

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-1297/08.
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

15-05--2012

VRSTA NEKRETNINE : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : KOSTRENA, PAVEKI

NARUČITELJ PROCJENE : ZIDAR D.O.O., KOSTRENA, ŠOJSKA 10



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

.....

1.044.000,00 EUR (7.831.044,00 kn) varijanta 1
1.599.000,00 EUR (11.994.099,00 kn) varijanta 2

.....

Rijeka, 15.05.2012.

PODACI	ZABILJEŽBE
Ime komitenta	ZIDAR DO.O., KOSTRENA, ŠOJSKA 10
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Z.K.UL.	540
Z.K.Č.	5071/5
K.O.	KOSTRENA – LUCIJA
Površina m2	2935
Tržišna vrijednost nekretnine	1.044.000,00 EUR - min. 1.599.000,00 EUR – max.
Adresa	KOSTRENA, PAVEKI

UVOD

Temeljem zahtjeva naručitelja tvrtke “ ZIDAR “ d.o.o. Kostrena, Šojska 10, procjena prometne vrijednosti nekretnine :

- K.č. 5071/5 pašnjak Paveki površine 2935 m² , upisana u z.k.ul. 540 k.o. Kostrena – Lucija

povjerava se Jasminki Lilić , diplomiranom inženjeru građevinarstva stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Procjena je naručena za potrebe naručitelja .

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

Naše izvješće sadrži :

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnina

Osobno smo obavili očevid nekretnina, 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

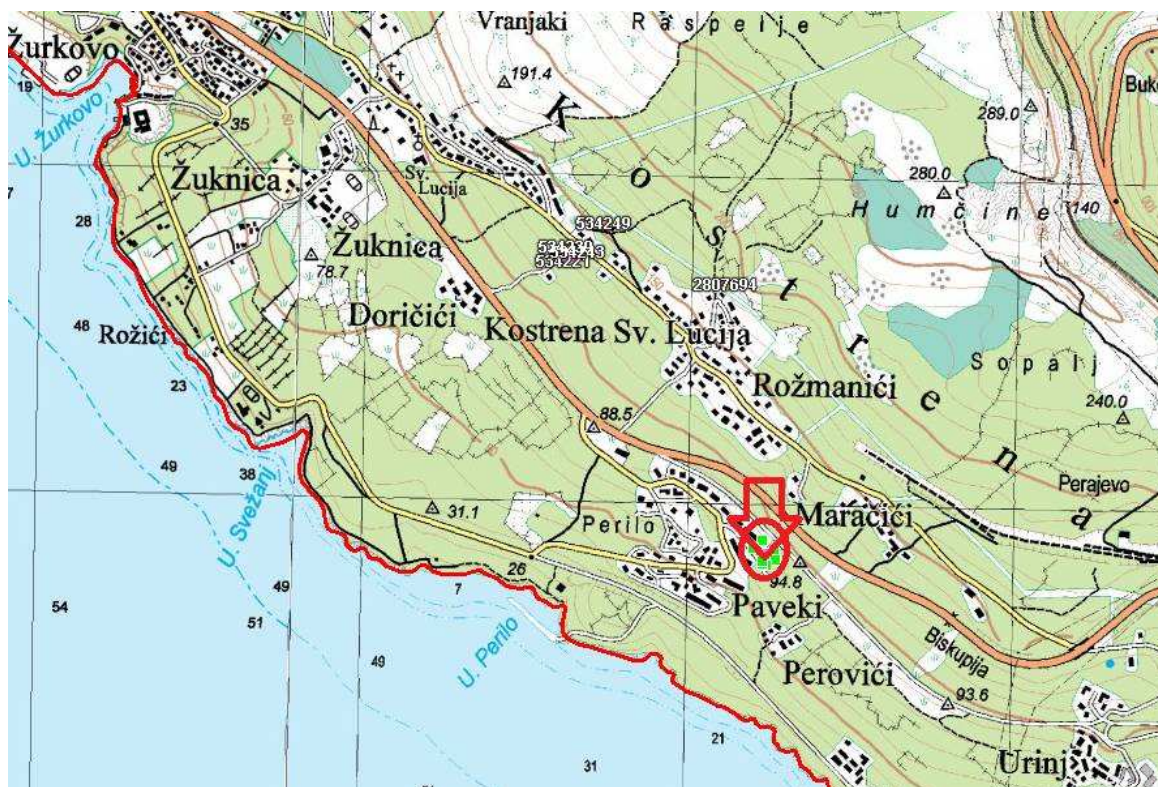
Podrazumijeva se da će se procjena koristiti za potrebe naručitelja .

Raspoloživa dokumentacija

- izvadak iz zemljišnih knjiga
- kopija katastarskog plana
- idejni projekt
- lokacijska dozvola

I. OPIS LOKACIJE

Zemljišta se nalaze u Kostreni, predio Paveki. Mikro okolica su stambeni individualni i kolektivni objekti. Lokacija je u blizini centra naselja Kostrena sa potrebnim pratećim sadržajima, te sa mogućnosti priključka na komunalnu infrastrukturu u blizini lokacije (struja, voda, telefonija, kanalizacija). Zemljište ima pristup na javnu kolnu površinu .



