

PROCJEMBENI ELABORAT

br. pr.: 65/2020



NEKRETNINA : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **č.zem. 3/88 k.o. Prisoje**

NARUČITELJ : **ARAN TEHNIKA d.o.o., u stečaju**
DICMO PRISOJE 16/B, DICMO
OIB:35370484106, gosp. KREŠIMIR PEROŠ

VLASNIK : **IMEX BANKA D.D.SPLIT,TOLSTOJEVA**
6,MBS:060001876,OIB:99326633206

SVRHA : **Utvrđivanje procjenjene tržišne vrijednosti**

Split , 29.02.2020.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Utvrđivanje procjenjene tržišne vrijednosti
Naručitelj procjene	ARAN TEHNIKA d.o.o., u stečaju DICMO PRISOJE 16/B, DICMO OIB:35370484106, gosp. KREŠIMIR PEROŠ
Adresa nekretnine	č.zem. 3/88 k.o. Prisoje
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Katastarska općina	Prisoje
ZK uložak	3374
Zemljišno knjižna čestica	č.zem. 3/88 k.o. Prisoje
Ukupna površina zemljišta (m ²)	1.461,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	258.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	34.600,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katić Giljanović



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-119/2016
Split, 12. veljače 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, OIB: 96451825968, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu dana 12. veljače 2018.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpisatka — ovlaštena službenica
Katja Giljanović



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 19/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * 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, 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 68/18)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 153/2013, 20/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

ARAN TEHNIKA d.o.o., u stečaju
Postupajući po zahtjevu: **DICMO PRISOJE 16/B, DICMO**
OIB:35370484106, gosp. KREŠIMIR PEROŠ
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine u svrhe:
svrha: **Utvrđivanje procjenjene tržišne vrijednosti**
nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **č.zem. 3/88 k.o. Prisoje**
dan kakvoće: (čl. 3 Pravilnika) 29.02.2020.
dan vrednovanja: (čl. 3 Pravilnika) 29.02.2020.

Opis nekretnine: (čl. 4 st. 3 i 21 Zakona)

Nekretnina je građevinsko zemljište oznake č.zem. 3/88 k.o. Prisoje, koje se sukladno izmjenama i dopunama PPU Općine Dicmo nalazi gospodarskoj zoni za proizvodnu namjenu u kojoj se mogu graditi zanatske građevine, skladišta, servisi, (I2,K1,K2). Predmetno zemljište je ravno položeno, te u naravi predstavlja uređeno građevinsko zemljište u sklopu proizvodnog objekta koje se primarno koristi kao skladišna površina. Mikro okolicu čine gospodarsko-poslovni objekti, neizgrađena građevinska zemljišta, itd. Pristup nekretnini je dobar, te se ostvaruje s makadmaske ali komunalno opremljene ceste. Predmetno zemljište nije izgrađeno objektima te nisu primjećene štetne imisije na predmetnom ili okolnim zemljištima.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost sukladno čl. 21 Zakona**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

Položaj grada / općine

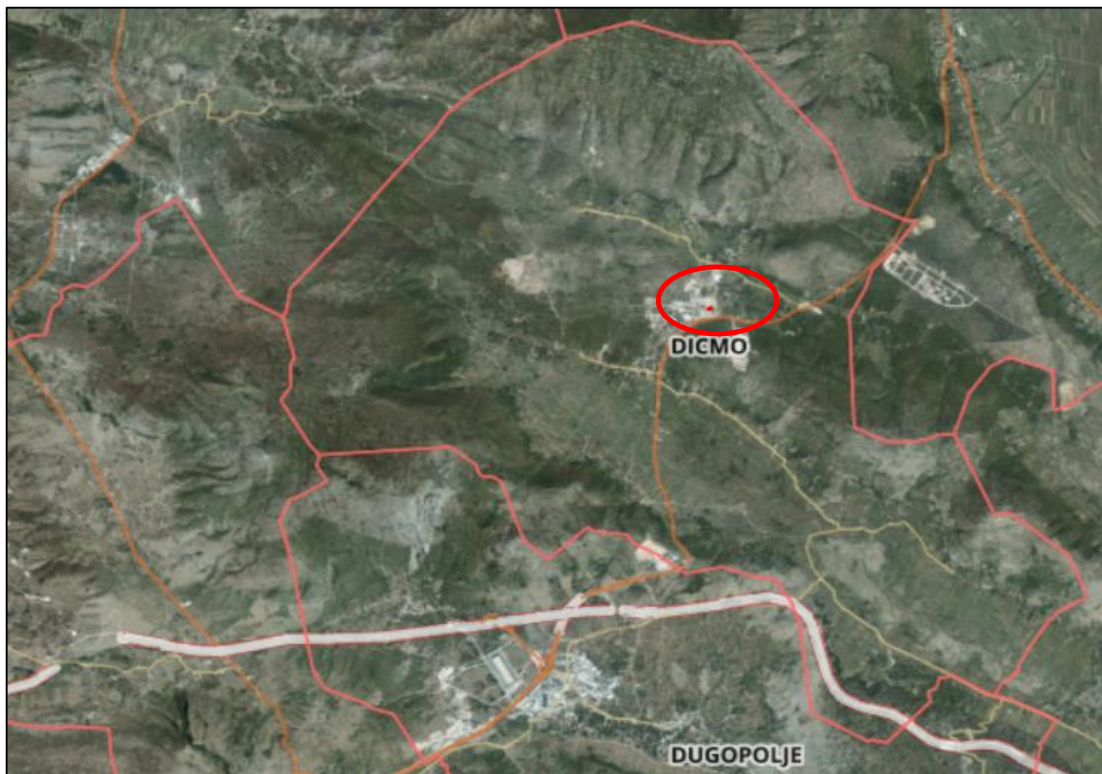
Dicmo je općina u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Administrativno sjedište općine je naselje Kraj. U sastavu općine je 7 naselja (stanje 2006.), to su: Ercegovci, Kraj, Krušvar, Osoje, Prisoje, Sičane i Sušci. Općina ima površinu od 68 km². Prema posljednjem popisu stanovništva, Općina Dicmo ima 2802 stanovnika.



