

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina
Blažičevo B 53, 51000 Rijeka
e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 74-2019

NARUČITELJ: **JADRAN-IMPEX d.o.o.**
Kukuljanovo, Kukuljanovo 303
OIB: 87545147669

ADRESA NEKRETNINE: Kalušovo, Ripenda Kras, Istra

VRSTA NEKRETNINE: zemljište

VRSTA ELABORATA:

PROCJEMBENI ELABORAT

zemljište k.č.br. 465/94 u k.o. Ripenda

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažičevo B 53

Rijeka, srpanj 2019.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ź A J:

1. Isprava
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Foto – dokumentacija
8. Izjava procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Katastarska situacija na orto – foto podlozi
- Izvadak iz prostornog plana

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u srpnju 2019. g., izvršiti procjenu vrijednosti zemljišta k.č.br. 465/94, upisana u zk.ul. 1544 u k.o. Ripenda, koja se nalazi u Ripendi Kras u Istri.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnoj nekretnini dana 18. srpnja 2019. g., tijekom kojeg sam obavila pregled.

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 22.7.2019.

Dan kakvoće: 22.7.2019.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan uređenja Grada Labina – III. izmjene i dopune (Sl. nov. Grada Labina br. 15/04, 04/05, 17/07, 09/11 i 01/12), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine, te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 18. srpnja 2019.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(Nar. nov. 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, dalje ZVDSP), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, dalje ZZK) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja zemljišta, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su namjena područja u kojem se nalazi nekretnina, socijalno – gospodarski elementi, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, okolina, urbanistički razvoj na lokaciji, oblik parcele, pristup, veličina, konfiguracija terena, raslinje, izvedena komunalna infrastruktura i instalacije te mogućnost priključenja na njih, udaljenost od mora, pogled.

Među najvažnijim čimbenicima koji utječu na prometnu vrijednost građevinske čestice je stanje dokumenata urbanističkog planiranja, te dopuštena namjena čestice, kao i središnost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi što je u ovom slučaju zadovoljeno.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene nekretnine.

Nakon izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim slijedeći:

- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnine**

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je slijedeće

Procijenjivano zemljište nalazi se u naselju Ripenda Kras, Kalušovo u unutarnjem dijelu Istre, prema istočnoj strani istarskog poluotoka.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Labina – III. izmjene i dopune (Sl. nov. Grada Labina br. 15/04, 04/05, 17/07, 09/11 i 01/12), čestica k.č.br. 465/94 nalazi se u *izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, namjene stambene*.



Procijenjivano zemljište u naravi predstavlja zapušteno, gusto zarašeno zemljište samoniklom vegetacijom. Parcela ima pristupni put koji vodi od lokalne cestice, ali je također obrastao i neprohodan te se prije krčenja i puta i čestice, na istu ne može pristupiti.

S jedne strane graniči sa česticama na kojima su izgrađene kuće, a s druge strane s neizgrađenim neuređenim zemljištima.

Krajolik je brežuljkast u kojem se izmjenjuju izgrađeni dijelovi s neizgrađenim, nepristupačnim predjelima.

Vodovod prolazi lokalnom cesticom, a kabeli struje preko predmetne čestice tako da je omogućen priključak na iste.

Čestica pripada prvoj kategoriji zemljišta prema svojoj namjeni, u skladu čl. 10. Pravilnika.

Iz vlasničkog lista vidljivo je da je Naručitelj ove procjene, vlasnik u 1/1 dijela.

Površina zemljišta je **1018,00 m²**.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI:

1. k.č. 465/94

- OZNAKA	šuma
- POVRŠINA ČESTICE	1018 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	1544
- KATASTARSKA OPĆINA	RIPENDA

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odabrana je **poredbena** metoda.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje

odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te će se u svrhu istoga primijeniti pravilo 2-sigma.

Za procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj ili susjednoj k.o. te svojom lokacijom i ostalim karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnom.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

- poredba 1

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 638855, ID PN: 3485165, Ripenda Verbanci, k.č. 699/2 k.o. Ripenda, od 06.07.2016. g., građevinsko zemljište površine 1.150 m², vrijednost nekretnine 101.363,76 kn, što je **88,10 kn/m²**



- poredba 2

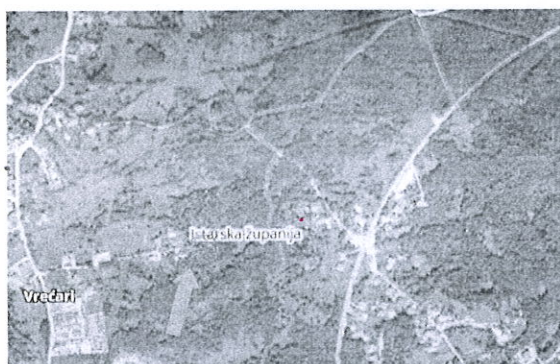
Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 939775, ID PN: 3582818, Ripenda Kras, k.č. 972 k.o. Ripenda, od 24.04.2017. g., građevinsko zemljište površine 773 m², vrijednost nekretnine 89.378,85 kn, što je **115,60 kn/m²**

- poredba 3

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 888984, ID PN: 3595414, Sveta Nedelja, k.č. 627 k.o. Nedeščina, od 03.05.2017. g., građevinsko zemljište površine 939 m², vrijednost nekretnine 115.701,28 kn, što je **123,20 kn/m²**

- poredba 4

Izvor: (eNekretnine)

Kupoprodajni ugovor, ID ZKC: 1129988, ID PN: 4069682, Ripenda Kras, k.č. 1122 k.o. Ripenda, od 24.05.2019. g., građevinsko zemljište površine 1.789 m², vrijednost nekretnine 237.440,00 kn, što je **132,70 kn/m²**



4.3.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

Kao što je već rečeno u uvodnom dijelu procjene, tržišna vrijednost nekretnine ovisi o mjesnim tržišnim prilikama, kao što su: lokacija, zona izgradnje, položaj, namjena površina nekretnine, opće stanje, komunalna opremljenost, uvjeti ponude i potražnje za takvu vrstu nekretnine.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procijenjivana nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
kupoprod. cijena (kn/m ²)		88,10	115,60	123,20	132,70
kupoprod. cijena (€/m ²)		11,70	15,50	16,50	17,90
MEĐUVREMENSKO					
IZJEDNAČAVANJE					
bazni indeks na dan kupop.(A)		101,80	106,58	106,58	118,67
bazni indeks na dan vrednov.(B)		118,67	118,67	118,67	118,67
korekcijski faktor (B/A)		1,1657	1,1134	1,1134	1,0000
međuvremen. izjednačena cijena (kn/m ²)		102,70	128,70	137,20	132,70
međuvremen. izjednačena cijena (€/m ²)		13,60	17,30	18,40	17,90
INTERKVALITATIVNO					
IZJEDNAČAVANJE					
kategorija	1.	1.	1.	1.	1.
prilagodba		0%	0%	0%	0%
namjena-prost.plan	građevinska	ista	ista	ista	ista
prilagodba	stambena	0%	0%	0%	0%
površina nekretnine (m ²)	1018	1150	773	939	1789
prilagodba		0%	0%	0%	0%
lokacija	srednja	ista	ista	ista	ista
prilagodba		0%	0%	0%	0%
mikrolokacija (prilaz, parkiranje, okol)	srednja	ista	ista	ista	ista
prilagodba		0%	0%	0%	0%
komunalna infrastruktura	srednja	ista	ista	ista	ista
prilagodba		0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%	0%
prilagođena. kupoprod. cijena (kn/m ²)		102,70	128,70	137,20	132,70
kupoprod. cijena (€/m ²)		13,60	17,30	18,40	17,90
prosječna vrijednost (kn/m ²)	125,30				
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	125,00				
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	16,90	srednji tečaj HNB na dan 22.7.2019. - 7,383642 kn/€			

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od pros. kupopr. cijene	relativno odstup. od pros. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinači odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	102,70	-22,60	-18%	22,60	511	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	128,70	3,40	3%	3,40	12	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	137,20	11,90	9%	11,90	142	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	132,70	7,40	6%	7,40	55	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 125,30

Standardno odstupanje: 15,49

Dvostruko standardno odstupanje: 30,98

Prosječno apsolutno odstupanje: 11,33

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti više od 30%, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procijenjivanog zemljišta unutar građevinskog područja na dan 22.7.2019. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

125,00 kn/m²

ili protuvrijednost u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan 22.7.2019. g.
(1 € = 7,383642 kn) iznosi:

16,90 €/m²

5. ZAKLJUČAK

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m²):

125,00 kn/m²

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m²):

16,90 €/m²

- UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.br. 465/94, k.o. Ripenda (kn)
1018,00 m² x 125,00 kn/m² (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

127.000,00 kn

- UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.br. 465/94, k.o. Ripenda (€)
(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 22.7.2019. g. 1 € = 7,383642 kn):

17.200,00 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

Elaborat je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 22. srpnja 2019. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažićevo B 53

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17 i 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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 zemljišnim knjigama (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15 i 29/16)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Prostorni plan uređenja Grada Labina - III. izmjene i dopune (Sl. nov. Grada Labina br. 15/04, 04/05, 17/07, 09/11 i 01/12),
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam posao izrade procjembenog elaborata obavila stručno, neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 22. srpnja 2019. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva
Rijeka, Blažičevo B 53

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	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

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100. mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 1. kvartal 2019., za područje Jadrana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

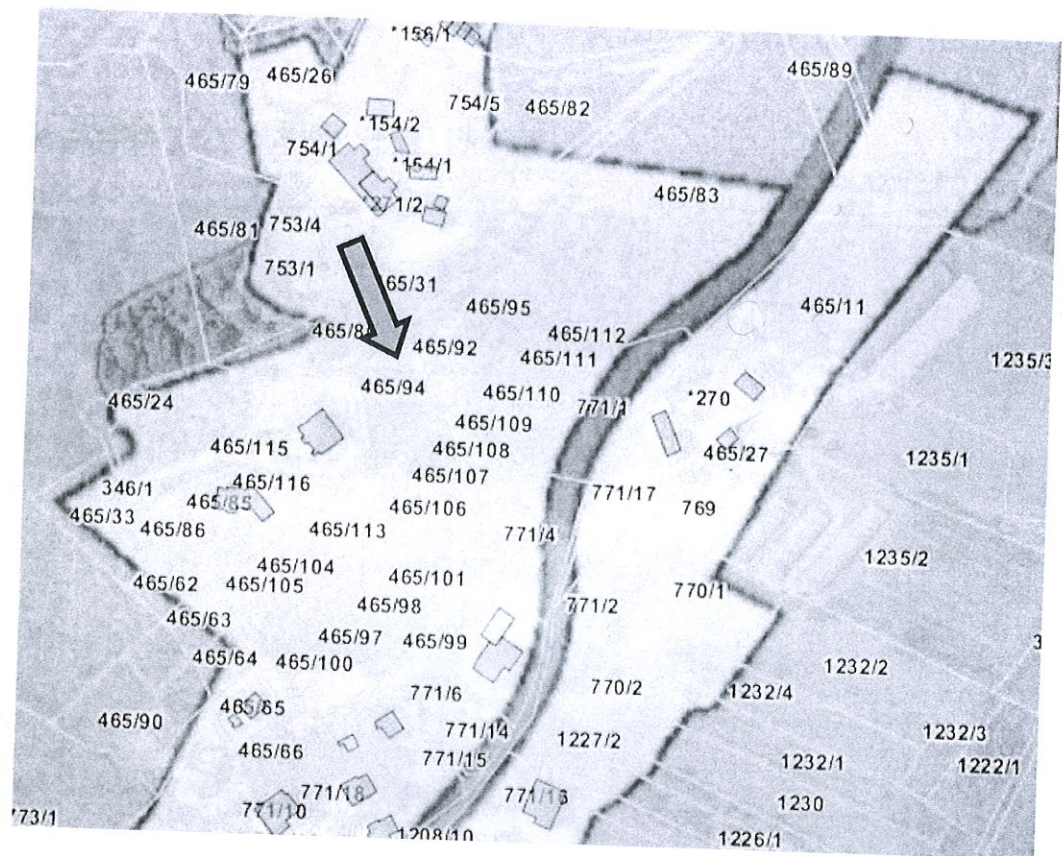
NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000