Indetifikacija nekretnine

Nekretnina koja je predmet ove procjene nalaze se na sljedećoj gruntovnoj čestici:

k.č.br.	zk.ul.br.	k.o.	Površina	Vlasnik
5071/5	540	Kostrena-Lucija	2935m2	ZIDAR d.o.o. Kostrena



II. NAMJENA ZEMLJIŠTA

Za zemljište je Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša izdao lokacijsku dozvolu Klasa : UP/I – 350-05/10-03/109; urbroj : 2170/1-07-1/9-10-12 od 24.prosinca 2010. god. za izgradnju višestambene građevine u naselju Kostrena na k.č. 5071/5 k.o. Kostrena Lucija .

Nakon ove lokacijske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu glavnog projekta .

Višestambene građevina predviđena je sa četrdeset stambenih jedinica i garažama u dvije podzemne etaže :

- podrum PO 2 – podzemna garaža sa 26 parkirnih mjesta
- podrum PO 1 – podzemna garaža sa 26 parkirnih mjesta
- prizemlje – 8 stambenih jedinica
- I kat – 9 stambenih jedinica
- II kat – 9 stambenih jedinica
- III kat – 9 stambenih jedinica
- IV kat – 5 stambenih jedinica

Predviđena je građevina katnosti podrum -2, -1 , P + 4 . U dvije podrumске etaže predviđeni su stubišni prostori sa komunikacijom do parkirnih mjesta. U prizemlju su predviđena 3 ulaza sa hodnikom i stubištem, liftom , te osam stanova površine od 36 do 110 m². Na I, II, III katu predviđena 3 ulaza sa hodnikom i stubištem, liftom, te po devet stanova površine od 41 do 95 m². Na IV katu su također 3 ulaza sa hodnikom i stubištem, liftom, te pet stanova površine od 96 do 177 m².

POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE PREMA LOKACIJSKOJ DOZVOLI								
NAMJENA PROSTORA	PODRUM -2	PODRUM - 1	PRIZEMLJE	I KAT	II KAT	III KAT	IV KAT	UKUPNO NP m ²
ZAJEDNIČKI PROSTORI	74,92	74,92	110,91	72,93	72,93	72,93	56,16	535,7
STANOVI			644,27	682,74	682,74	682,7	700,84	3393,33
GARAŽNA MJESTA	722,5	722,5						1445
UKUPNO	797,42	797,42	755,18	755,67	755,67	755,7	757	5374,03

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTTO POVRŠINA
 UKUPNI OBUJAM
 UKUPNA NETTO POVRŠINA

5.027,20 M²
 15.637,87 M²
 5.374,03 M²

III. TRŽIŠTE NEKRETNINA

U Kostreni se grade obiteljske kuće koje u posljednje vrijeme uglavnom niču na predjelu iznad Jadranske magistrale, posebice na najvišim dijelovima, uz rub trim staze gdje puca pogled na cijeli Kvarner. Obiteljske kuće izgrađene na najvišim dijelovima Kostrene svojim raskošnim dimenzijama nalikuju na obiteljske kuće u famoznoj »aleji bogataša«, a pojedinima sveukupna površina premašuje 500 četvornih metara. Mjesto bespravnim višestambenim zgradama u području bliže moru zauzele su popularne urbane vile, najčešće s po tri luksuzna stana, što je i maksimalan broj stanova koji dodopušta novousvojeni Prostorni plan za gradnju obiteljske kuće. Cijena m² u kostrenskim urbanim vilama kreće se u prosjeku oko 2.000 EUR, međutim, u posljednje su vrijeme investitori probili gornju granicu te su cijene četvornog metra dosegnele i više od 2.000 EUR. U takvim se objektima kupcima, osim mira predgrađa i pogleda na more, nudi uređena okućnica, najčešće dva parkirna mjesta, a neke od najatraktivnijih urbanih vila u Kostreni imaju podzemnu garažu i bazen.

Osima Paveka, moguća je izgradnja višestambnih građevina na području početka Ulice kostrenskih pomoraca, poznatije kao »aleje bogataša«, te zemljištu nasuprot supermarketa »Plodine« na ulasku u Vrh Martinšćice



Lokacija : Kostrena , Glavani

Urbane vile sa stanovima površine 90-120 m².

Prodajna cijena : 2000 EUR/ m²



Lokacija : Kostrena

Stan površine 105 m².

Prodajna cijena : 206.000 EUR/ m²

(1960 EUR/ m²)



Lokacija : Kostrena
Stan površine 55 m².
Prodajna cijena : 110.000 EUR/ m²
(2000 EUR/ m²)



Lokacija : Kostrena
Stan površine 99 m².
Prodajna cijena : 185.000 EUR/ m²
(1870 EUR/ m²)



Lokacija : Kostrena
Stan površine 89 m².
Prodajna cijena : 185.000 EUR/ m²
(2078 EUR/ m²)



Lokacija : Kostrena
Stan površine 100 m².
Prodajna cijena : 205.000 EUR/ m²
(2050 EUR/ m²)



Lokacija : Kostrena
Stan površine 109 m².
Prodajna cijena : 210.000 EUR/ m²
(1930 EUR/ m²)

IV. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Pri određivanju vrijednosti zemljišta vodilo se računa o :

- postojanju kvalitetne prostorne regulative koja obrađuje namjenu zemljišta
- komunalnoj opremljenosti i izgrađenosti instalacije
- mogućnosti pristupa zemljištima
- blizini ostalih objekata, prometnica i infrastrukture
- veličinama zemljišta , te kompletnoj izgrađenosti šireg područja
- ponudi i potražnji za zemljištem na predmetnim lokacijama

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je slijedeće :

- nalaze se u urbaniziranoj sredini , u građevinskom području naselja stambene namjene
- dozvoljena je izgradnja višestambene građevine
- u blizini terena je potrebna komunalna infrastruktura (vodovod, el. energija , kanalizacija, telefonija)
- konfiguracija je povoljna, u padu prema jugozapadu sa otvorenim pogledom na more
- pristup vozilima je moguć sa javne prometne površine
- lokacija je u mirnom predjelu Paveka, nedostatak lokacije blizina Urinja

Metode procjene građevinskog zemljišta :

- postupak usporedne vrijednosti
- postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti
- postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda

Procjena vrijednosti zemljišta ovisi o pristupu, površini, pogodnosti izgradnji i stupnju komunalne opremljenosti, a sukladno prosječnim cijenama koje se postižu na predmetnom području .

Metoda rezidualne vrijednosti

Primjenjuje se pri određivanju vrijednosti zemljišta s mogućnošću izgradnje . Sukladno tome, budući je vrijednost zemljišta određena profitom koji se korištenjem terena može postići, vrijednost zemljišta ovisna je o cijenama poslovnih i stambenih prostora koji se na zemljištu mogu graditi .

Po svojoj ideji spada u troškovnu metodu, pri čemu se buduća očekivana tržišna vrijednost gotovog proizvoda umanjuje za sve troškove osim zemljišta, uključivši dobit i rizik, a da bi se dobila maksimalna vrijednost koja se smije utrošiti na kupnju zemljišta. Ova metoda primjenjuje se samo kod određivanja vrijednosti zemljišnih parcela sa mogućnošću izgradnje.

Matematički se izračunava po formuli:

$$WG = W - P_o$$

WG – vrijednost zemljišta u neizgrađenom stanju

W - tržišna vrijednost nekretnine nakon realizacije

P_o - troškovi izgradnje , uključujući dodatne troškove

Buduća tržišna vrijednost nekretnine određuje se usporednom metodom (stambena izgradnja) ili metodom kapitalizacije (izgradnja poslovnih objekata).

Prethodno je potrebno provesti istraživanje tržišta nekretnina, analizirati tržište kapitala i moguće kreditne uvjete, kao i proučiti postojeću plansku dokumentaciju. Potom se provodi kalkulacija rashoda pri čemu je potrebno predvidjeti i izračunati sve troškove koji se mogu javiti prilikom realizacije planirane investicije.

Usporednom metodom utvrđena je prodajna cijena stanova na području Kostrene prosječno 2000 EUR/ m². Uzme li se u obzir da je postignuta prodajna cijena stanova uobičajeno niža od oglašavane , prosječna cijena bi se mogla umanjiti za cca 10 – 15 % , te iznositi oko 1800 EUR/ m² . Cijena se odnosi na kvalitetne novogradnje .

Predviđeni prihod od prodaje procjenjuje se temeljem prosječne prodajne cijene stanova novogradnji na predmetnoj lokaciji . Procjenjuje se da je moguće postići prosječnu cijenu stanova min. 1633 EUR/ m² do max. 1.855 EUR/ m² sa PDV-om.

Usporednom metodom građevinska zemljišta na široj lokaciji Kostrene su prosječno od 150 – 300 EUR/ m² i više , zavisno o mikrolokaciji , te mogućnosti izgradnje . Navedene cijene se odnose na izgradnju objekata prosjčeno do 3 stana.

VARIJANTA 1 – PRODAJNE MIN. CIJENE STANOVA

PRIZEMLJE			I KAT		
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO	POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO
STANOVA		EUR	STANOVA		EUR
M2			M2		
58,43	1700	99.331	58,43	1700	99.331
58,53	1700	99.501	95,51	1770	169.053
110,51	1600	176.816	86,21	1600	137.936
99,4	1600	159.040	88,95	1600	142.320
110,51	1600	176.816	47,01	1600	75.216
99,4	1600	159.040	86,21	1600	137.936
45,39	1700	77.163	88,81	1600	142.096
62,1	1700	105.570	41,68	1700	70.856
644,27		1.053.277	89,93	1600	143.888
			682,74		1.118.632
II KAT			III KAT		
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO	POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO
STANOVA		EUR	STANOVA		EUR
M2			M2		
58,43	1700	99.331	58,43	1700	99.331
95,51	1770	169.053	95,51	1770	169.053
86,21	1600	137.936	86,21	1600	137.936
88,95	1600	142.320	88,95	1600	142.320
47,01	1600	75.216	47,01	1600	75.216
86,21	1600	137.936	86,21	1600	137.936
88,81	1600	142.096	88,81	1600	142.096
41,68	1700	70.856	41,68	1700	70.856
89,93	1600	143.888	89,93	1600	143.888
682,74		1.118.632	682,74		1.118.632
IV KAT					
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO			
STANOVA		EUR			
M2					
150,05	1600	240.080			
177,13	1600	283.408			
139,58	1600	223.328			
137,62	1600	220.192			
96,46	1700	163.982			
700,84		1.130.990			
UKUPNO		5.540.162			
PRODAJNA POVRŠINA		3.393			
EUR/M2		1.633			