5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

Položaj u gradu / naselju

Predmetno građevinsko zemljište je locirano u ulici Dicmo Prisoje, u sklopu "Radne zone Dicmo", te u naravi predstavlja uređeno građevinsko zemljište u sklopu proizvodnog objekta koje se primarno koristi kao skladišna površina. Mikro okolicu čine gospodarsko-poslovni objekti, neizgrađena građevinska zemljišta, itd. Pristup nekretnini je dobar, te se ostvaruje s makadamaskе ali komunalno opremljene ceste.



Fotodokumentacija

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:



U e - prerisu katastarskog plana ucrtana je k.č. 3/88 k.o. Prisoje.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e - Izvratku iz zemljišne knjige, Općinski sud u Splitu, ZK odjel Sinj (u prilogu)

k.o. Prisoje

ZK ul. 3374

Posjedovni list A upisano je:
PRVI ODJELJAK

1.	3/88	ORANICA	površine	1.461 m2
Sveukupno:				1.461 m2

Vlastovnica B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

IMEX BANKA D.D.SPLIT,TOLSTOJEVA 6,MBS:060001876,OIB:99326633206

Teretovnica C upisano je:

Upis tereta sukladno ZK izvratku u privitku procjene!

6.2. Katastar

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000 (izvorno M 1:2880) (u prilogu)

e - Izvod PL-a 507 (u prilogu)

k.č.	3/88	čini	DVORIŠTE	površine	1.461 m ²
					<hr/> 1.461 m ²

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnini se pristupa izravno s javne površine.

Prostorno-planska dokumentacija

Predmetno zemljište se sukladno izmjenama i dopunama PPU Općine Dicmo nalazi gospodarskoj zoni za proizvodnu namjenu u kojoj se mogu graditi zanatske građevine, skladišta, servisi, (I2,K1,K2).

Napomene o nekretnini

Priložena dokumentacija relevantna za nekretninu se može pronaći u prilogu procjene.

Nema drugih napomena o nekretnini.

7. OPIS ZEMLJIŠTA (čl. 68 Pravilnika)

Predmetno zemljište se sukladno izmjenama i dopunama PPU Općine Dicmo nalazi gospodarskoj zoni za proizvodnu namjenu u kojoj se mogu graditi zanatske građevine, skladišta, servisi, (I2,K1,K2). Uvidom u tekstualni dio prostorno planske dokumentacije utvrđeno je kako minimalna površina zemljišta građevne čestice iznosi 1000 m², te da je maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,4$.

OZNAKA ZEMLJIŠTA		POVRŠINA (m ²)
3/88		1.461,00
Ukupna površina:		1.461,00

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI (čl. 67 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnosti, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnosti stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, grad Drniš spada u V. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u zadnoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnosti. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnosti prema procijenjenoj vrijednosti.

9. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA ZA ZEMLJIŠTE (čl. 4 st. 1. točka 3 i 21 Zakona)

Prikupljanje podataka:

Tržišni podaci su prikupljeni pomoću mrežne aplikacije eNekretnine "pažnjom dobrog stručnjaka". Sukladno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka", što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Odabrani ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište navedenih obilježja koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
1668/154		Turjaci
veličina (m ²)		cijena (kn)
2.462,00		450.000,00
cijena (€)		cijena (€/m ²)
58.700,00		23,84
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
02/2016		7,66
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	0,40	Dicmo Prisoje

Lokacija:



Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište navedenih obilježja koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
3/33		Prisoje
veličina (m ²)		cijena (kn)
1.374,00		263.329,60
cijena (€)		cijena (€/m ²)
35.000,00		25,47
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
03/2016		7,52
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	0,40	Dicmo Prisoje

Lokacija:



Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište navedenih obilježja koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
3/181		Prisoje
veličina (m ²)		cijena (kn)
853,00		120.144,59
cijena (€)		cijena (€/m ²)
16.200,00		18,99
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
04/2018		7,41
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	0,40	Dicmo Prisoje

Lokacija:



10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 23 i 24 Zakona)

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

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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


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

10.1. Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 24.

11. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

11.1. Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Turjaci	Prisoje	Prisoje		
Katastarska čestica:	1668/154	3/33	3/181		
Datum transakcije:	02/2016	03/2016	04/2018		
Površina (m2):	2.462,00	1.374,00	853,00		
Prodajna vrijednost (€):	58.700	35.000	16.200		
Cijena (€/m2):	23,84	25,47	18,99		
Cijena (kn/m2):	178	190	142		
Indeks / dan transakcije:	100,21	100,21	98,94		
Indeks / dan vrednovanja:	103,98	103,98	103,98		
Korekcijski faktor:	1,04	1,04	1,05		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	184,56	197,18	148,90		

11.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi prema glavi "III. Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE	
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)
Mjera korištenja (KisN):	0,40	(čl. 11 Pravilnika)
Veličina (m ²):	1.461,00	

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Turjaci	Prisoje	Prisoje		
Međuvrem. izjednač. cijena:	184,56	197,18	148,90		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljišta su jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kis):	0,4	0,4	0,4		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji zemljišta su jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	184,56	197,18	148,90		

STATISTIKA					
Prosjek:	176,88				
Odstupanja od prosjeka:	7,68	20,30	-27,98		
Kvadrat odstupanja:	58,97	412,15	782,92		
suma	1.254,04				
Standardno odstupanje:	20,45	11,56%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	40,89				
Odstupanja od prosjeka:	4,34%	11,48%	-15,82%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	176,88				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	23,71				
Vrijednost nekretnine (kn):	258.416,74				
Vrijednost nekretnine (eur):	34.640,31				

11.3. Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

č.zem. 3/88 k.o. Prisoje

na dan kakvoće: 29.02.2020.

na dan vrednovanja: 29.02.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,46 kn

zaokruženo

34.600,00 €

23,68 €/m2

258.000,00 Kn

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinsku
procjenu nekretnina



VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



13. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 8 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u Zadatku tj. točki 3 ove procjene te nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodezijsku ekspertizu, vještačenja i procjene

14. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)**DOKUMENTACIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
 Stanje na dan: 09.03.2020. 23:49

