

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnina:** građevinsko zemljište u stambenoj zoni (Os, Vsi),  
54.704 m<sup>2</sup> u k.o. Brckovljani i ruševni objekti za  
uklanjanje površine 5.277,26 m<sup>2</sup>, na lokaciji  
10370 Dugo Selo, Božjakovina, Božjakovečka b.b.



**Naručitelj procjene:** Stečajna upraviteljica  
Odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, 10. listopada 2016.

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	stečajna upraviteljica <b>RAJKA JAGMAREVIĆ</b>
Adresa nekretnine	10370 Božjakovina, Božjakovečka b.b.
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i ruševni objekti
z.k.ul.	3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3884, 3885, 3886
Poduložak broj	-
z.k.č. br.	3817, 3818/2/3/4/5/6/7/8/9 i 10
k.o.	Brckovljani
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	<b>54.704 m<sup>2</sup></b>
površina građevina (m <sup>2</sup> )	<b>ruševni objekti za uklanjanje 5.277,26 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>2.750.000,00 kn</b>
Legalitet	NE Zgrade sagrađene na predmetnom građevinskom zemljištu nisu upisane u zemljišne knjige i posjedovne listove te nisu evidentirane u katastarskom operatu prije 15. 08. 1968. godine također za predmetne zgrade nije podnesen zahtijev za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	oko 1970..
Godina obnove	-
Ime procjenitelja	<b>MARIO ČUTURA, dipl. inž.</b>

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	4
1.1. Općenito .....	4
1.2. Pretpostavke .....	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja .....	4
1.4. Izjava procjenitelja .....	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće .....	5
1.6. Primjenjena valuta .....	5
1.7. Metode procjene .....	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature .....	6
1.9. Rješenje o postavljenju .....	7
<b>2. NALAZ</b> .....	8
2.1. Adresa nekretnine .....	8
2.2. Vrsta nekretnine .....	8
2.3. Predmet procjene .....	8
2.4. Dokumentacija .....	8
2.5. Komentar legaliteta .....	8
2.6. Kartografski prikaz .....	9
2.7. Očevid .....	12
2.8. Opis nekretnina i prostorna identifikacija .....	14
2.8.1. Građevinsko zemljište .....	14
2.8.2. Priključci .....	14
2.8.3. Objekti .....	14
2.9. Identifikacija i usklađenost .....	14
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b> .....	17
3.A Procjena vrijednosti nekretnine po troškovnoj metodi (nastavno) .....	17
3.B Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednoj metodi (nastavno) .....	18
<b>4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b> .....	19
4.1. Odabir metode i obrazloženje .....	23
4.2. Procjena vrijednosti zemljišta .....	24
4.2.1. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta namjene "S" (Os, Kis = 0,9) .....	31
4.2.2. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta namjene "S" (Vis, Kis = 1,75) .....	35
4.2.3. Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta .....	39
4.2.4. Izračun odbitaka i gubitaka .....	39
4.3. Rekapitulacija preliminarne (privremene) vrijednosti nekretnina .....	40
<b>5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b> .....	41
<b>6. MIŠLJENJE</b> .....	42
<b>7. PRILOZI</b> .....	43

# 1. UVOD

## 1.1. OPĆENITO

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na lokaciji Dugo Selo, Božjakovina, Božjakovečka b.b., koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 54.704 m<sup>2</sup> i objekata koji će se ukloniti površine 5.277,26 m<sup>2</sup> BGP.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 17. 09. 2016., na lokaciji Dugo Selo, Božjakovina, Božjakovečka b.b., te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

#### **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

#### **1.5. Datum vrednovanja: 10. 10. 2016.**

**Datum kakvoće: 17. 09. 2016.**

#### **1.6. Primjenjena valuta: kn**

- #### **1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procjena vrijednosti je korigirana koeficijentom prilagodbe tržištu) – usporedna metoda (građevinsko zemljište, ulazni podatak za troškovnu metodu)**

## **1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-253/13  
Zagreb, 16. listopada 2015.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13 i 33/15) u vezi s člankom 10. st. 2. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

**Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Mikulići 112b stalnom sudskom vještaku za GRADITELJSTVO odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo odnosno 18. veljače 2013.

### Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-253/13 od 18. veljače 2013. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 28. kolovoza 2015. Mario Čutura podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina. Po zaprimljenom zahtjevu zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, da li, s obzirom na svoje obrazovanje i dosadašnje radno iskustvo, imenovani posjeduje odgovarajuće stručno znanje potrebno za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Dopisom od 13. listopada 2015., Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je mišljenje da je zahtjev Maria Čuture osnovan te da Sud može pozitivno riješiti njegov zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, opiv spec.krim.



## **2. NALAZ**

**2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10370 DUGO SELO, Božjakovina,  
Božjakovečka b.b.**

**2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište**  
u zoni S, (dijelom Os, a dijelom Vsi)  
– **objekti – pet derutnih zgrada**  
(peradarnici za ukloniti)

### **2.3. PREDMET PROCJENE**

Nekretnina upisana u z.k.ul. br. 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 i 3886 svi k.o. Brckovljani, građevinsko zemljište u zoni stambene namjene ukupne površine 54.704 m<sup>2</sup> i pet objekata (peradarnika) ukupne površine 5.277,26 m<sup>2</sup> sagrađenih na z.k.č. br. 3818/2/3/9/10 i z.k.č. br. 3817 sve k.o. Brckovljani (troškovi uklanjanja).

### **2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 17. 09. 2016. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

**2.4.1. Z.k.ul. br. 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 i 3886 svi k.o.  
Brckovljan**

**2.4.2. Posjedovni listovi broj 3891, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 i  
3886 svi k.o. Brckovljani**

**2.4.3. Kopija katastarskog plana**

**2.4.4. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno-poslovne zone  
Božjakovina**

**2.4.5. Urbanistički plan uređenja stambeno-poslovne zone Božjakovina**

**2.4.6. Dozvola za uklanjanje Klasa UP/I-361-08/10-02/2**

**2.4.7. Elaborat uklanjanja postojećih građevina 12/2009.**

### **2.5. KOMENTAR LEGALITETA**

Uvidom u zemljišne knjige i katastar utvrđena je identičnost čestica (po oznakama, opisu i površinama).

Usporedbom stanja na terenu sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastra utvrđeno je da stanje na terenu ne odgovara upisu u zemljišne knjige i katastarski operat.

Pet zgrada (peradarnika) ukupne BGP od 5.277,26 m<sup>2</sup> sagrađenih na z.k.č. br. 3817 i 3818/2/3/9 i 10 sve k.o. Brckovljani, nije evidentirana u z.k. izvatcima i posjedovnim listovima kao niti u katastarskom operatu od 15. 02. 1968. godine. Za predmetne zgrade nije pridonešen akt kojim se odobrava gradnja kao niti dokument kojim se dokazuje da je podnošen zahtjev za legalizaciju nelegalno sagrađenih zgrada).

Za predmetne objekte izdana je Dozvola za uklanjanje građevine Klasa UP/I-361-08/10-02/02 od 15. 01. 2010.

## 2.6. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

Kopija katastarskog plana 1 : 10.000

Kopija katastarskog plana 1: 2.000



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRCKOVLJANI, 308021  
k.č. br.: 3817

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1:10000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.10.2016



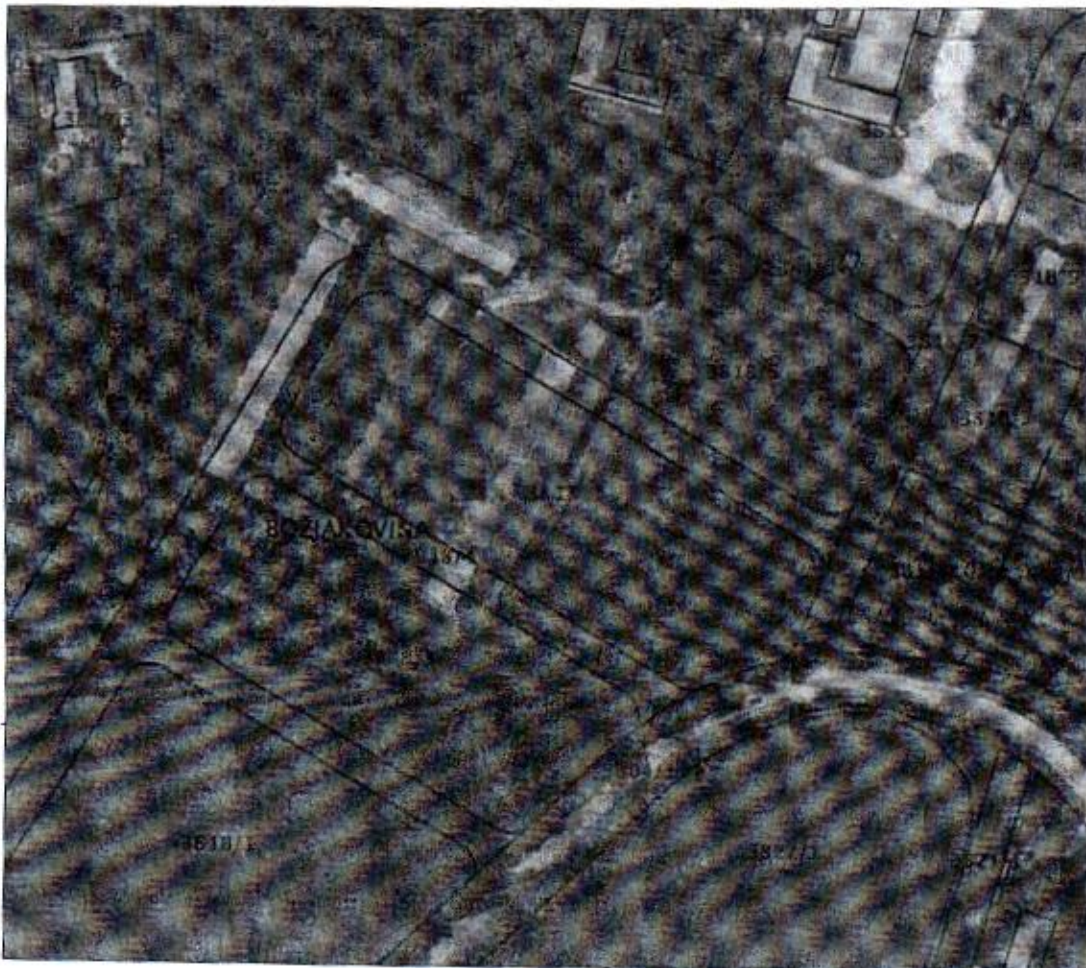
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRCKOVLJANI, 308021  
k.č. br.: 3817

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



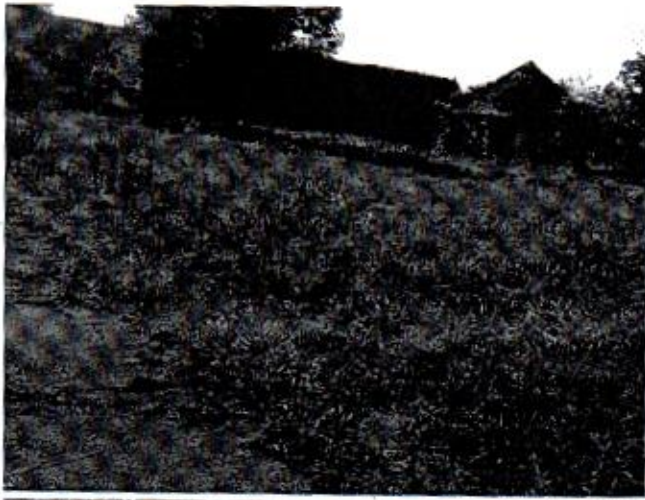
Datum ispisa: 07.10.2016

## **2.7. OČEVID**

Očevidom na teremu koji je obavljen 17. 09. 2016. utvrđeno je da je riječ o djelomično izgrađenom zemljištu. Na predmetno zemljište sagrađeno je pet objekata (peradarnika).

Zemljište je ravničarsko i ima pristup na javnu prometnu površinu. U blizini zemljišta nalaze se pretežito neizgrađena zemljišta.

## **FOTODOKUMENTACIJA**



## 2.8. OPIS NEKRETNINE I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### 2.6.1. Građevinskozemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 3817, 3818/2/3/4/5/6/7/8/9 i 10 sve k.o. Brckovljani, upisano je u z.k.ul. br. 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3894, 3885 i 3886 svi k.o. Brckovljani odgovara k.č. br. 3817, 3818/2/3/4/5/6/7/8/9 i 10 k.o. Brckovljani.

- Vrsta nekretnine: – djelomično izgrađeno građevinsko zemljište.
- Namjena: – neizgrađeni dio građevinskog područja
- Čestica: – riječ je o 10 zemljišnih čestica ukupne površine 54.704 m<sup>2</sup>, djelomično su izgrađene, nalaze se na ravnom terenu, čestice su pravokutnog oblika te imaju direktan pristup na javnu površinu
- Kategorija zemljišta: – I. kategorija

### PROSTORNO UREĐENJE

Temeljem Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambene poslovne zone Božjakovina i njegove Dopune koji se nalazi u pravitku ovoga Elaborata predmetno zemljište se nalazi unutar stambene zone oznake "S".

Dio građevinskog zemljišta označen kao z.k.č. br. 3817, 3818/3/4 i 5 sve k.o. Brckovljani ukupne površine 42.528 m<sup>2</sup> nalazi se u dijelu stambene zone oznake Os (obiteljska gradnja samostojeći, dvojni i u nizu) Kis = 0,9, dok se preostali dio građevinskog zemljišta označen kao z.k.č. br. 3818/2/6/7/8/9 i 10 sve k.o. Brckovljani ukupne površine 12.176,20 m<sup>2</sup>, nalazi se u dijelu stambene zone oznake Vis (višestambeni objekti) Kis = 1,75.

### 2.6.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim komunalnim sustavima individualne i zajedničke potrošnje:

- javna prometnica
- električna energija
- gradski vodovod
- plin

### 2.6.3. Objekti

Na dijelu gore navedenih čestica z.k.č. 3817 i 3818/2/3/9 i 10 sve k.o. Brckovljani sagrađeno je 5 objekata (peradarnika za koje je izdana Dozvola za uklanjanje objekata).

#### Tehnički opis

Zgrada 1 – dimenzija je 11,50 × 65,95 m tlocrt površine na parceli 758,43 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 4 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 45<sup>0</sup> i pokrovom od crijepa. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

Zgrada 2 – dimenzija je  $11,55 \times 71,65$  m tlocrt površine na parceli  $827,56 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje i kat visine do vijenca 8 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagiba  $45^\circ$  i pokrovom od crijepa. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani. Pored predmetne građevine smješteni su dva betonska silosa promjera  $\phi 6$  m i visine 10 m.

Zgrada 3 – dimenzija  $21 \times 100,10$  m tlocrt površine na parceli  $1.809,58 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje, visine do vijenca 3 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Krovna konstrukcija je drvena nagiba  $45^\circ$  i pokrovom od crijepa. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

Zgrada 4 – dimenzija je  $11,65 \times 84,80$  m tlocrt površine na parceli  $987,92 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje, i 2 kat visine do vijenca 8 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagibva  $20^\circ$  i pokrovom od salonit ploča. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani. Pored predmetne građevine smješteni su dva betonska silosa promjera  $\phi 6$  m i visine 12 m.

Zgrada 5 – dimenzija je  $12,30 \times 63,50$  m tlocrt površine na parceli  $781,05 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje i kat visine do vijenca 6 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagiba  $45^\circ$  i pokrovom od salonit ploča. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

#### Iskaz površina i obujma građevine

Zgrada 1 dimenzija je  $11,50 \times 65,95$  m tlocrt površine na parceli  $758,43 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje, visine do vijenca 4 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi  $4.929,76 \text{ m}^3$ .

Zgrada 2 dimenzija je  $11,55 \times 71,65$  m tlocrt površine na parceli  $827,56 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje, i kat visine do vijenca 8 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi  $7.862,15 \text{ m}^3$ . Uz građevinu izgrađena su 2 silosa visine 10 m promjera 6 m ukupne tlocrtne površine na parceli  $56,54 \text{ m}^2$  i obujma  $469,68 \text{ m}^3$ .

Zgrada 3 dimenzija je  $21,10 \times 100,10$  m tlocrt površine na parceli  $1.809,58 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje, visine do vijenca 3 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi  $13.683,67 \text{ m}^3$ .

Zgrada 4 dimenzija je  $11,65 \times 84,80$  m tlocrt površine na parceli  $987,92 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje i 2 kat visine do vijenca 8 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi  $8.993,89 \text{ m}^3$ . Uz građevinu izgrađena su 2 silova visine 12 m promjera 6 m ukupne tlocrtne površine na parceli  $56,54 \text{ m}^2$  i obujma  $603,08 \text{ m}^3$ .

Zgrada 5 dimenzija je  $12,30 \times 63,50$  m tlocrt površine na parceli  $781,05 \text{ m}^2$ , etažne visine prizemlje i kat, visine do vijenca 6 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi  $5.076,83 \text{ m}^3$ .

#### Rekapitulacija

Tlocrtna površina građevina koje se uklanjaju iznosi	$5.277,26 \text{ m}^2$
Volumen građevina koje se uklanjaju iznosi	$41.619,06 \text{ m}^3$

## 2.9. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>z.k.č. br.</i>	<i>k.o. Brckovljani</i>	<i>identifikacija k.č.br.</i>	<i>k.o. Brckovljani broj P.L.</i>	<i>Površina (m<sup>2</sup>) prema z.k. Izvatku</i>	<i>Površina (m<sup>2</sup>) prema Posjedovniku</i>
3817	3893	3817	3893	10.277	10.277
3818/2	3883	3818/2	3883	1.997	1.997
3818/3	3887	3818/3	3887	8.419	8.419
3818/4	3888	3818/4	3888	8.241	8.241
3818/5	3889	3818/5	3889	15.591	15.591
3818/6	3890	3818/6	3890	959	959
3818/7	3891	3818/7	3891	3.084	3.084
3818/8	3884	3818/8	3884	1.988	1.988
3818/9	3885	3818/9	3885	1.996	1.996
3818/10	3886	3818/10	3886	2.152	2.152
<b>UKUPNO</b>				<b>54.704</b>	<b>54.704</b>

Uvidom u zemljišne knjige i katastar, izjavljujem da su nekretnine u skladu s upisom u zemljišne knjige i katastar.

Usporedbom stanja na terenu sa stanjem u z.k. i katastrom izjavljujem da stanje na terenu ne odgovara stanju u z.k. i katastru, naime 5 objekata sagrađenih na z.k.č. 3818/2/9/10/3 i 3817 nisu uknjiženi u z.k. i nisu upisani u posjedovne listove.

Vlasništvo je utvrđeno u izvatcima iz zemljišne knjige u kojima je kao vlasnik z.k.č. br. 3817, 3818/3/4/5 i 6 navedena je Levante gradnja d.o.o., a vlasnik z.k.č. br. 3818/2/7/8/9 i 10 naveden je Levante projekt d.o.o. Tereti i zabilježbe vidljive su iz priloženih z.k. izvadaka.

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### 3.A. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA TROŠKOVNOJ METODI (NASTAVNO)

Troškovna metoda u pravilu se koristi pri procjeni nekretnina za koje nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), te građevinama gdje ostvarivanje dobiti nije osnovna namjena (škole, muzeji, bolnice i sl.). Procjena troškovnom metodom temeljena je na činjenici da ne postoji tržišni interes za kupnju nekretnine po nekoj cijeni, ako se za nižu cijenu može izgraditi podjednaka nekretnina na zemljištu u neposrednoj blizini.

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene umanjena za iznos amortizacije. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta, troškovi projektiranja i nadzora, troškovi komunalne naknade i komunalnih priključaka i amortizirana vrijednost ugrađene opreme.

Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta te prosječnim faktorom radne snage).

Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukciji te stanja građevine u kojem se ista nalazi te umanjene gospodarske vrijednosti u trenutku procjene.

Sukladno članku 29., 30., 32. i 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) procjena vrijednosti nekretnina izvršit će se primjenom troškovne metode.

Vrijednost zemljišta dobiva se sukladno članku 54. Pravilnika o metodama primjenom Usporedne metode procjene vrijednosti nekretnina.

Kako procjenjena vrijednost nekretnine dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nego preliminarnu vrijednost, isto će se sukladno članku 33. preliminarna vrijednost prilagodit će se tržišnoj vrijednosti koeficijentom prilagodbe.

### **3.B. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA (NASTAVNO)**

Određuje se metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, odnosno usporedbom vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bili prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni i dr. Usporedne nekretnine razlikuju se od promatrane, cijena usporednih nekretnina prilagođava se promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina kada bi imala jednaka svojstva.

Cijena se određuje prema jediničnoj mjeri, a to je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Sukladno članku 29., 30. i 36. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta (podatak koji će se koristiti kao input pri procjeni vrijednosti nekretnine primjenom troškovne metode) dobit će se primjenom usporedne metode.

## 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

### PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP -0,50%
Inflacija	-0,5%
Stopa nezaposlenosti	19,60%
Valuta	kuna (100 lipa)
Grad	Zagreb
Broj stanovnika	780.000
Površina	641 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije	1.215 stanovnika/km <sup>2</sup>
BDP	13.716 milijardi EUR
BDP po stanovniku	16.766 EUR
Prometna povezanost	odlična – cesta, autocestam autobus, željeznica, Zračna luka, tramvaj
Općina	Brckovljani
Županija	Zagrebačka
Broj stanovnika:	7.000

## **4.1. Odabir metode i obrazloženje**

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda, dok je za procjenu vrijednosti zemljišta u sklopu troškovne metode korištena je poredbena metoda procjene.

### **TROŠKOVNA METODA**

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškove vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

### **POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

1214

PROJEKCIJA GODIŠNJI INDEKSI CILJENA ETABLIŠENIH VEŠKETAJINA  
 JAVNA A VERIGE POLISE FINICE AGENCES

(Majstrosi avtorstva da se koristi samo za statističke namene 1999)  
 (Items are strictly intended to state the source)

2008	112,37	110,88	110,24	117,84	108,18	107,88
2009	105,75	105,21	102,52	102,77	104,08	104,12
2010	105,80	105,80	105,04	105,00	107,70	105,80
2011	102,18	101,77	99,21	99,03	101,12	99,21
2012	99,21	101,30	97,21	97,89	103,40	94,04
2013	94,21	95,89	92,21	91,89	98,42	94,68
2014	95,23	95,82	91,24	92,82	94,43	94,23
2015	91,57	91,02	89,82	89,87	91,41	91,57

13.1.3.  
**INDEXI CIJERA BANGUNAN NEKRETNINA**  
**HOUSE PRICE INDICES**

Mediana korišćenja: 01.01.2010. godine  
 Datum: 30.06.2016. godine

Godina	Q1	Q2	Q3	Q4	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2010	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2012	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2013	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2014	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2015	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Q1	Q2	Q3	Q4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Burzni indeks za Zagreb za 1 tromjesečje 2016. iznosi 91,87.

## **4.2. Procjena vrijednosti zemljišta**

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)

**Istraživanje:**



**Kazalo lokacija** (k.č. 3817 k.o. Brekovljani je predmetna lokacija, dok su lokacije označene brojevima od 1.-5. mjesta na kojima smo pronalazili poredbena zemljišta.)

Pregledom lokacije nađeno je 10 čestica, otprilike prosječnih veličina za Stambenu namjenu.

Najbliže našoj lokaciji nađena je:

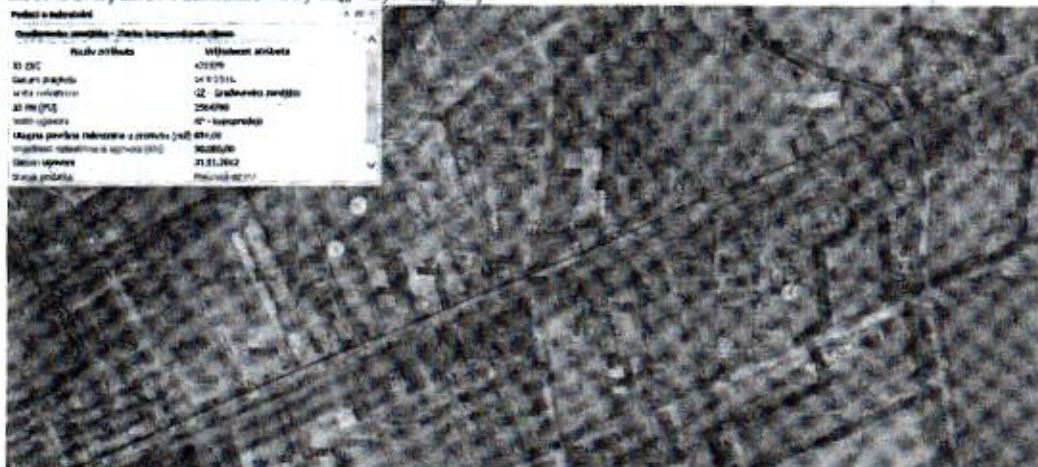
**k.č. 3795, k.o. Brekovljani,  $K_{15}=0,9$   $K_{10}=0,3$**



**59 kn/m<sup>2</sup>** :Nalazi se uz glavnu prometnicu Dugo Selo Vrbovec, oko 400 m od predmetne lokacije

Na lokaciji 1. – uz glavnu prometnicu od predmetne lokacije prema Dugom Selu (naselje Lukarišće) nadeno je:

**k.č. 88/1, k.o. Andrilovac,  $K_{is}=2,0$   $K_{it}=0,4$**



**79 kn** – nalazi se u drugom redu od glavne ceste.

**k.č. 3319, k.o. Prozorje,  $K_{is}=2,0$   $K_{it}=0,4$**



**110 kn** – još bliže Dugom Selu od prethodne čestice. Isto se nalazi u 2 redu od glavne ceste.

Na lokaciji 2, -na samom ulazu u Dugo Selo, oko 150 m južno od glavne prometnice na lokaciji raspoređenih zemljišta predviđenih za malo naselje kuća nađeno je:

k.č. 1414/2, 1415/2, 1416/2, k.o. Dugo Selo II,  $K_{is}=2,0$   $K_{ig}=0,4$



57 kn

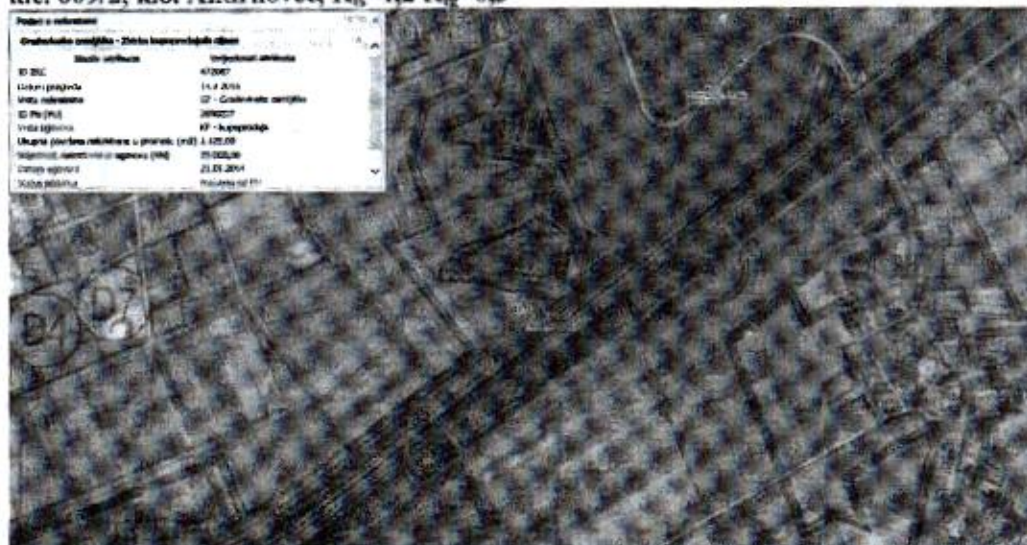
k.č. 1414/3, 1416/3, k.o. Dugo Selo II,  $K_{is}=2,0$   $K_{ig}=0,4$



98 kn

Na lokaciji 3, - u naselju Andrilovec koje se nalazi oko 200 m južno od predmetne lokacije (lokalnom cesticom, preko pruge) - Loša lokacija, vrlo malo selo, dislocirano od glavne ceste nadeno je:

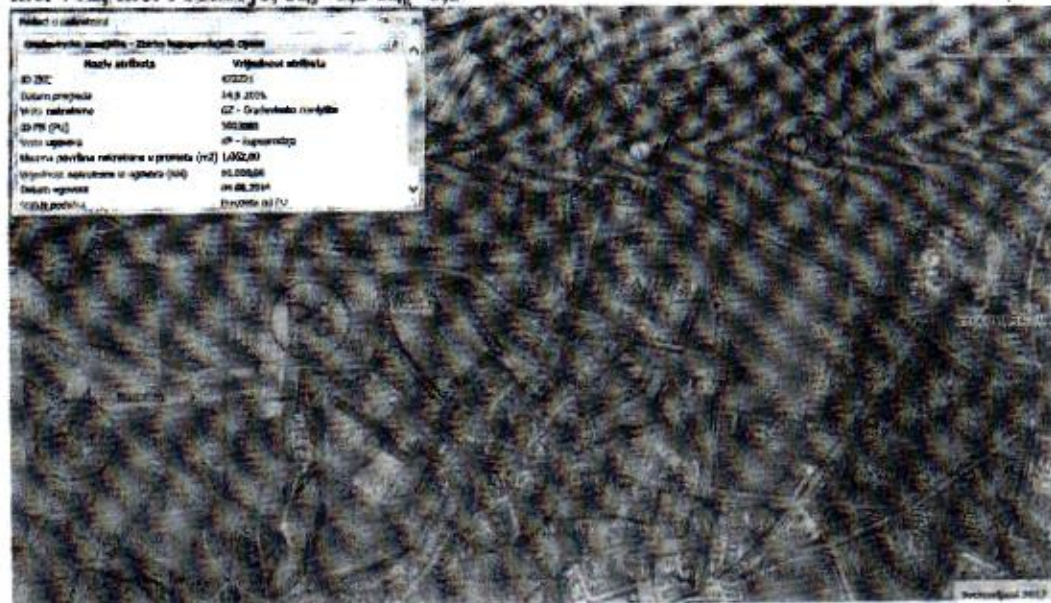
k.č. 609/2, k.o. Andrilovec,  $K_{12}=1,2$   $K_{10}=0,3$



22 kn

Na lokaciji 4, - Naselje Donje Dvorišće, oko 400 m udaljeno od glavne ceste sa sjeverne strane - lošija lokacija. Oko 700 od predmetne lokacijenađeno je:

k.č. 712, k.o. Prozorje,  $K_{12}=1,2$   $K_{10}=0,3$



Na lokaciji 5. – Naselje Brckovljani, veće naselje, udaljeno od predmetne lokacije na sjeverozapad (suprotna strana od Dugog Sela) te na sjevernu stranu od glavne ceste. Naselje i parcele nisu na glavnoj cesti, udaljene od nje između 400 – 700 m.