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PRIMJENOM MIN. PRODAJNE CIJENE STANOVA

P zemljišta =	2935	m2				
Površina objekta :						
GBP	5027,2	m2				
NP	5374	m2				
PRIHOD OD PRODAJE :						
PRODAJNA POVRŠINA :	3393	m2				
stanovi	3393	m2	1633	EUR/ m2	5.540.769,00	EUR
parkirno mjesto	52	kom	5000	EUR/ m2	260.000,00	EUR
UKUPAN PRIHOD OD PRODAJE :					5.800.769,00	EUR
Troškovi građenja, priključci, nadzora :						
stambeni i zajedniči dio	3928	m2	950	EUR/ m2	3.731.600,00	EUR
garaže	1445	m2	450	EUR/ m2	650.250,00	EUR
UKUPNO					4.381.850,00	EUR
RAZLIKA					1.418.919,00	EUR
Prihod 20 %					283.783,80	EUR
UKUPNO					1.135.135,20	EUR
RAZLIKA					1.135.135,20	EUR
KAMATE, TROŠKOVI PRIJENOSA :			8	%	91.000,00	EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					1.044.135,20	EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO					1.044.000,00	EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					355,71	EUR/ M2

VARIJANTA 2 – PRODAJNE MAX. CIJENE STANOVA

PRIZEMLJE			I KAT		
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO	POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO
STANOVA		EUR	STANOVA		EUR
M2			M2		
58,43	2000	116.860	58,43	2000	116.860
58,53	2000	117.060	95,51	1800	171.918
110,51	1800	198.918	86,21	1800	155.178
99,4	1800	178.920	88,95	1800	160.110
110,51	1800	198.918	47,01	1800	84.618
99,4	1800	178.920	86,21	1800	155.178
45,39	2000	90.780	88,81	1800	159.858
62,1	2000	124.200	41,68	2000	83.360
644,27		1.204.576	89,93	1800	161.874
			682,74		1.248.954

II KAT			III KAT		
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO	POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO
STANOVA		EUR	STANOVA		EUR
M2			M2		
58,43	2000	116.860	58,43	2000	116.860
95,51	1800	171.918	95,51	1800	171.918
86,21	1800	155.178	86,21	1800	155.178
88,95	1800	160.110	88,95	1800	160.110
47,01	1800	84.618	47,01	1800	84.618
86,21	1800	155.178	86,21	1800	155.178
88,81	1800	159.858	88,81	1800	159.858
41,68	2000	83.360	41,68	2000	83.360
89,93	1800	161.874	89,93	1800	161.874
682,74		1.248.954	682,74		1.248.954

IV KAT		
POVRŠINE	EUR/M2	UKUPNO
STANOVA		EUR
M2		
150,05	1900	285.095
177,13	1900	336.547
139,58	1900	265.202
137,62	1900	261.478
96,46	2000	192.920
700,84		1.341.242

UKUPNO	6.292.680
PRODAJNA POVRŠINA	3.393
EUR/M2	1.855

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PRIMJENOM MAX. PRODAJNE CIJENE STANOVA

P zemljišta =	2935	m2				
Površina objekta :						
GBP	5027,2	m2				
NP	5374	m2				
PRIHOD OD PRODAJE :						
PRODAJNA POVRŠINA :	3393	m2				
stanovi	3393	m2	1855	EUR/ m2	6.294.015,00	EUR
parkirno mjesto	52	kom	5000	EUR/ m2	260.000,00	EUR
UKUPAN PRIHOD OD PRODAJE :					6.554.015,00	EUR

Troškovi građenja, priključci, nadzora :

			EUR/		
stambeni i zajedniči dio	3928	m2	950	m2	3.731.600,00 EUR
			EUR/		
garaže	1445	m2	450	m2	650.250,00 EUR
UKUPNO					4.381.850,00 EUR
RAZLIKA					2.172.165,00 EUR
Prihod 20 %					434.433,00 EUR
UKUPNO					1.737.732,00 EUR
RAZLIKA					1.737.732,00 EUR
KAMATE, TROŠKOVI PRIJENOSA :		8	%		139.000,00 EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					1.598.732,00 EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO					1.599.000,00 EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					544,80 EUR/ M2

Na osnovi istraživanja i analize, mišljenja smo da se poštena tržišna vrijednost prema dohodovnoj metodi kreće u rasponu od : **1.044.000,00 EUR - 1.599.000,00 EUR** zavisno o mogućnosti utrživosti nekretnina .

V. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o POŠTENJOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI nekretnine, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema tome, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine zavisno o mogućnosti ostvarivih prodajnih cijena stanova kreće se u rasponu od :

1.044.000,00 EUR - 1.599.000,00 EUR

1 EUR : 7,501 kn na dan 15.05.2012.

Napomena: procjena je izrađena temeljem dostavljene dokumentacije naručitelja. U slučaju bilo kakvih izmjena idejnog projekta u postupku ishodovanja akata za građenje potrebno je procjenu revidirati.

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK RIJEKA

Page 1 of 1

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: **14.05.2012.**

Katastarska općina: **KOSTRENA LUCIJA**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2923/2010**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **540**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	5071/5		2935			
		PAŠNJAK PAVEKI, KANDRČINO	2935			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
1.	"ZIDAR" D.O.O. KOSTRENA, ŠOJSKA 10 OIB: 85272274160	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=28363080060&sudId=60>

15.5.2012.

2012 05/15 11:42 FAX 0038551455335

ZIDAR UPRAVA

001/007



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-350-05/10-03/109
URBROJ: 2170/1-07-01/9-10-12
Rijeka, 24. prosinca 2010. godine

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, nadležan prema članku 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, broj 76/07, 38/09), povodom zahtjeva ZIDAR d.o.o. Kostrena, Šojška 10, pp MARIJA PEČARIĆ, Pečarić consult d.o.o. Kastav, Tometići 2, za izdavanje lokacijske dozvole za građenje višestambene građevine, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Za građenje višestambene građevine, na k.č. br. 5071/5, k.o. KOSTRENA LUCIJA, prema idejnom projektu broj IP – 37/10, od lipnja 2010. godine izrađenom po projektantu Marija Pečarić, dipl. ing. građ, ovlaštenoj arhitektici iz Pečarić d.o.o. Kastav koji se sastoji od 1 (jedne) knjige, koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole, pod slijedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice:

Oblik građevne čestice prikazan je na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi u idejnom projektu, koji je sastavni dio lokacijske dozvole.

Površina građevne čestice iznosi 2935,00 m².

2. Namjena i veličina građevine:

Namjena građevine: stambena građevina sa 40 (četrdeset) stambenih jedinica.

Maksimalna visina građevine iznad terena je 5 (pet) etaža – P+4, a stambena građevina ima ukupno 7 (sedam) etaža – Pod2+Pod1+P+4.

Tlocrtni gabarit građevine prikazan je u situaciji na odgovarajućoj geodetskoj podlozi. Građevina je razvijenog (razvedenog) pravokutnog tlocrtnog oblika maksimalnih vanjskih dimenzija 51,70 x 17,30 m, sve kako je prikazano u idejnom projektu iz točke 1. ovog rješenja.

U građevini je predviđeno 40 (četrdeset) stambenih jedinica.

- 2 -

Bruto površina građevine iznosi 5.481,50 m².

Visina građevine mjerena od najniže kote konačno uređenog terena uz rub građevine do ruba krovnog vijenca (nadozida ravnog krova – atike) iznosi 16,00 m.

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici, prikazan je na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi.

Građevinu smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice, koja je, prema UPU-u građevinskog naselja N-3 u Kostreni (SN PGŽ 46/09), planirana u području mješovite namjene, pretežito stambene, oznake M1 (M1-a), na udaljenosti prema regulacijskom pravcu najmanje 12,00 m, odnosno najmanje 8,00 m od ostalih granica građevne čestice.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,30.
Koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,87.

4. Uvjeti za oblikovanje građevine:

Predmetnu građevinu izvesti u horizontalnim i vertikalnom gabaritima iskazanim u točki 2. ove lokacijske dozvole.

Građevinu treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja građevina, uz upotrebu postojećih suvremenih i tradicionalnih materijala te primjenu najnovijih saznanja i tehnologija građenja. Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Građevina ima ravni krov.

5. Uvjeti za nesmetan pristup i kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

U građevini je, s obzirom na broj stambenih jedinica, potrebno primijeniti odredbe Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 151/05), tako da se osigura po jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova.

U građevini je predviđeno 4 (četiri) stana za osobe smanjene pokretljivosti.

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina:

Unutar građevne čestice osigurano je ukupno 52 parkirališnih mjesta, od čega 40 (četrdeset) parkirališnih mjesta-za svaku stambenu jedinicu po jedno i 12 (dvanaest) pristupačnih parkirališnih mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Sva parkirališna mjesta riješena su u podzemnim etažama građevine.

Ogradni zidovi i ograde izrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjena su znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 m.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,50 m.

- 3 -

Najmanje 30 % površine građevne čestice treba biti prirodni teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:

Građevna čestica ima neposredan pristup na javno prometnu površinu sa jugozapadne strane.

Svi planirani priključci moraju biti projektirani i izvedeni u skladu s posebnim uvjetima iz toč. 9. ove lokacijske dozvole.

8. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Postupanje s otpadom:

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi

- Zakona o otpadu (NN br. 178/04)
- Pravilniku o vrstama otpada (NN br. 27/96)
- Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom (NN br. 123/97, 112/01)
- Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom (NN br. 53/96)
- Uredbe o uvjetima za postupanje s otpadom (NN br. 32/98)

Zaštita zraka:

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema:

- Zakonu o zaštiti zraka (NN br. 178/04)
- Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak i stacionarnih izvora (NN br. 140/97)

Zaštita voda:

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili drugi prijenik, te u vodama koja se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema:

- Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN br. 40/99, 6/01, 14/01)

Građevinu projektirati, graditi i koristiti sukladno:

- Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (SN br. 6/94, 12/95 i 24/96)

Predmetni zahvat u prostoru odvija se izvan zone zaštite.

Zaštita tla:

Pri izvedbi zemljanih radova nije dozvoljeno unošenje u tlo otpadnih i drugih tvari. Zabranjuje se pranje automobila, te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica.

- 4 -

**Zaštita od buke:**

Buka ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči prema:

- Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 20/03)
- Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br. 145/04)

9. Posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima:

- 9.1. Posebni sanitarni uvjeti Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprava za sanitarnu inspekciju, Služba županijske sanitarne inspekcije, Odjel za Istru i Primorje, Odsjek za Primorsko-goransku županiju, Klasa: 540-02/10-03/2994, Ur. broj: 534-08-3-4-2/4-10-2, od 18. studenog 2010. godine,
- 9.2. Rješenje Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje primorsko istarskih slivova, klasa: UP/I-325-06/10-01/7099, urbroj: 374-23-4-10-2/VŠ, od 01. prosinca 2010. godine, prema kojem nisu potrebni vodopravni uvjeti.
- 9.3. Posebni uvjeti Hrvatske agencije za poštu i elektroničke telekomunikacije, Zagreb, KLASA: 350-05/10-01/6474, URBROJ: 376-10/PC-10-2, od 15. studenog 2010. godine,
- 9.4. Posebni uvjeti Vodovod i kanalizacija, PRJ Kanalizacija, Rijeka, broj: JP/26571, od 18. studenog 2010. godine,
- 9.5. Posebni uvjeti za priključenje građevine na elektrovodove HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, broj: 401200401-18565/D 3124-10-DS, od 30. studenog 2010. godine.
- 9.6. Posebni prometni uvjeti Općine Kostrena, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, gospodarstvo, održivi razvoj i prostorno planiranje, Klasa: 361-01/10-01/46, Urbroj: 2170-07-04/3-10-3 od 29. studenog 2010. godine,
- 9.7. Posebni protupožarni uvjeti MUP PUPG, dani na zapisnik dana 18. studenog 2010. godine od strane predstavnika Ivana Dragičevića:
 - glavni projekt projektirati sukladno hrvatskim propisima i normama koje reguliraju područje zaštite od požara
 - u idejnom projektu navesti propis prema kojem se projektiraju podzemne garaže za ovu građevinu
 - preporučamo da se plinske instalacije projektiraju i za iste ishodi odobrenje u posebnom postupku pred tijelom MUP PUPGŽ
 - obavezno je prisustvovanje predstavnika MUP PUGŽ na tehničkom pregledu.
10. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, fazno građenje pojedinih cjelina zahvata u prostoru, obveza ispitivanja tla i dr.).
 - Idejnim projektom nije predviđena sanacija terena, fazna gradnja i ispitivanje tla, kao ni uklanjanje građevina, obzirom da je predmetna katastarska čestica neizgrađena.
11. Uvjeti za gradnju privremene građevine u funkciji organizacije gradilišta čl. 106. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07) i rok za uklanjanje te građevine nakon provedbe zahvata u prostoru za koji se izdaje lokacijska dozvola.
 - Idejnim projektom nije predviđena gradnja privremenih građevina.

- 5 -

II. Sastavni dio lokacijske dozvole je idejni projekt izrađen u skladu s Odlukom o Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja naselja N3 u Kostreni (SN PGŽ broj 46/09), na temelju koje se dozvola izdaje i posebni uvjeti iz st. I točki 7., 8. i 9. izreke ove lokacijske dozvole.

III. Nakon ove lokacijske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu glavnog projekta.

IV. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta ne podnese nadležnom upravnom tijelu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole.

V. Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana lokacijska dozvola.

Obrazloženje

Podnositelj ZIDAR d.o.o. Kostrena, Šojska 10, pp MARIJA PEČARIĆ, Pečarić consult d.o.o. Kastav, Tometići 2, podnio je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje višestambene građevine na kat.čest. broj 5071/5, k.o. KOSTRENA LUCIJA.

Zahtjevu je priloženo:

- izvadak iz katastarskog plana, Klasa: 935-06/09-01/00001, Ur.br.: 541-14-2/26-09-5465 od 14. 12. 2009. godine, izdan od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjela za katastar nekretnina,
- tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi, broj IP-37/10, od lipnja 2010. godine izrađen po projektantu Marija Pečarić, dipl. ing. građ, ovlaštenoj arhitektici iz Pečarić d.o.o. Kastav, koji se sastoji od 1 (jedne) knjige,
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja na temelju kojeg se izdaje lokacijska dozvola,
- dokaz o pravnom interesu podnositelja zahtjeva i to:
- izvadak iz zemljišne knjige, z.k.ul. 540, k.o. KOSTRENA LUCIJA, od 24.06.2010. godine,
- odgovarajuću posebnu geodetsku podlogu izrađenu od Geokonzalting d.o.o. Rijeka, po Valentu Babiću, dipl.ing.geod., ovlaštenom inženjeru geodezije, ovjerenu od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjela za katastar nekretnina, Klasa: 936-03/10-02/02, Urbroj: 541-14-2/01-10-2 od 04. siječnja 2010. godine,
- pisanu punomoć za Pečarić Mariju za zastupanje stranke u postupku ishođenja lokacijske dozvole.

U provedenom postupku utvrđeno je:

Da je zahtjev podnesen od ovlaštene osobe, jer je podnositelj zahtjeva vlasnik predmetne nekretnine, što je vidljivo iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige iz čega izvire njen nesumnjiv pravni interes predlagatelja za mogućnošću ostvarivanja predmetnog zahvata u prostoru.

- 6 -

Uvidom u idejni projekt iz st. I izreke ove lokacijske dozvole, te posebne uvjete i potvrde državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima određene prema posebnim propisima navedenim u st. I točki 9, izreke ove lokacijske dozvole koji su pribavljeni u postupku, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu s odredbama članka 9., 35., 40., 41., 67., 68., 69., 70., 71., 72., 73., 74., 75., Odluke o Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja naselja N3 u Kostreni (SN PGŽ broj 46/09), te u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, propisima donesenim na temelju toga Zakona i posebnim propisima značajnim za izdavanje ove lokacijske dozvole.

Očevidom obavljenim dana 21. 09. 2010. godine, te uvidom u kopiju katastarskog plana i idejni projekt, utvrđeno je da građevna čestica iz st. I izreke ove lokacijske dozvole nije izgrađena, a uređena je u skladu s Odlukom o Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja naselja N3 u Kostreni (SN PGŽ broj 46/09), na način da je na istu moguć pristup i s iste je moguća odvodnja otpadnih voda, te da je na istoj moguće osigurati propisani broj parkirališnih mjesta sukladno predviđenom u idejnom projektu..

Općina Kostrena, Kostrena, Sv. Lucija 38 i vlasnik na kat. čest. broj 5071/4, k.o. KOSTRENA LUCIJA, koja neposredno graniči s građevnom česticom iz st. I izreke ove lokacijske dozvole, pozvana je dana 30. studenog 2010. godine, da u roku 8 dana od dana prijema poziva, pristupe ovom tijelu radi uvida u idejni projekt i davanja očitovanja i ujedno su upozoreni da se lokacijska dozvola može izdati i ako se ne odazovu pozivu. Općina Kostrena primila je poziv dana 03. prosinca 2010. godine, što je vidljivo iz povratnice, ali se nije odazvala pozivu, te se sukladno članku 112. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) smatra da joj je dana mogućnost uvida u idejni projekt te se lokacijska dozvola može izdati.

Sukladno čl. 109. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07, 38/09), ovo tijelo pozvalo je tijela i/ili osobe određene posebnim propisima na uvid u idejni projekt radi pribavljanja posebnih uvjeta. Hrvatske vode, Rijeka, HEP- Operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, Hrvatska agencija za poštu i telekomunikacije, Zagreb te Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Rijeka, te KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, nisu se odazvali pozivu niti opravdali izostanak. Hrvatske vode, Rijeka, HEP- Operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, Hrvatska agencija za poštu i telekomunikacije, Zagreb, KD Vodovod i kanalizacija, PRJ kanalizacija, Rijeka i Općina Kostrena dostavili su posebne uvjete pismenim putem, a MUP PUPG dao je svoje posebne uvjete putem svog predstavnika na zapisnik.

Posebni uvjeti, kako je navedeno st. I izreke ove lokacijske dozvole, čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

Slijedom navedenog, ovo tijelo je zaključilo da se namjeravani zahvat može odobriti prema uvjetima navedenim u st. I točkama 1. do 9. ove dozvole, a sukladno idejnom projektu broj LD 105/09, od listopada 2009. godine izrađenom po projektantu IP-37/10, od lipnja 2010. godine izrađen po projektantu Marija Pečarić, dipl. ing. građ., ovlaštenoj arhitektici iz Pečarić d.o.o. Kastav, koji se sastoji od 1 (jedne) knjige.

Na temelju navedenog riješeno je kao u izreci ove lokacijske dozvole.

2012 05/15 11:45 FAX 0038551455335

ZIDAR UPRAVA

007/007

- 7 -

Upravna pristojba naplaćena je upravnim biljezima u iznosu od 70,00 kuna i uplatnicom/virmanom u iznosu od 700,00 kuna, prema Tar. br. 1. i 62. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10).

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ove lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave ove lokacijske dozvole.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10).



Pročelnica

[Signature]
dr. sc. Vahar Jurković, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Punomoćniku s prilogima (2x):
MARIJA PEČARIĆ, Pečarić consult d.o.o. Kastav, Tometići 2,
(radi dostave ostalim podnositelju zahtjeva: ZIDAR d.o.o. Kostrena)
Prilog: 2x idejni projekt i posebni uvjeti
2. OPĆINA KOSTRENA, Kostrena, Sv. Lucija 38,
3. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
Urbanistička inspekcija,
Zagreb, Vinogradska 25,
4. Spis, ovdje

PEČARIĆ CONSULT d.o.o.