Katastarska općina: 325805, PRISOJE

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 608

Broj zadnjeg dnevnika: Z-457/2016

Aktivne plombe: Z-10704/2017, Z-14568/2019, Z-18148/2019, Z-22891/2019, Z-29338/2019, Z-4349/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3/88	DVORIŠTE			1461	
		UKUPNO:			1461	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
IMEX BANKA D.D.SPLIT,TOLSTOJEVA 6,MBS:060001876,OIB:99326633206		
1.2	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1958/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 13.listopada 2010 godine ovjerenog pod OV-11029/10 javnog bilježnika Ilije Šarić iz Splita, uz zabilježbu da je prijenos prav avlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja, kao vjerovnika prema dužniku za iznos osiguranih tražbina od 750.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja kredita i kamata , uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 9,5% godišnje, inerkalarne kamate u visini redovne kamate bankarske naknade po stopi od 1,5% jednokratno unaprijed za iznos kredita , zakonske zatezne kamate kao idruge nuzgredice te eventualane troškove prisilne naplate .	
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1958/10 Zabilježuje se zabrana opterećena 1. zkt. od strane protivnika osiguranja	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-1660/12 emeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-538/12 od 29.srpnja 2012.godine na nekretninama Aran Bušić d.o.o.za trgovinu,ugostiteljstvo i usluge,Štobreč,Ivekovićeva 1 OIB31610110890 i Imex banke d.d. Split,Tolstojeva 6 OIB99326633206/fiducijarni vlasnik/ koje se sastoje od č.zem.13/61 Z. U.538 K.o.Prisoje,č.zem.1668/150 Z.U.1416 K.O.Turjaci i č.zem.3/88 Z.U.608 K.O.Prisoje,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb,Jurišićeva 4 OIB87939104217 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,prodajom istih i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom istih, a sve radi naplate novčanog potraživanja.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 29.03.2016.g. pod brojem Z-457/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja FINA Regionalni centar Zagreb, Koturaška 43, za provedbu Rješenja Financijske agencije, Nagodbeno vijeće HR02, Klasa: UP-I/110/07/15-01/8607, Ur. broj: 04-06-16-8607-13 od 01. ožujka 2016. godine.	ZABILJEŽBA na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Prik.30.siječnja 2008 godine Z.149/08 Na temelju Sporazuma broj 20/08 o zasnivanju založog prava na nekretnini od 29.siječnja 2008 godine ovjerenog pod 972/2008 javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt.vlasništvo protivnika osiguranja Aran Tehnika d.o.o.Dicmo,radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.500.000,00 kn.sa rokom i načinom korištenja do 30.prosinca 2008 godine sukcesivno,sa rokom i načinom vraćanja do 31.prosinca 2008 godine sukcesivno,uvećano za ugovorene redovne kamate po stopi od 9,00 % godišnje,promjenjivo,obračunava se i naplaćuje mjesečno i po dospijeću kredita na iskorišteni iznos kredita,eventualne zatezne kamate koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima,kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru,sa klauzulom ovrhe u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB,JURIŠIĆEVA 4	1.500.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.03.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.03.2020. 23:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRISOJE (Mbr. 325805)

Posjedovni list: 507

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARAN-BUŠIĆ, STOBREČ, STOBREČ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3/61	DVORIŠTE	2992	1		
			POSLOVNA ZGRADA, GOS. ZGRADA	995			
			DVORIŠTE	1997			
		3/88	DVORIŠTE	1461	1		
			DVORIŠTE	1461			
Ukupna površina katastarskih čestica				4453			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRISOJE, 325805
k.č. br.: 3/88

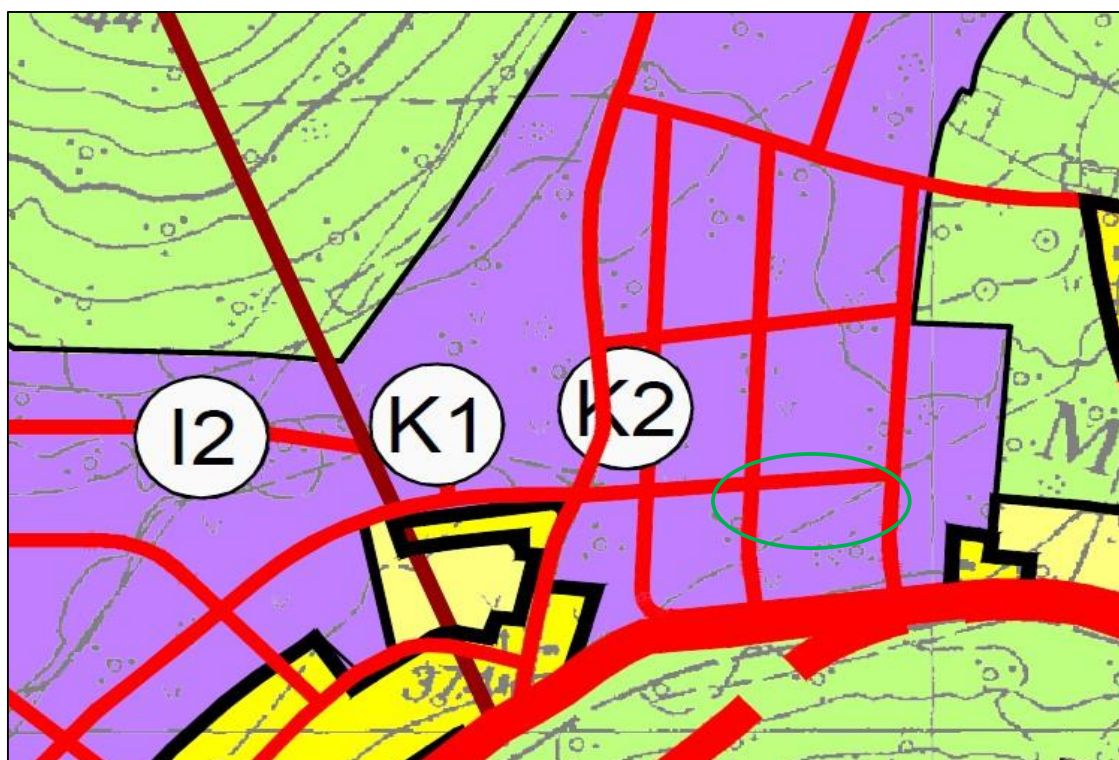
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.03.2020



