Pragrande pašnjak	43		18937	
									upravitelj je: dosadašnji						
15387	Javno vodno dobro Zagreb, Zagreb upravitelj je: Hrvatske Vode Ul. Grada Vukovara 220, Zagreb OIB: 28921383001	562/12	pašnjak	97		19877	parcelacija	15387	vlasnik je: dosadašnji	562/12	Pragrande pašnjak	79		19877	
									upravitelj je: dosadašnji						
~ II ~	~ II ~							~ II ~	~ II ~	562/41	Pragrande pašnjak	60			
			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	Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3757	oranica	24.49		8460	parcelacija
	Vlasnik je:						
8662	Grad Pula Pula OIB: 88733676642	3758	oranica	58.74		11945	parcelacija
	posjednik je:						
			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:		1.36		
14693	dosadašnji	3759/1	Rudanka	vinograd	9.74		18224
	~ II ~	3759/2	Rudanka	oranica	17		18224
			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:		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: Karla Jerecova 18. tel/fax 210.31  
 Pula: za katastarske poslove

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  
 LOKALNIM 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:

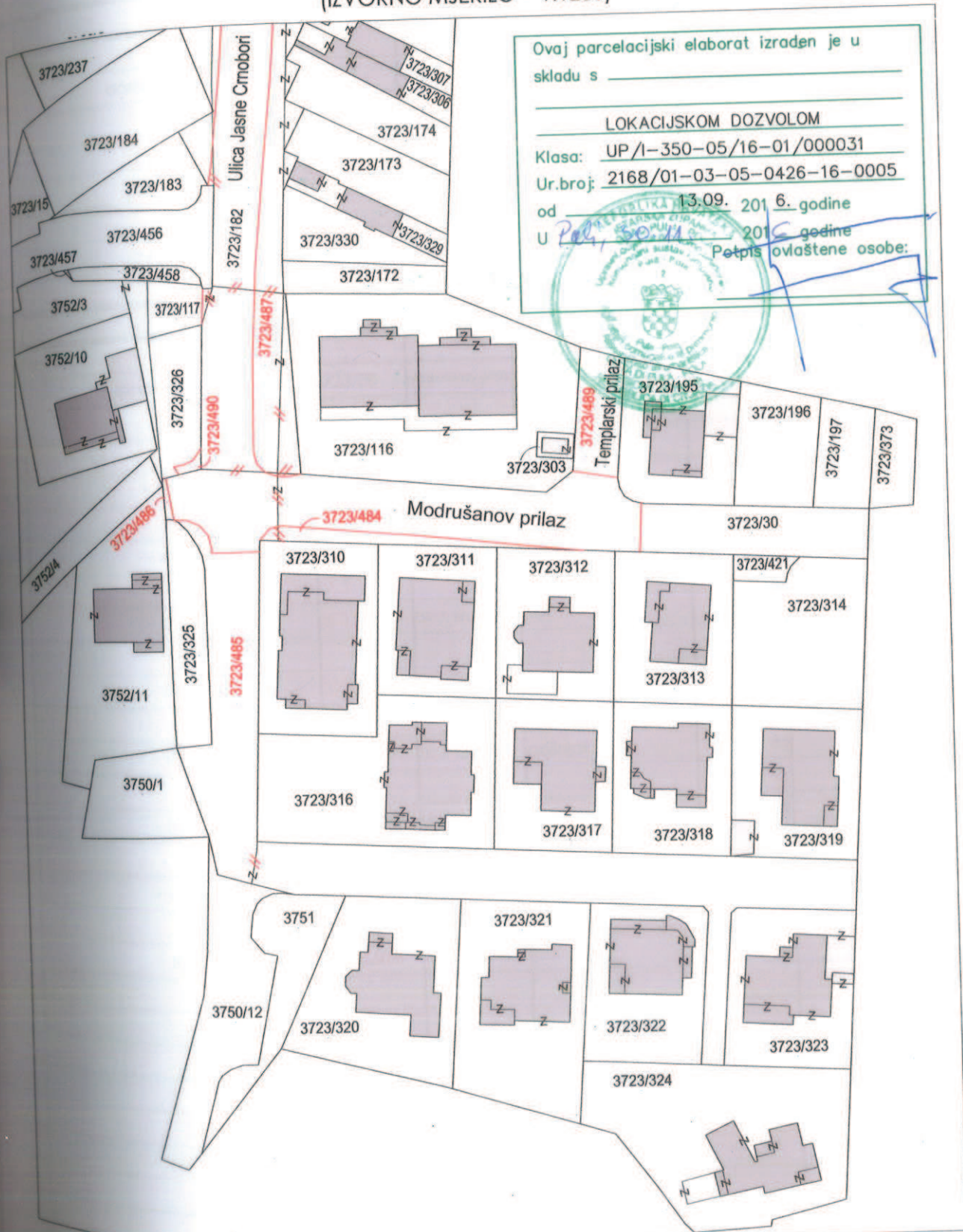




Katastarska općina: PULA  
Matični broj: 324256  
Broj plana: 66

## KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

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



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

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



Geo 471

Broj plana: 66

Matični broj: 324256

Katastarska općina: 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:

