

2-100038/15

**ELABORAT POSEBNIH, ETAŽNIH DIJELOVA
RADI UKNJIŽBE ETAŽNOG VLASNIŠTVA
STAMBENO - POSLOVNE ZGRADE
JURKOVIĆEVA ULICA 26**

k.č.br. 5738/3 k.o. Centar

z.k.č.br. 2504/11, k.o. Grad Zagreb

NARUČITELJ: NIVA INŽENJERING d.d.

**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

**GRAFIČKI DIO ELABORATA JE SASTAVNI DIO
POTVRDE**

Klasa: 361-08/2014-003/226
Ur.br. 251-13-22/152-2015-4 od 30.04.2015.

Voditelj odsjeka za graditeljstvo
Nenad Koprivnjak
Nenad Koprivnjak, dipl.ing.grad.

Zagreb, studeni 2014.

JADRANOVO d.o.o.

JADRANOVO
3360
Zagreb, Zapoljska 22

2-10038/15

S A D R Ž A J :

1.	Opći dio	str.	3
2.	Pregled imovinsko pravne dokumentacije	str.	4
2.1.	Izvod iz katastarskog plana		
2.2.	Izvadak iz zemljišne knjige		
2.3.	Rješenje o izvedenom stanju		
3.	Izračun idealnih dijelova nekretnine	str.	5
4.	Zajednički dijelovi zgrade	str.	10
5.	Prijedlog za upis u zemljišnu knjigu	str.	11
6.	Pregled grafičkih priloga	str.	13
6.1.	Tlocrt podruma		
6.2.	Tlocrt prizemlja		
6.3.	Tlocrt 1. kata		
6.4.	Tlocrt 2. kata		
6.5.	Tlocrt 3. kata		

1. OPĆI DIO

Na zahtjev naručitelja - etažnog vlasnika stambeno - poslovne zgrade u Zagrebu, Jurkovićeve ulica 26, potrebno je izraditi plan posebnih dijelova predmetne zgrade, u svrhu etažiranja odnosno uknjiženja na posebne dijelove nekretnina pri Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Pribavljena je i dobivena na uvid sva potrebna dokumentacija (izvod iz katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige, rješenje o izvedenom stanju).

Ustanovljene su površine svih prostorija kao posebnih dijelova koje su potrebne za upis u zemljišne knjige, te netto korisne površine radi vrednovanja prostora na bazi jednake građevinske vrijednosti po m² netto korisne površine, prema HRN U . C2 . 100 (Površine i volumen zgrade).

U skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 79/06), te Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04), izrađen je elaborat sa svim elementima potrebnim za uknjiženje posebnih dijelova zgrade i zemljišta.

Elaborat je izrađen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka.

2. PREGLED IMOVINSKO - PRAVNE DOKUMENTACIJE

Izvršen je uvid te se u nastavku prilaže dokumentacija kojom su definirani položaj zgrade s pripadajućim zemljištem te pitanje vlasništva.

2.1. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 5738/3 k.o. Centar, koja odgovara z.k.č. 2504/11, k.o. Grad Zagreb, izrađen od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina. Odsiek I (Zagreb), od 13.11.2014.

2.2. Izvadak iz zemljišne knjige za z.k.č. 2504/11 k.o. Grad Zagreb, zemljišnoknjižni uložak br. 30551, verificirani internetski izvadak, od 11.11.2014.

2.3. Rješenje o izvedenom stanju kl. UP/I-350-05/2012-007/1066 za k.č. 5738/3 k.o. Centar, koja odgovara z.k.č. 2504/11, k.o. Grad Zagreb, izdano od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo. Središnji odsiek za graditeljstvo, od 03.06.2014.

Iz navedene je dokumentacije vidljivo kako se radi o nekretnini koja se sastoji od stambeno - poslovne zgrade u Jurkovićevoj ulici 26 s pripadajućim zemljištem.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE
Odjel za katastar zemljišta i nekretnina
Odsjek I (Zagreb)

KLASA: 935-06/2014-001/9577

URBROJ: 251-15-2/1-2014-2

Zagreb, 13. studeni 2014.

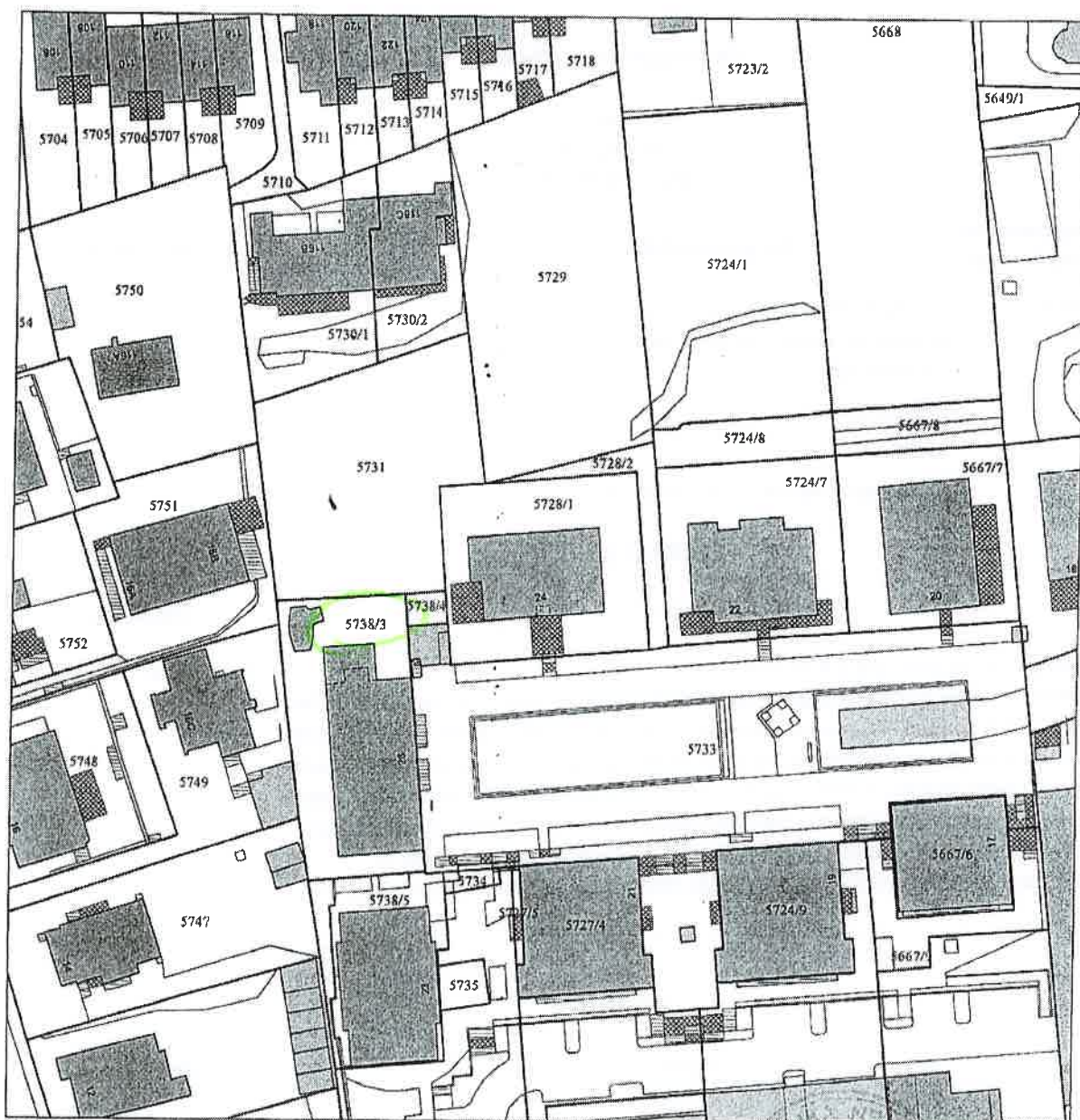
K.o. Centar

Mjerilo 1:1000

Broj kat. plana: 15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj 5728/1



Naplaćena je upravna pristojba po tarifnom broju 1.55 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14 i 69/14) u iznosu od 40 kuna u državnim biljezima.

Obradio/la: Barbara Kučak
Stručni referent - geodet

Voditelj Odsjeka
Drago Jurić, dipl. ing. geod.

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: **11.11.2014.**

Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-41917/2014
Aktivne plombe:

Broj uloška: **30551****ZK uložak je verificiran**

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2504/11	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 26 POV. 427 M2, BAZEN POV. 28 M2 I DVORIŠTE POV. 422 U JURKOVIĆEVOJ ULICI	877			
		DVORIŠTE	422			
		BAZEN	28			
		STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 16	427			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3.1.	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-41917/14 Zabilježuje se da je za stambeno-poslovnu zgradu br. 26 i bazen sagrađene na zk.č.br. 2504/11, priložen akt za uporabu i to pravomoćna građevinska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo od 17. studenog 1999. i pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo od 03. lipnja 2014., klasa: UP/I-350-05/2012-007/1066 ur.broj: 251-13-22/152-2014-9.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
2.	NIVA INŽENJERING D.D. VLAŠKA BR. 83, ZAGREB OIB: 78742307417	

C
Teretovnica

11/12/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Niva inženjering
ZAGREB
Datum: 04-06-2014
Broj: 0014

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno: 28.06.2014
Zagreb: 04.07.2014
Duspar

Klasa: UP/I-350-05/2012-007/1066
Urbroj: 251-13-22/152-2014-9
Zagreb, 03.06.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju odredbe čl. 8.st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13), u predmetu izdavanja rješenja o izvedenom stanju, koji se vodi po zahtjevu "NIVA INŽENJERING" d.d. (OIB: 78742307417) iz Zagreba, Vlaška 83/1, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I. Ozakonjuje se poslovno - stambena građevina (zahtjevna zgrada) s bazenom, izgrađena odstupno od akta za gradnju na k.č.br. 5738/3, k.o. Centar, s adresom Zagreb, Jurkovićeva 26, koja je izvedena odstupno od akta za gradnju - Građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/98-01/839, Urbroj: 251-05-42-99-4 od 17.11.1999. godine.

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

- namjena zgrade: poslovno-stambene namjene
- zahtjevnost zgrade: zahtjevna zgrada (GBP: 1742 m²)
- smještaj na katastarskoj čestici: samostojeća
- tlocrtni i visinski gabariti: širina iznosi max. 33,41 m i dubine max. 13,50 m, visina zgrade od gotovog terena; s južne i istočne strane – 14,8m, sa sjeverne i zapadne strane 6,5-14,8m.
- broj i vrstu etaža: 5 etaža (podrum+prizemlje+1 kat +2 kat+ 3kat)
- broj i vrsta funkcionalnih jedinica: 8 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor u rohbau izvedbi u podrumu zgrade
- oblik krova: ravni krov

BAZEN

- namjena građevine: bazen
- stupanj dovršenosti građevine: završena građevina
- smještaj građevine na katastarskoj čestici: samostojeća
- vanjske veličine građevine (površina bazena): 27,0 m², prosječna dubina 1,60m.

a u svemu kao u "Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja" broj projekta A-25/12, od svibnja 18.12.2012. godine, izrađene po ovlaštenoj arhitektici Kristini Radelić, dipl. ing. građ., iz "NIVA INŽENJERING" d.d., iz Zagreba, Vlaška 83/1 i "Geodetskom elaboratu" oznake 49/2012 izrađenom po geometru Franji Pavlekoviću i ovjerenom od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/2012-01/2282, Urbroj: 251-15-02/01-12-4 od 23.11.2012. godine koje čine sastavni dio ovog rješenja.