Datum ispisa: 21.07.2019



PROSTORI ZA RAZVOJ I UNAPRJEĐENJE NASELJA

- izgrađeni i neizgrađeni dio građ. područja
T1* - pojedinačni hoteli
- područje za razvoj naselja
unutar UPU-a Labin i Presika, Vinež, Kapelica i Marceji
- turistički punkto
- ugostiteljsko - turistička namjena /T/
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
- gospodarska namjena
- zaštitna šuma
- osobito vrijedno obradivo tlo
- vrlo vrijedno obradivo tlo
- ostala obradiva tla
- ostale površine

Procjena vrijednosti zemljišta
k.č.br. 465/94 u k.o. Ripenda
srpanj, 2019.g.

Obiteljske kuće**Članak 52.**

- (1) Namjena građevine je stambena, a uključuje maksimalno 2 stambene jedinice i pomoćne prostore.
- (2) Minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m².
- (3) Minimalna širina građevne čestice na regulacionoj liniji iznosi 16 m, a maksimalna 20 m. Minimalna dubina građevne čestice iznosi 25 m.
- (4) Maksimalna visina građevine je 7 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno maksimalni broj etaža može biti P+1.
- (5) Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim parcelama 3 m.
- (6) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,30, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,50, s tim da bruto razvijena površina ne prelazi 400 m².
- (7) Minimalni tlocrt za nove obiteljske kuće iznosi 60 m².
- (8) Na mjestima gdje nema vodovoda i kanalizacije uvjetuje se izgradnja cisterni i septičkih jama.

Vile**Članak 53.**

- Utvrđuju se slijedeći uvjeti za gradnju vila:
- (1) Minimalna površina građevne čestice je 1000 m².
 - (2) Minimalna širina građevne čestice na regulacionoj liniji iznosi 25 m, a maksimalna 35 m. Minimalna dubina građevne čestice iznosi 30 m.
 - (3) Maksimalna visina građevine iznosi 8 m mjereno od nivelacione kote do vijenca, odnosno maksimalni broj etaža može biti P+1+potkrovlje.
 - (4) Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini je 6 m, a prema susjednim česticama 4 m.
 - (5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25 s tim da površina izgrađenog zemljišta pod građevinom ne prelazi 300 m².
 - (6) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,50.
 - (7) Kota poda prve nadzemne etaže iznosi najviše 1 m iznad nivelacione kote.
 - (8) Za uređenje parcele obvezno je idejno rješenje okoliša sa svim sadržajima i elementima (tip hortikulture, tipovi opločenja i sl.). Minimalno 50 % od ukupne površine parcele mora biti park ili druga zelena uređena površina.

Dvojni objekti**Članak 54.**

- (1) Obiteljska kuća može se graditi i kao dvojni objekt.
- (2) Dvojna građevina je ona koja je jednom stranom prislonjena uz među parcele, odnosno građevina uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine osim ako se radi o međi s prometnom površinom ili javnom zelenom površinom.
- (3) Minimalna površina građevne čestice iznosi 360 m².
- (4) Oblik građevne čestice utvrđuje se širinom i dubinom u odnosu na javno prometnu površinu. Minimalna širina građevne čestice na regulacionoj liniji iznosi 12 m, a maksimalna 16 m. Minimalna dubina građevne čestice iznosi 30 m.
- (5) Maksimalna visina građevine je 7 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno maksimalni broj etaža može biti P+1.
- (6) Arhitektonski projekti za oba objekta moraju biti usklađeni.
- (7) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,30, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,50.