

**Adriano Vuksan**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
V. Trgovišće  
tel. 049-237-075

**NALAZ I MIŠLJENJE**  
**VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO I**  
**PROCJENU NEKRETNINA**

PREDMET VJEŠTAČENJA: PREDMET OPĆINSKOG SUDA Ovr-612/2025

Ovrhovoditelj: OTP banka d.d., OIB 52508873833, Ulica Domovinskog  
Rata 61, 21000 Split, zastupanog po punomoćnici Emi  
Kalogjera Juranić, odvjetnici u Zagrebu, Ulica  
Vjenceslava Novaka 14

Ovršenik: KOVINA-IMO d.o.o., OIB 82280876547, Ulica  
Stjepana Radića 41, 49210 Veliko Trgovišće

Izradio:



U V. Trgovišću 04 mj. 2026. godine

## I OPĆENITO-zadatak i svrha

Od strane OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU, postavljen sam za sudskog vještaka za graditeljstvo u predmetu Ovr-612/2025.

Dana 17. 04. 2026. godine izvršio sam na licu mjesta pregled postojećeg stanja predmetnih nekretnina- zemljišta zkčbr. 2372 livada površine 1 jutro 1015 čhv ili 9405 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2373 livada površine 631 čhv ili 2269 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2374 livada površine 617 čhv ili 2219 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2375 livada površine 703 čhv ili 2528 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2376 livada površine 1448 čhv ili 5208 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2377 livada površine 84 čhv ili 302 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2378 livada površine 136 čhv ili 489 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2379/2 livada površine 261 čhv ili 939 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2408 livada površine 950 čhv ili 3417 m<sup>2</sup>, zemljišta zkčbr. 2409 livada površine 930 čhv ili 3345 m<sup>2</sup> sve na adresi ulica Lužec bb, Općina Veliko Trgovišće.

Sve čestice zemljišta u naravi su neograđeno zapušteno poljoprivredno zemljište obraslo niskim i visokim raslinjem te šikarom, a sve ravnije položeno u prostoru (vidi foto u prilogu nalaza).

Navedeni datum uzima se kao dan vrednovanja nekretnine ( dan vrednovanja i kakvoće).

**Zemljište** zkčbr. gruntovne oznake 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379/2, 2408, 2409 sve k.o. Veliko Trgovišće zk. ul. 2755 k.o. Veliko Trgovišće

### **Radi izrade nalaza i mišljenja izvršeno je sljedeće:**

#### **- pregled postojećeg stanja zemljišta**

Pregledom postojećeg stanja navedenih čestica, utvrđeno je da se radi o neizgrađenim česticama, da se radi o kompleksu zemljišta, da je neizgrađeno zemljište zadovoljavajuće nosivosti, stabilnosti i kvalitete za gradnju građevina predviđenih prostornim planom, da kvalitetnom gradnjom i radovima neće biti ugrožena stabilnost susjednog zemljišta-susjednih izgrađenih i neizgrađenih čestica, te da se čestice u naravi koriste kao zapuštene poljoprivredne površine obrasle niskim i visokim raslinjem te šikarom, dakle, čestice su u zapuštenom i neodržavanom stanju (vidi foto u prilogu).

- **pregled** i identifikacija istog na katastarskoj karti, te u Uredu KZŽ, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ispostava Zabok, a sve radi uvida u dokument prostornog uređenja.

Utvrđeno je pregledom prostorno planske dokumentacije da se zkčbr. 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379/2, 2408, 2409 sve k.o. Veliko Trgovišće nalaze niz godina u zoni građevne namjene, da ujedno predstavljaju zonu koja ima status građevnog zemljišta, da se čestice svojom cjelom površinom nalaze u navedenoj građevinskoj zoni gospodarske namjene proizvodne – neizgrađeno, a dio čestica u građevinskoj zoni-gospodarska namjena proizvodna sa koridorom ceste– neizgrađeno ( vidi prilog **PREDMETNE ČESTICE-PROSTORNI PLAN** ) što znači da u zoni navedene namjene nije moguća gradnja osim građevina koje se odnose na izgradnju građevina gospodarske namjene proizvodne sa koridorom ceste i pratećom infrastrukturom. Daljnjom promjenom plana moguća je gradnja drugih tipova građevina, a sve u skladu sa prostornim planom.

Važno je napomenuti da se u dogledno buduće vrijeme može očekivati rast cijene zemljišta na predmetnoj lokaciji, ujedno je primjetan rast cijena izgrađenih i neizgrađenih nekretnina na području KZŽ bez obzira na starost građevine ili izgrađenost ili neizgrađenost čestice, predmetno zemljište ima dobru položajnu pogodnost za namjenu prostornim planom

*Pregled postojećeg stanja navedene nekretnine izvršen je iz razloga potrebe utvrđivanja prometne vrijednosti u sudskom postupku.*

*Predmet ovog nalaza i mišljenja nije imovinsko-pravna provjera vlasnika.*

Podatke o veličini navedene nekretnine-zemljišta koristim iz internetskog gruntovnog izvadka kao i iz geoportala.

## **II NALAZ, POSTUPAK, MIŠLJENJE**

Prikaz kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina za lokaciju nekretnine.

Za lokaciju nekrenine ne postoji potpuna zbirka isprava o prometu nekretnina pri nadležnim tijelima lokalne uprave- katastar cijenovnih blokova i e-baza nekretnina.

Stoga će se s obzirom na naprijed navedeno u skladu sa Zakonom i pravilnikom o procjeni odabrati poredbena metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta, ujedno će se koristiti poznavanje mjesnih prilika i podataka nadležene porezne uprave, te dugogodišnje iskustvo na poslovima procjene da bi se odredila vrijednost zemljišta. Za poredbenu metodu koriste se prodajne cijene sličnih nekretnine sa sličnim obilježjima koje će se staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Obilježja zemljišta- razvojni stupanj (građevno zemljište I kategorije ili II kategorije ili III kategorije ili zemljište IV kategorije), vrsta korištenja (izgrađeno ili ne, upisani tereti, ista vrsta i mjera građevnog korištenja sukladno prostornim planovima ), način gradnje ( slobodnostojeći ), položaj orijentacije, položajna pogodnost, pristup.

Sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka ne iskazuju se detalji o kupcima za nekretnine koje su navedene u nalazu.

Dakle, nalaz i zadatak vještačenja izvršiti će se u skladu sa svim prije navedenim činjenicama uvažavajući članak 92 Ovršnog Zakona, uvažavajući sve elemente koji utječu na cijenu, kao što su veličina parcele, oblik parcele, položaj parcele u prostoru, kvaliteta pristupnog puta na parcelu, način samog korištenja parcele, konfiguracija terena, dozvoljena namjena građenja, udaljenost pruge, udaljenost ind. zone, centra, navedene mjesne i poredbene prilike.

Iskaz podataka o poredbenim nekretninama, izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a, međuvremensko-intertemporalno izjednačenje

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*						Tromjesečne stope promjene (%) <sup>b</sup>						Godišnje stope promjene (%) <sup>b</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,5	114,5	---	---	---	---	---	---	7,7	1,2	8,5	8,1	6,3	10,0
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	---	---	---	---	---	---	7,3	8,9	7,2	7,2	8,2	5,9
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	---	---	---	---	---	---	14,8	17,5	14,5	17,9	12,3	15,3
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	---	---	---	---	---	---	11,9	9,0	12,4	11,7	11,3	16,3
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9	---	---	---	---	---	---	10,4	6,7	10,9	8,9	11,1	12,6
	3. tr.	129,8	110,8	133,3	141,1	126,9	113,3	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	132,9	108,7	137,4	145,4	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	152,2	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	170,1	145,7	174,9	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,3	189,9	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
	4. tr.	205,0	167,7	212,2	226,4	195,5	189,8	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6
2025.	1. tr.	214,2	178,3	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5	6,4	4,0	4,9	3,3	6,7	13,1	14,3	12,7	12,9	11,3	18,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9	4,4	1,5	5,2	3,3	5,1	5,6	13,2	11,0	13,7	12,2	12,3	18,2
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4	2,9	2,6	2,9	4,9	0,5	4,0	13,8	12,2	14,2	16,8	9,2	17,1

\* Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100).

<sup>b</sup> 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 potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena 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.

Izvor: Državni zavod za statistiku

red.br. transakcije	kat. općina	lokacija	površina k. č. čhv ili m2	Kupoprodajna cijena eur/m2 ili kn/m2	Dan sklapanja	Bazni * indeks na dan sklapanja	Bazni** indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor **/*	Međuremensko izjednačavanje cijena pomoću hed. indeksa
1.	Veliko Trgovišće	Lužec bb	6075 m2	27,32 Eur	07 mj.2024	189,90	222,40	1,171	31,99
2.	Veliko Trgovišće	Ul.dr. S. Pinjuha bb	7593 m2	27,65 Eur	03 mj.2024.	170,80	222,40	1,302	36,00
3.	Veliko Trgovišće	Ul.dr. S. Pinjuha bb	1975 m2	30,37 Eur	04 mj.2024.	181,00	222,40	1,228	37,29
								Prosječna vrijednost	35,09

## Interkvalitativno izjednačenje radi odstupanja u kakvoći- mjeri građevnog korištenja

Oznaka nekretnine	zkčbr. po spisu	1.	2.	3.
Jedinična cijena		27,32	27,65	30,37
Netto korisna površina		6075	7593	1975
Prilagođena prodajna		31,99	36,00	37,29
EKONOMSKA FIZIČKA SVOJSTVA -vrsta transakcije		Kupnja	Kupnja	Kupnja

-datum transakcije		07mj.2024	03mj.2024	04mj.2024
-prilagođena prodajna cijena		31,99	36,00	37,29
-vlasnička prava, tereti	Vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
0,90-1,10		1	1	1
-oblik parcele	Izdužen, zaobljen,	nepravilan	nepravilan	pravilan
0,90 – 1,10	nepravilan	1,00	1,00	1,00
-konfiguracija terena	ravan, iskošen	ravan, blago	ravan, blago	ravan, blago
0,90-1,10		iskošen 1,00	iskošen 1,00	iskošen 1,00
-pristup	Uređen djelomično	uređen	uređen	uređen djelomično
0,90-1,10		1,00	1,00	1,00
-veličina		6075	7593	1975
0,90-1,10		1,00	1,00	1,00
-mikrolokacija, lokacija	Urbani sadržaji, pristup			
položajna obilježja	blizina centra, itd	1,00	1,00	1,00
0,50-2,00				
-kategorija zemljišta	2	1	1	1
0,25-4				
-kis, kig	60%	60%	60%	60%
-prilog 11 pravilnika	1	1	1	1
-komunalna				
infrastruktura	djelomično uz parcelu	uz parcel	uz parcel	djelomično uz
0,90-1,10		1,0	1,0	parcelu. 1,0
-utjecaj buke	1	1	1	1,0
>0,65-1,00				
-utjecaj zagađenja	blizina odlagališta,			
zraka	otpad			
>0,65-0.9	1	1	1	1,0
Indikator vrijednosti		1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost		31,99	36,00	37,29
Prosječna vrijednost		35,09		

ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI ČL.4ST.1 PRAVILNIKA, SIGMA ODSTUPANJA+- 30%		91,16-100= -8,84 NEMA ODSTUPANJA	102,59-100= 2,59 NEMA ODSTUPANJA	106,26-100=6,26 ODSTUPANJE, ISKLUČIVANJE
--	--	--	--	--

## SLIJEDI:

Kod procijene nekretnina potrebno je primjeniti odgovarajuću prometnu cijenu- tržišnu vrijednost zemljišta od 35,09 Eur/m<sup>2</sup> za predmetna zemljišta po spisu suda (zemljište I kategorije spremnosti), ali kako se radi o zemljištima II kategorije spremnosti potrebno je primjeniti cijenu- tržišnu vrijednost zemljišta od 35,09 Eur/m<sup>2</sup> x 0,80 = 28,072 Eur/m<sup>2</sup> za predmetna zemljišta po spisu suda:

zkčbr. 2372 ko. Vel. Trgovišće = **9.405,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=264.017,16 Eur**  
 zkčbr. 2373 ko. Vel. Trgovišće = **2.260,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=63.695,37 Eur**  
 zkčbr. 2374 ko. Vel. Trgovišće = **2.219,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=63.291,77 Eur**  
 zkčbr. 2375 ko. Vel. Trgovišće = **2.258,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=70.966,02 Eur**  
 zkčbr. 2376 ko. Vel. Trgovišće = **5.208,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=146.198,98 Eur**  
 zkčbr. 2377 ko. Vel. Trgovišće = **302,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=8.477,74 Eur**  
 zkčbr. 2378 ko. Vel. Trgovišće = **489,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=13.727,21 Eur**  
 zkčbr. 2379/2 ko. Vel. Trgovišće = **939,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=26.359,61 Eur**  
 zkčbr. 2408 ko. Vel. Trgovišće = **3.417,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=95.922,02 Eur**  
 zkčbr. 2409 ko. Vel. Trgovišće = **3.345,00m<sup>2</sup>x28,072 Eur=93.900,84 Eur**

## **IV ZAKLJUČAK**

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

-zkčbr. 2372 ko. Vel. Trgovišće = **264.017,16 Eur**  
-zkčbr. 2373 ko. Vel. Trgovišće = **63.695,37 Eur**  
zkčbr. 2374 ko. Vel. Trgovišće = **63.291,77 Eur**  
zkčbr. 2375 ko. Vel. Trgovišće = **70.966,02 Eur**  
zkčbr. 2376 ko. Vel. Trgovišće = **146.198,98 Eur**  
zkčbr. 2377 ko. Vel. Trgovišće = **8.477,74 Eur**  
zkčbr. 2378 ko. Vel. Trgovišće = **13.727,21 Eur**  
zkčbr. 2379/2 ko. Vel. Trgovišće = **26.359,61 Eur**  
zkčbr. 2408 ko. Vel. Trgovišće = **95.922,02 Eur**  
zkčbr. 2409 ko. Vel. Trgovišće = **93.900,84 Eur**

ili sve ukupno

prometna vrijednost kompleksa zemljišta iznosi:

**846.556,72 Eur**

### **SASTAVIO:**

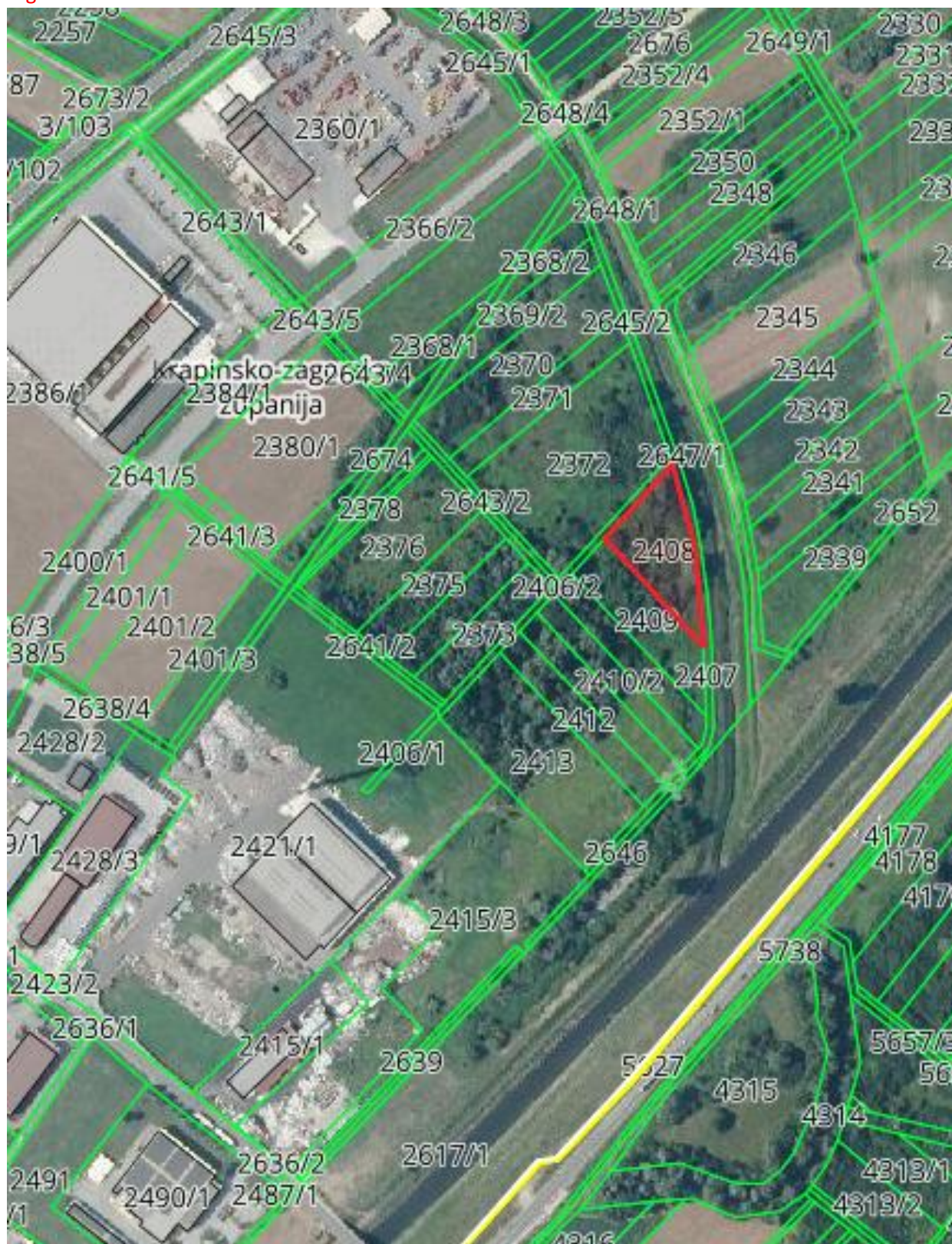
Adriano Vuksan ing građ; dip ing geoteh



**NAPOMENA:** Ovaj nalaz-publikacija napravljen je u jednom primjeru i zbog potrebe e-spisa pretvoren je u pdf format

**Prilog: uporabni dokumenti geoportal, e izvadak**  
prostorni plan, fotografije, poredba

PREDMETNE ČESTICE zkčbr. 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379/2, 2408, 2409 sve k.o. Vel. Trgovišće





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK  
 Stanje na dan: 08.04.2026. 15:42

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 4960

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10825/2025  
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	2372	8	ŠTUK LIVADA ORANICA	9405 5754 3651	
2.	2373	8	ŠTUK NPL.NEPOZN. ORANICA	2269 1190 1079	
3.	2374	8	ŠTUK ORANICA	2219 2219	
4.	2375	8	ŠTUK ORANICA	2528 2528	
5.	2376	8	ŠTUK ORANICA	5208 5208	
6.	2377	8	ŠTUK LIVADA	302 302	
7.	2378	8	ŠTUK LIVADA	489 489	
8.	2379/2	8	BOK LIVADA	939 939	
9.	2408	5	BRODEC ORANICA	3417 3417	
10.	2409	8	BRODEC ORANICA NPL.NEPOZN.	3345 2518 827	
		UKUPNO:		30121	

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 4960

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>KOVINA-IMO D.O.O., OIB: 82280876547, VELIKO TRGOVIŠĆE, STJEPANA RADIĆA 41</b>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	PRIMLJENO 20. LISTOPADA 2006. BR. 2401/Z. Na temelju ugovora o kupoprodaji od 2. lipnja 2006. uknjižuje se pravo prvokupa kat. čest. 2367/2, 2368/2, 2369/2, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379/2, 2408, 2409, 2410/1, 2410/2, 2411, 2412, 2413 za korist: <b>MELTAL D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB, SAMOBORSKA CESTA 104</b>		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 02.05.2011. broj Z-1082/11 Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava broj 119197 od 26. travnja 2011. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Vlasti Podgajskom dana 29. travnja 2011. pod brojem OV-4916/11. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 300.000,00 EUR-a s kamatama i rokovima dospjeća u skladu s ugovorom za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	300.000,00 EUR	
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 02.05.2011. broj Z-1083/11 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina reg. br. 166/11 od 10. ožujka 2011. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Vlasti Podgajskom dana 29. travnja 2011. pod brojem OV-4948/11. uknjižuje se prava zalogu do podmirenja svih novčanih tražbina iz predmetnog ugovora do ugovorenog okvirnog iznosa od 350.000,00 EUR-a uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospjeća na dan 30.06. 2018. za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	350.000,00 EUR	
3.2	Zabilježuje se da je z.k. ul. broj 2656 k.o. Veliko Trgovišće glavni, a z.k. ul. broj 2755 k.o. Veliko Trgovišće, sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-1775/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. broj 845/12 od 04. lipnja 2012. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Vlasti Podgajskom dana 06. lipnja 2012. pod brojem OV-5607/12. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 4.250.000,00 HRK uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospjeća na dan 30.11.2017. za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	4.250.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-1775/12 zabilježuje se da je z.k. ul. broj 2656 k.o. Veliko Trgovišće glavni, a z.k. ul. broj 2755 k.o. Veliko Trgovišće, sporedni z.k. uložak zajedničke hipoteke.		
<b>5.</b>			

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 4960

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 29.05.2013. broj Z-1261/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 962/13 od 21. svibnja 2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod posl. broj:OV-9759/13-1 od 28. svibnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A I, i sve to do podmire svih novčanih tražbina iz Sporazuma osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 962/13 koji su u Zagrebu dana 21.05.2013. sklopili Societe Generale-Splitska banka d.d., Trgo-Kovina d.o.o., Veliko Trgovišće (Općina Veliko Trgovišće), Stanka Punjuha 17, MBS:080585606, OIB: 27088386168, Kovina-Imo d.o.o., Veliko Trgovišće (Općina Veliko Trgovišće), S. Radića 41, MBS: 080711420, OIB:82280876547, Pen-Rat d.o.o. i Željko Penić-Ivanko (Zagreb, IV Maksimirsko naselje 21, OIB:99451223151) i to na ukupni iznos od 400.000,00 EUR, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za EUR na dan plaćanja, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeća na dan 31.03.2020., za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 29.05.2013. broj Z-1261/13 Zabilježuje se da su zk.ul.br. 2656 i 2755 k.o. Veliko Trgovišće, određeni kao sporedni uložci, te zk.ul. 6092 k.o. Draganići kod Općinskog suda u Karlovcu, kao glavni uložak.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2013. broj Z-1262/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 922/13 od 21. svibnja 2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod posl. broj:OV-9760/13-1 od 28. svibnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A I, i sve to do podmire svih novčanih tražbina iz Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 922/13 koji su u Zagrebu dana 21.05.2013. sklopili Societe Generale-Splitska banka d.d., Trgo-Kovina d.o.o., Kovina-Imo d.o.o., Pen-Rat d.o.o. (Zagreb, IV Maksimirsko naselje 21, MBS: 080698411, OIB:91275203580), i Željko Penić-Ivanko (Zagreb, Maksimirsko naselje 21, OIB:99451223151) i to na ukupni iznos od 1.400.000,00 HRK, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeća na dan 15.05.2014., za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	1.400.000,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 29.05.2013. broj Z-1262/13 Zabilježuje se da su zk.ul.br. 2656 i 2755 k.o. Veliko Trgovišće, određeni kao sporedni uložci, te zk.ul. 6092 k.o. Draganići kod Općinskog suda u Karlovcu, kao glavni uložak.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-1498/13. Na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, broj 28/5920 od 13. lipnja 2013. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A za iznos od 120.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, broj 28/5920 od 13. lipnja 2013. za korist: <b>HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7</b>	120.000,00 EUR	
8.			

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 4960

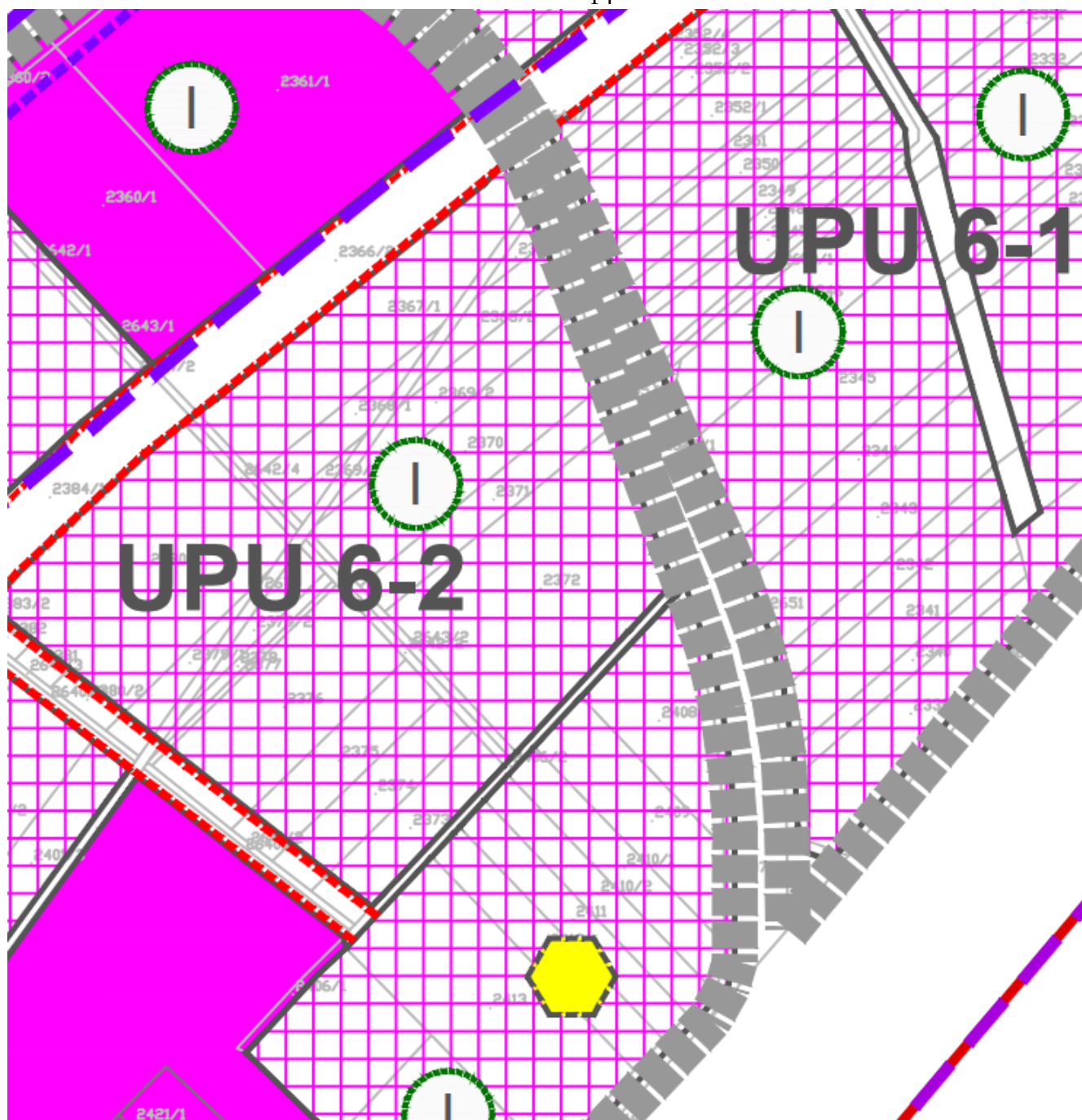
**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 04.07.2013. broj Z-1656/13 Na temelju ovjerene izjave od 28. lipnja 2013. po javnom bilježniku Emilu Brkić iz Zadra, broj OV-6122/13. i ovjerene izjave od 28. lipnja 2013. po javnom bilježniku Marini Dabelić iz Zagreba broj OV-7635/13.uknjižuje se ustupa prvenstva u prvenstvenom redu upisa založnih prava na način da se pravo zaloga koje je upisano temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 21. svibnja 2013. u iznosu od 1.400.000,00 kuna pod brojem Z-1262/13 upiše na mjesto založnog prava koje upisano temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 21. svibnja 2013. u iznosu od 400.000,00 EUR pod brojem Z-1261/13.,a pravo zaloga koje je upisano temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 21. svibnja 2013. u iznosu od 400.000,00 EUR pod brojem Z-1261/13. upiše na mjesto založnog prava koje upisano temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 21. svibnja 2013. u iznosu od 1.400.000,00 kuna pod brojem Z-1262/13. odnosno da navedeni upisi pod brojem Z-1621/13. i Z-1262/13. zamijene mjesta u prvenstvenom redu upisa.		USTUP PRVENSTVA U PRVENSTVENOM REDU UPISA NA C- 5.1 I C-6.1
<b>9.</b>			
9.1	Zaprimljeno 30.07.2025.g. pod brojem Z-10825/2025  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU BROJ OVR-612/2025 29.07.2025		



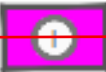

















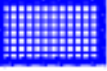








Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.04.2026.



**PREDMETNE ČESTICE-PROSTORNI PLAN**, ČESTICE U GRAĐEVINSKOJ ZONI-GOSPODARSKA NAMJENA  
PROIZVODNA – NEIZGRAĐENO, DIO ČESTICA U GRAĐEVINSKOJ ZONI-GOSPODARSKA NAMJENA  
PROIZVODNA SA KRIDOROM CESTE– NEIZGRAĐENO, UPU 6-2



PREDMETNE ČESTICE-PROSTORNI PLAN, ČESTICE U GRAĐEVINSKOJ ZONI-GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA – NEIZGRAĐENO, DIO ČESTICA U GRAĐEVINSKOJ ZONI-GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA SA KRIDOROM CESTE– NEIZGRAĐENO

IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	
		GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
		GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
		SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
		GROBLJE
		INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
		EKSPLOATACIJA - E3 - pijesak
		ODLAGALIŠTE OTPADA
		RECIKLAŽNO DVORIŠTE
		ODLAGALIŠTE OTPADA - SANACIJA
		ZNAČAJNI KRAJOBRAZ
		SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE
		KULTURNI KRAJOLIK
		ZONA ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE
		OBUHVAT IZRADE UPU-a
POSTOJEĆE	PLANIRANO	
		KORIDOR CESTE
		ŽELJEZNIČKO - CESTOVNI PRIJELAZ IZVAN RAZINE
		KORIDOR ŽELJEZNICE
		TRASA INDUSTRIJSKE ŽELJEZNICE

ma ili površinama u vlasništvu Općine, te na česticama u privatnom vlasništvu, prema odobrenju Općine.

(3) Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m<sup>2</sup>. Za svaku pojedinu lokaciju potrebno je definirati veličinu oglasne površine, na način kojim je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m<sup>2</sup>, visina 5 m, te ne smiju biti postavljeni na manjem razmaku od 150 m.

(4) Ostale pomoćne i privremene građevine mogu se graditi, odnosno postavljati sukladno Općinskoj Odluci o komunalnom redu.

(5) Ukoliko se planira postava kioska, privremenih građevina ili reklamnih panoa u blizini građevina/područja koje su zaštićene i/ili preventivno zaštićene /evidentirane kao građiteljska ili prirodna baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnih službi o prihvatljivosti te lokacije.

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI 4.1. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

##### Članak 61.

(1) Na području obuhvata Prostornoga plana predviđena su područja za razvoj gospodarskih djelatnosti:

- građevna područja za gospodarsku namjenu (I) i
- građevna područja za poslovnu, poslovno-komunalnu i komunalno-servisnu namjenu (K).

(2) Razmještaj i veličinu građevnih područja iz stavka 1. ovoga članka prikazani su na grafičkom listu: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

4.1.1. Uvjeti izgradnje građevina, uređenje i oblikovanje

##### Članak 62.

(1) U gospodarskim zonama (I;K;Oie) određenim ovim Planom, određuju se sadržaji koji se ne mogu smjestiti u građevinskim područjima naselja:

- a) manji prerađivački proizvodni (industrijski) pogoni,
- b) zanatski proizvodni pogoni, servisi, veći prodajni i slični prostori, komunalne građevine, garaže i sl., koji svi zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smješteni u okviru građevnih područja naselja.
- c) svi ostali proizvodni, servisni, trgovački, skladišni i uslužni gospodarski sadržaji, za koje se smatra povoljnim lociranjem unutar gospodarske zone
- d) građevine za gospodarenje otpadom.

(2) Pogoni iz stavka (1) a), ovog članka, obzirom na veličinu i nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještavati izvan građevinskih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

(3) U gospodarskim zonama (I;K;Oie) moguća je gradnja energetskih građevina tj. građevina s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) i kogeneracije.

(4) Unutar gospodarskih zona nije dozvoljeno stanovanje, ali su uz obavezno uređivanje zelenih površina unutar parcela u ovoj zoni, dozvoljeni manji sadržaji druge namjene u smislu pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl., te 1 stan portira/čuvara ili vlasnika veličine do 60 m<sup>2</sup>).

(5) Pri planiranju, projektiranju i odabiru tehnologije za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, trebaju se osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

##### Članak 63.

(1) Građevna parcela na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnicu za koju mora prethodno biti izdana građevinska dozvola.

##### Članak 64.

(1) Oblik građevne parcele za gospodarsku izgradnju treba biti pravilan, po mogućnosti usporednih međa. Dubina parcele može biti najviše 4 puta veća u odnosu na širinu uz građevnu liniju, koja mora biti najmanje 20,0 m.

##### Članak 65.

(1) Unutar zone gospodarskih djelatnosti (I) i (K) određeni su sljedeći uvjeti izgradnje:

- udaljenost građevne linije od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m
- građevine moraju biti udaljene od jedne međe najmanje za širinu vatrogasnog koridora (6,0 m), a od ostalih međa najmanje 3,0 m
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine potrebnog vatrogasnog koridora
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi  $K_{ig} = 0,6$
- najmanje 15% od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište
- maksimalna visina građevina je  $P_o + P + 2$ , odnosno 15 m
- iznimno je dozvoljena i veća visina za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva
- kod izgradnje viših dijelova građevine od definiranih u prethodne dvije alineje (npr. dimnjaci i slično – uvjetovano tehnološkim procesom) najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine je do 10% od bruto izgrađene površine građevine
- krovišta i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovištu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

(2) Isti uvjeti izgradnje vrijede i za građevine gospodarskih djelatnosti (I;K) koji se nalaze unutar građevinskog područja naselja.

##### Članak 66.

(1) Preduvjet za izgradnju u gospodarskoj zoni je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te moguć-

nost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (osobito električnu energiju).

#### Članak 67.

(1) Do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja, izuzetno je moguće za pogone s manjim količinama otpadnih voda, ukoliko vrsta onečišćenja to dozvoljava, u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje, a prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti zbrinjavanje otpadnih voda putem trodjelnih septičkih jama s mogućnošću pražnjenja.

#### Članak 68.

(1) Parcele u gospodarskoj zoni moraju se ogradiivati. Ograda može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograde mogu biti visoke najviše 2,5 m, ako su providne, odnosno 1,5 m, ako su neprovidne.

#### Članak 69.

(1) Ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom, u sklopu gospodarske zone se mora osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.) između građevinskih parcela u zoni (poslovnih, proizvodnih, skladišta i sl.) i pojasa stambene i "čiste" poslovne izgradnje, odnosno od građevinskih parcela s javnim društvenim sadržajima.

(2) Građevine u gospodarskoj zoni moraju biti udaljene od stambene, čiste poslovne namjene, te društvene namjene, najmanje 20 m, te odvojene zelenim pojasom, visokog raslinja, minimalno 6 m.

#### Članak 70.

→ (1) Do građevnih parcela na kojima će se graditi građevine iz 62. članka potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) Gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drvo.

(3) Na građevnoj parceli ili uz javnoprometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje.

(4) Na gospodarskoj građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Potrebno je osigurati za svaka dva zaposlenika u smjeni po 1 parkirališno mjesto i dodatno na 500 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine još sljedeći broj parkirališta:

- a) industrija i skladišta 3 parkirališnih mjesta;
- b) trgovine 5 parkirališnih mjesta;
- c) ostale građevine za rad 5-10 parkirališnih mjesta.

(5) Pri projektiranju i izgradnji građevina unutar zone gospodarskih djelatnosti, gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

#### 4.2. GRAĐEVNO PODRUČJE TURISTIČKE NAMJENE

#### Članak 71.

(1) Građevno područje za turizam, sport i rekreaciju, koje se nalazi izvan građevnog područja naselja

kao zasebna građevna površina, prikazano je na kartografskom prikazu br.1. "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4. "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

(2) Turističkom zonom smatra se područje namijenjeno turističkoj djelatnosti i to na području naselja:

- Velika Erpenja, u sklopu turističke izgradnje Tuheljskih Toplica, zona namijenjena izgradnji turističkog naselja (T2) i kampa (T3)

- Mrzlo Polje, zona namijenjena izgradnji eko-etno sela (T4).

#### Članak 72.

(1) Obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU-a) turističkih zona iz članka 71. Gradnja u turističkoj zoni Velika Erpenja dozvoljena je samo prema Urbanističkom planu uređenja. Gradnja u turističkoj zoni Mrzlo Polje dozvoljena je u smislu rekonstrukcije i adaptacija postojećih građevina te gradnja novih na uređenim parcelama (pristupni put i osiguranje parkirališnih mjesta).

#### Članak 73.

(1) Ukupna izgrađenost građevnog područja za turističku izgradnju smije biti najviše 40%.

(2) Iznimno, u okviru svoga gabarita, može se rekonstruirati izgrađena građevina prije donošenja (UPU-a) turističke zone, koja je predviđena, u cjelosti ili djelomično, turističkoj namjeni, a nalazi se u građevinskom području za turističku izgradnju.

#### Članak 74.

(1) Unutar zone turističkog naselja (T2) moguće je graditi smještajne građevine sa centralnom građevinom uz sljedeće uvjete:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti zone (kig) iznosi 0,4.

- građevine za smještaj mogu se graditi kao slobodnostojeće, dvojne ili u nizu,

- najveća visina iznosi P+1+Pks, odnosno 7,5 m do visine vijenca

- Uvjeti gradnje za centralnu građevinu su sljedeći:

- unutar jedne zone ugostiteljsko-turističke namjene može biti i više centralnih građevina,

- u centralnoj građevini je predviđen smještaj ugostiteljskih, trgovačkih, upravnih i zabavnih sadržaja, sanitarija, recepcije, i sl. za potrebe funkcioniranja turističkog naselja,

- najveća visina iznosi P+2+Pks, odnosno 10,5 m do visine vijenca

- krovišta su kosa: dvostrešna ili višestrešna, nagiba 25°-35°.

#### Članak 75.

(1) Unutar turističke eko-etno zone (T4) moguća je gradnja građevina u funkciji turizma, prema sljedećim uvjetima:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti zone (kig) iznosi 0,4.

- građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i to kao:

a) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po-

objekata visokogradnje u seizmičkim područjima,

- Plan civilne zaštite za područje Općine Veliko Trgovišće,

- Prostorni plan uređenja Općine Veliko Trgovišće,

- Prostorni plan Krapinsko-zagorske županije.

#### 11. MJERE PROVEDBE PLANA

##### 11.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

###### Članak 110.

(1) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu etapnu realizaciju planova užih prostornih cjelina Općine i to:

1. UPU 1 - Turistička zona Velika Erpenja

2. UPU 2 - Sportsko-rekreacijska zona Dubrovčan (neposredno uz Tuheljske Toplice)

3. UPU 3 - Sportsko-rekreacijska zona Ravnice-Jalšje

4. UPU 4 - Zona javne i društvene namjene Zeleni Gaj - Veliko Trgovišće

5. UPU 5 - Turistička zona Mrzlo Polje

6. UPU 6 (1-5) - Gospodarska zona (proizvodna) - Veliko Trgovišće

7. UPU-G1 - Groblje Jezero Klanječko

8. UPU-G2 - Groblje Veliko Trgovišće.

(2) Područja izrade planova niže razine, ucrtane su na kartografskom prikazu br. 3c: "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – uvjeti ograničenja i posebne mjere" u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. 4a: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

(3) Granice predjela za koje je predviđena izrada prostornih planova niže razine (UPU ili DPU) smatraju se približnim do odluke o izradi tih planova, a prikazane su na grafičkom listu br. 4a: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

(4) Izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju i parcelaciju unutar područja za koja je propisana obvezna izrada UPU-a (UPU 5,6) moguće je do izrade i donošenja UPU-a u dijelu obuvata UPU-a označenog kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja, te u planiranim, neizgrađenim dijelovima u slučaju da su ispunjeni minimalni uvjeti o uređenosti i opremljenosti postojećih i planiranih građevinskih parcela, a sve u skladu s uvjetima propisanim ovim Odredbama, odnosno neposrednom provedbom Prostornog plana uređenja Općine Veliko Trgovišće. U ostalim područjima (UPU 1, 2, 3 i 4) nije dozvoljeno izdavanje propisanih dokumenata za lociranje/gradnju do donošenja UPU-a tih zona.

(5) Na području obuvata svih navedenih UPU-a, moguće je izdavati sve zakonske akte za prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu i opremu.

(6) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više prostornih cjelina predviđenih za izradu UPU-a 1 i UPU-a 2, sa susjednim zonama turističke i sportsko-rekreacijske namjene naselja Tuheljske Toplice, ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na opredjeljenja JLS.

(7) Urbanističkim planovima uređenja preporuča

se, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:

- definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuvata UPU-a

- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zapošljavanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.)

- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređivanja prije izgradnje.

###### Članak 110.a.

(1) Osim izdvojenih zona građevinskih područja naselja određenih ovim Planom, UPU-ima iz prethodnog članka, mogu se unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene planirati i druge zone izdvojene namjene (gospodarske proizvodne i poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske, javne i za druge dopustive namjene osim groblja).

(2) Planovima (UPU) iz prethodnog članka, mogu se odrediti i viši prostorni standardi.

##### 11.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

###### Članak 119.

(1) Dopuštena je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina zbog poboljšanja uvjeta života i rada, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom.

(2) Dopuštena je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina u smislu poboljšanja uvjeta života i rada u područjima za koja je planirano donošenje planova užih prostornih cjelina.

(3) Moguća je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada u okviru zona zaštite, a suglasnost/mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

###### Članak 120.

(1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada za stambene i stambeno-poslovne građevine smatra se:

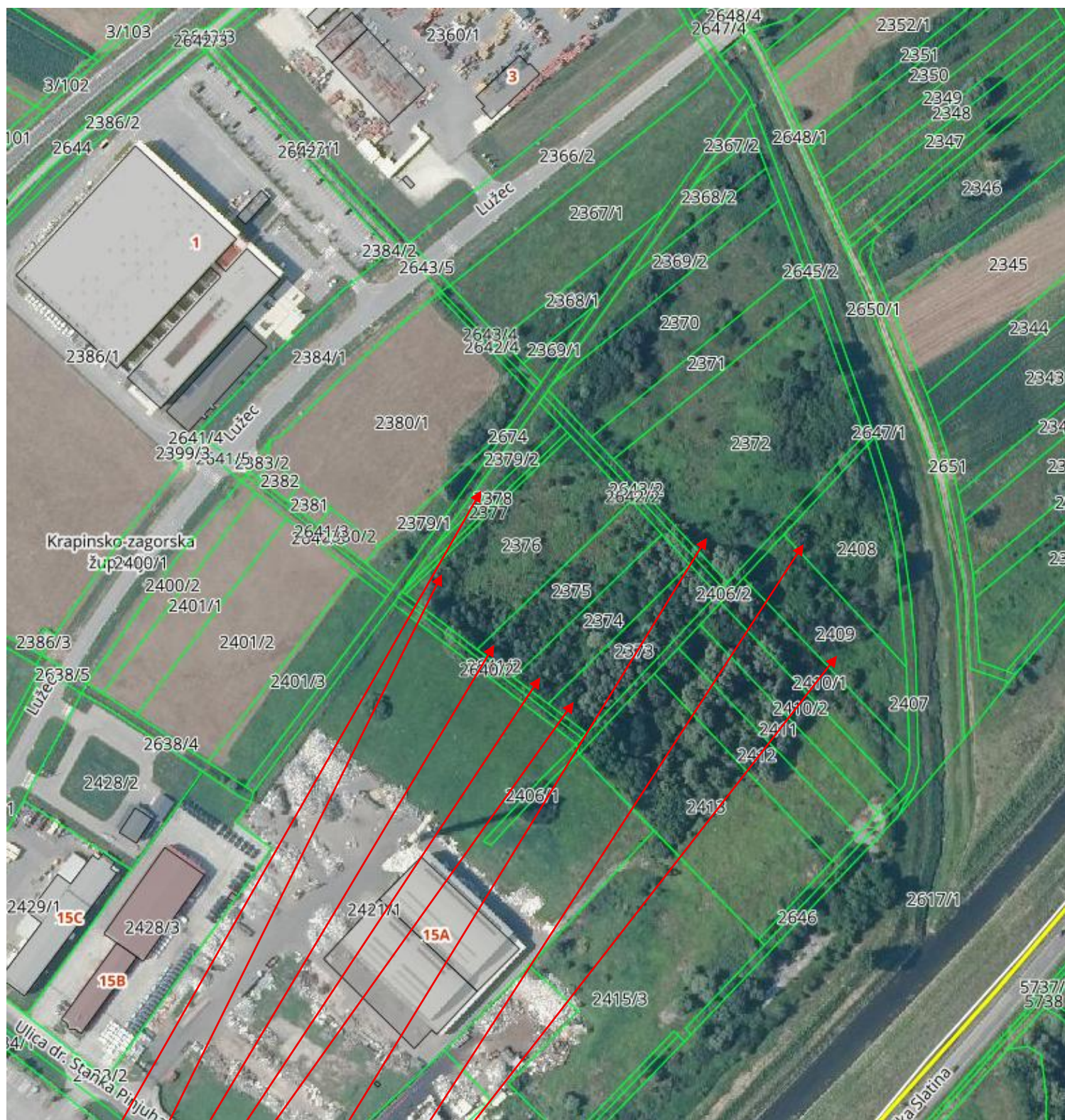
a) obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova građevine u postojećim gabaritima,

b) priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija,

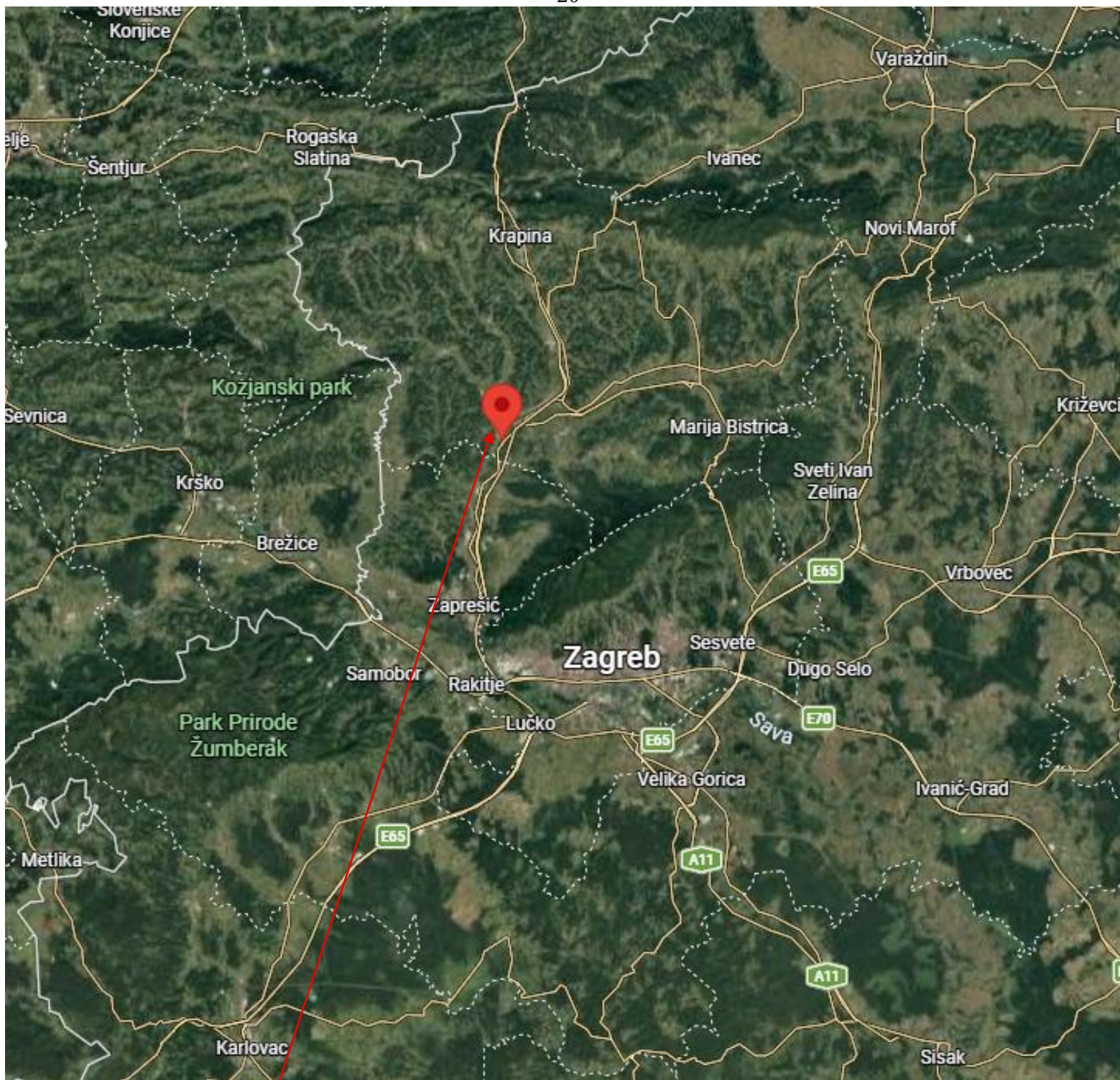
c) dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene građevine u najvećoj površini od 12 m<sup>2</sup>,

d) dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i da se ne poveća broj stanova,

e) adaptacija tavanog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor sa mogućnošću



PREDMETNE ČESTICE- MIKROLOKACIJA,



PREDMETNE ČESTICE-MAKROLOKACIJA

POREDBA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

PREDMETNE ČESTICE LOKACIJA



POREDBA



**foto predmetnih čestica: 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379/2 k.o. Veliko Trgovišče**



**foto 2408, 2409 i 2372 k.o. Veliko Trgovišće**