II Arhitektonska snimka izvedenog stanja i geodetski elaborat iz točke I izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

IV Sukladno odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Sukladno odredbi čl. 22.st.1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama "NIVA INŽENJERING" d.d. iz Zagreba, Vlačka 83/1 dužno je, po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

O b r a z l o ž e n j e

"NIVA INŽENJERING" d.d. (OIB:78742307417) iz Zagreba, Vlačka 83/1 podnijelo je dana 21.12.2013. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke I izreke ovoga rješenja. Podnositelji zahtjeva su uz zahtjev priložili:

-4 primjerka "Arhitektonske snimke izvedenog stanja" broj projekta A-25/12, izrađene 18.12.2012. godine po "NIVA INŽENJERING" d.d. iz Zagreba, Vlačka 83/1, ovlaštena arhitektica Kristina Radelić, dipl. ing. arh. (A 3364)

-3 primjerka "Geodetskog elaborata" oznake 49/2012 izrađenom po geometru Franji Pavlekoviću i ovjerenom od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/2012-01/2282, Urbroj: 251-15-02/01-12-4 od 23.11.2012.

-3 primjerka "Izjave o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade" oznake I-02-2013, izrađene u siječnju 2013. godine po "REINVEST" d.o.o. iz Zagreba, Ilica 246A, ovlaštenu inženjer građevinarstva Stjepan Medić, dipl. ing. građ. (G 2275)

Prema dostavljenoj dokumentaciji nezakonito izgrađena stambena zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena odstupno od akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Također je utvrđeno da se zgrada nalazi na području Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb za koju je rješenjem Ministarstva kulture utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Republike hrvatske ali je Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, temeljem odredbe čl. 6. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, izdao potvrdu Klasa: UP/I-612-08/13-06/626, Urbroj: 251-18-02-13-02 od 25. travnja 2013. godine, da je zgrada izgrađena u skladu sa njihovim posebnim uvjetima.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da su predmetne zgrade evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Za stambenu zgradu (Jurkovićeva 26) izdana je Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/98-01/839, Urbroj: 251-05-42-99-4 od 17.11.1999. godine.

Nadalje, predmetna zgrada prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09 i 7/2013), nalazi se prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" u zoni mješovite namjene- pretežito stambene (oznaka M1), a prema kartografskom prikazu "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora": 4a "Urbana pravila" u zoni

"Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama" (oznaka 1.2) Navedenom rekonstrukcijom nije promijenjena etažnost zgrade koja je odobrena Građevinskom dozvolom Klasa: UP/I-361-03/98-01/839, Urbroj: 251-05-42-99-4 od 17.11.1999. godine.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćen je prvi obrók u iznosu od 4.654,50 kn (cijeli iznos naknade iznosi 93.090,00 kn) naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju ovog Ureda, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Odsjek za komunalne poslove, Klasa: UP/I-363-02/14-19/5107, Urbroj: 251-13-32/100-14-2-DŽ-MK od 21.02.2014. godine.

Nadalje, temeljem odredbi čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, prije donošenja rješenja o izvedenom stanju upravno tijelo je dužno strankama pružiti mogućnost uvida u spis radi izjašnjenja. Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke I ovog rješenja te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniči s tim zemljištem i to: k.č. br. 5731, 5738/4, 5733, 5738/5, 5747, 5749 i 5751 sve k.o. Centar te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, pozvani su na dan 28.02.2014. na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozivom od 18.02.2014. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 19.02.2014. do 27.02.2014. godine.

Pozivu ovog Ureda stranke se nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, arhitektonski snimci izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Uputa o pravnom lijeku.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Pripremila: Anita Duspara, dipl. ing. građ.

Voditelj odsjeka za graditeljstvo

Nenad Koprivnjak, dipl. ing. građ.

Dostaviti:

1. "NIVA INŽENJERING" d.d., Zagreb, Vlaška 83/1
2. Oglasna ploča-8 dana
3. Evidencija, ovdje
4. Arhiva, ovdje

Na znanje:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Građevinska inspekcija, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20