KASTAV, TOMETIĆI 2 Tel. 051 330 958 Fax 330 951

Projekt br. : IP - 37/10
Projektant : Marija Pečarić dipl.ing.grad.
Suradnik : Igor Rukavina dipl.ing.arh.
Investitor : **ZIDAR d.o.o.,**
Kostrena, Šojska 10
Građevina : **VIŠESTAMBENA**
GRAĐEVINA U KOSTRENI
na k.č. 5071/5,
k.o. Kostrena Lucija
Faza : Idejni projekt

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Ovaj idejni projekt je sastavni dio lokacijske
dozvole: UP 15-350-05/10-03/100
KLASA: 21/011-07-01/9-10-12
URBROJ: 24. prosinac 2010. g.
od: 24. 12. 2010. g.
U Rijeci, _____

Službena osoba



Kastav, lipanj 2010.

PROJEKTANT

Marija Pečarić

Marija Pečarić dipl.ing.grad.

iz: Pečarić
na: rad,
te: arhitektica
RI: CONSULT d.o.o.
v

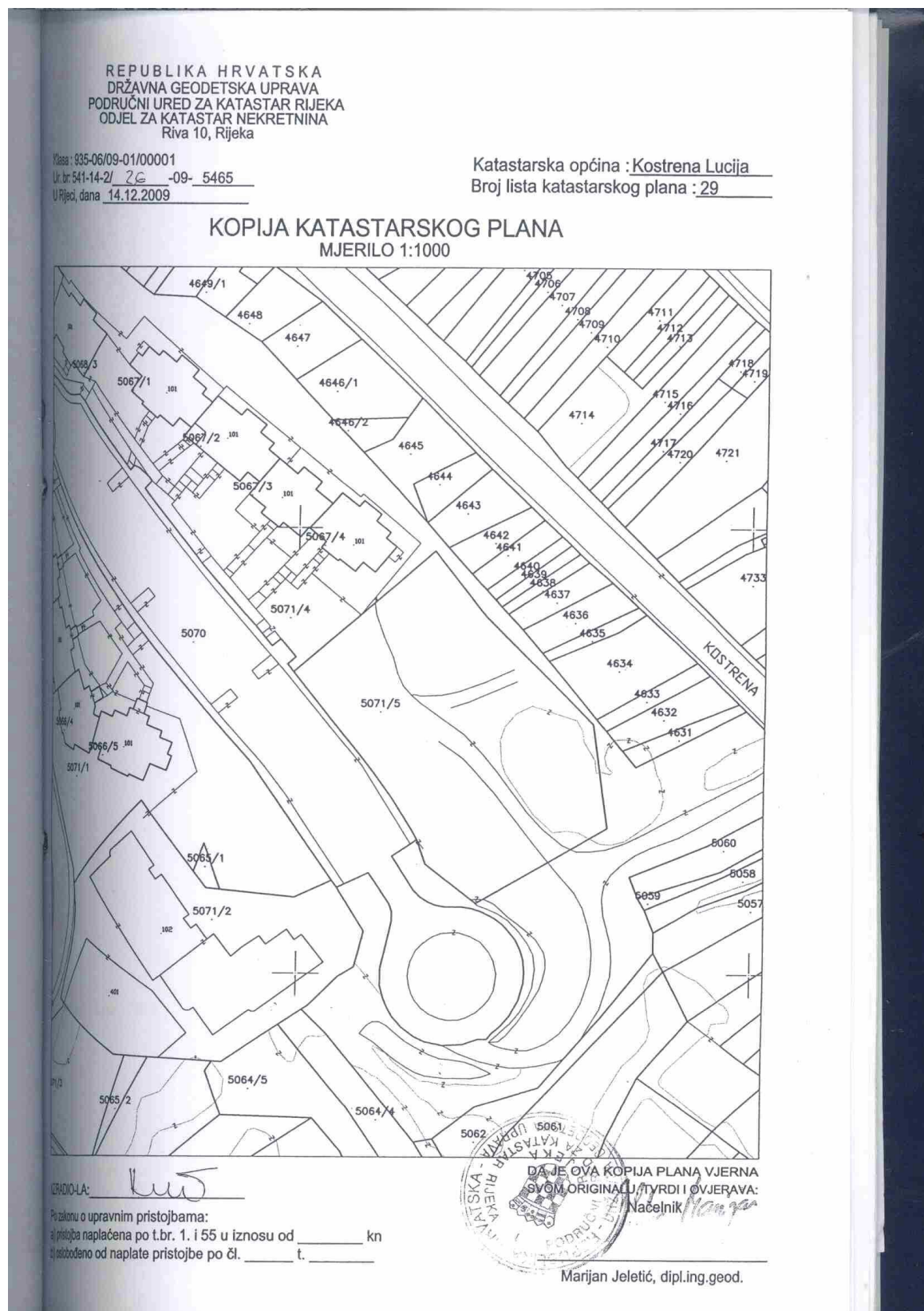


A 1120

Marija Pečarić
dipl. ing. grad.
Ovlaštena arhitektica
PEČARIĆ CONSULT d.o.o.
Kastav



A 1120





Rijeka, 15.05.2012.

Izradila :Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.