LEGENDA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Površine za razvoj i uređenje

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA OPĆINE

GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE

OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVinskOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVinskOG PODRUČJA NASELJA

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

R1 - sport

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

PROIZVODNA NAMJENA

I2 - pretežito zanatska

POSLOVNA NAMJENA

K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - skladište eksplozivna

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

T2 - turističko naselje - eko selo

POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

E3 - eksploatacija kamena

PODRUČJA ZA GRADNJU STAMBENIH I GOSPODARSKIH GRADEVINA

IZVAN GRAĐEVinskOG PODRUČJA

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

VRIJEDNO OBRADIVO TLO

OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

ZAŠTITNA ŠUMA

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

GROBLJE

PROMET

Postojeće

Planirano

CESTOVNI PROMET

JAVNE CESTE

DRŽAVNA AUTOCESTA

DRŽAVNA CESTA

ŽUPANIJSKA CESTA

LOKALNA CESTA

Izmjene i dopune



OPĆINA DICMO IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA
Općina:	DICMO
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana
Sl. gl. Općine Dicmo 06/12	Sl. gl. Općine Dicmo 02/16
Objava javne rasprave:	Javni uvid održan:
"Slobodna Dalmacija" od 27.10.2014.	od 04.11.2014.
"Slobodna Dalmacija" od 31.07.2015.	od 10.08.2015.
"Slobodna Dalmacija" od 21.10.2015.	od 25.06.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Marko Vukas, dipl.jur.
Mišljenje na osnovu čl. 107. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju NN153/13.	
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije.	
Klasa: 350-01/16-01/16	Ur. broj: 2181-210-16-2
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o., Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Tomislavova 11
M.P.	Direktor: Mario Pezeji, dipl.ing.arh., ovlašt.arh., urbanist
Odgovorni voditelj izrade plana:	Mario Pezeji, dipl.ing.arh., ovlašt.arh., urbanist

Članak 55.

Gospodarske zone u posebno razgraničenim zonama određene su za:

- proizvodnu namjenu u kojoj se mogu graditi zanatske građevine, skladišta, servisi, (I2,K1,K2);

19

Prostorni plan uređenja Općine Dicmo

- poslovnu namjenu u kojoj se mogu graditi pretežito uslužne i pretežito trgovačke građevine, te skladište eksploziva (K1,K2,K3);
- ugostiteljsko-turističku namjenu za turističko naselje – eko selo, (T2).

Prostornim planom utvrđene su gospodarske zone (posebno razgraničene):

- u naselju: Radna zona «Dicmo», Poslovna zona «Čemernica», Poslovna zona uz groblje Osoje;
- zone izvan naselja: Skladište eksploziva Sičane, ugostiteljsko-turistička namjena (eko-selo) «Korita» i «Radinje».

Članak 56.

U **Radnoj zoni "Dicmo"** površine cca 89,94 ha planirani su, a i djelomično realizirani slijedeći sadržaji:

- proizvodni pogoni bez nepovoljnih utjecaja na okoliš
- prerađivački-proizvodni pogoni
- servisi i usluge
- skladišta
- trgovački sadržaji
- administrativno-upravni sadržaji
- poslovna namjena (zajednički sadržaji)
- komunalni sadržaji, garaže i sl. koji zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smješteni unutar građevinskog područja naselja.

Građevine iz prethodnog stavka trebaju se graditi prema uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola
- veličina građevne čestice ne može biti manja od 1000 m²;
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m
- koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 0,4
- visina gospodarskih građevina od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci);
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 visine zabata. Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 92. uz obvezu rješavanja zajedničkih parkirališta u okviru zone.
- u ovoj zoni ne planira se stanovanje.

Za realizaciju proširenja Radne zone (cca 25,00 ha) obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja, sukladno kartografskim prikazima 3.3 Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite i 4.0 Građevinska područja naselja.

Članak 57.

U **Poslovnoj zoni "Čemernica"** površine cca 27,22ha planirani su slijedeći sadržaji:

- stanovanje
- proizvodni pogoni bez nepovoljnih utjecaja na okoliš
- servisi i usluge
- zanatski sadržaji

20