k.č. 3227, k.o. Brckovljani,  $K_{15}=0,9$   $K_{10}=0,3$



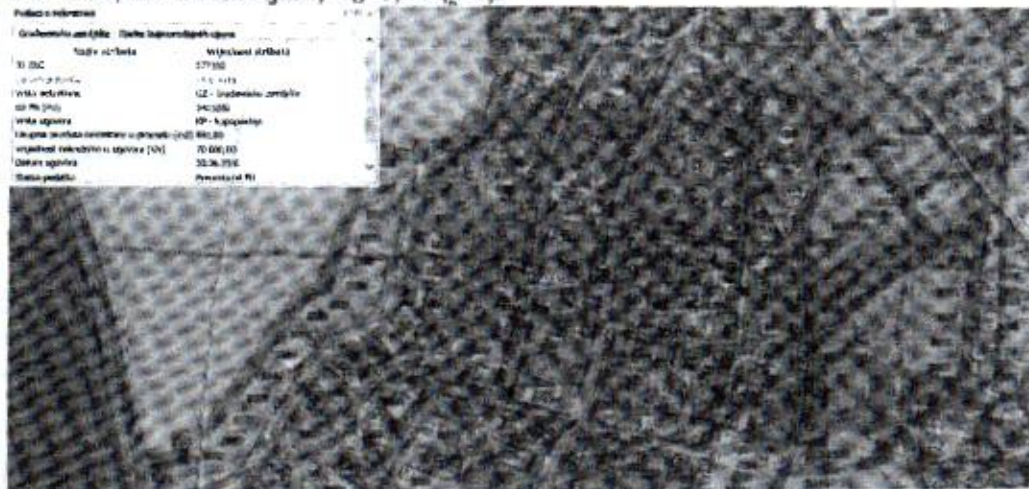
53 kn

k.č. 2873, k.o. Brckovljani,  $K_{15}=0,9$   $K_{10}=0,3$



37 kn

k.č. 2980, k.o. Brekovljani,  $K_{is}=0,9$   $K_{ig}=0,3$



75 kn

### Rezime:

U 10 izdvojenih kupoprodaja cijene u kn/m<sup>2</sup> su se kretale: 59, 79, 110, 57, 98, 22, 56, 53, 37, 75.

Transakcija od 98 i 110 kn su puno bliže Dugom Selu, 22 i 37 su u blizini predmetne lokacije ali u malim selima, neatraktivnog smještaja.

Ostale transakcije se kreću između 53 i 79 kn, te bih u tom okviru pozicionirao i predmetnu lokaciju.

Br.	k.č.br.	k.o.	naselje	cijena u kn/m <sup>2</sup>	$K_{is}$	$K_{ig}$
1	3795	Brekovljani	Božikovina	59	0,9	0,3
2	2843/1	Andriševac	Lukarišće	79	2,0	0,4
3	3319	Prozorje	Prozorje	110	2,0	0,4
4	1414/2, 1415/2, 1416/2	Dugo Selo II	Dugo Selo	57	2,0	0,4
5	1414/3, 1416/3	Dugo Selo II	Dugo Selo	98	2,0	0,4
6	609/2	Andriševac	Andriševac	22	1,2	0,3
7	712	Prozorje	Donje Dvorišće	56	1,2	0,3
8	3227	Brekovljani	Brekovljani	53	0,9	0,3
9	2873	Brekovljani	Brekovljani	37	0,9	0,3
10	2980	Brekovljani	Brekovljani	75	0,9	0,3

4.2.1. Građevinsko zemljište u zoni stambene gradnje, oznake OS obiteljska gradnja (samostojeći, dvojni u nizu)

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti, površini te mikrolokaciji izabrane su četiri usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene ima zajednička obilježja (čl. 4. Pravilnika).

(sukladno namjeni zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti, kategoriji zemljišta (čl. 10. Pravilnika), površini te mikrolokaciji izabrano je šest usporednih nekretnina pod rednim brojevima 1, 2, 4, 7, 8 i 10)

R.br. transakcije	Adresa	k.o.	k.č. br.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građev. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištena (k.č.)	Kategorija zemljišta
1	Božjakovina	Brckovljani	3795	građ. zem.	1605	1605	59	05.11.2012	S	0,9	1
2	Lukarišće	Andrilovac	2843/1	građ. zem.	634	634	79	30.01.2012	S	2,0	1
4	Dugo Selo	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	građ. zem.	871	871	57	14.07.2015	S	2,0	1
7	Donje Dvorišće	Prozorje	712	građ. zem.	1062	1062	56	04.06.2014	S	1,2	1
8	Brckovljani	Brckovljani	3227	građ. zem.	718	718	53	20.11.2015	S	0,9	1
10	Brckovljani	Brckovljani	298	građ. zem.	931	931	75	30.06.2016	S	0,9	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	42.528 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	0,9
Kategorija	I
Lokacija	Božjakovina, Božjakovečka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

**Meduvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba  
(revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika**

R.br. transakcije	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Meduvremenski izjednačena cijena
1	Brckovljani	3795	1605	59	05.11.2012	95,91	91,87	0,9578	57
2	Andriševac	2843/1	634	79	30.01.2012	100,74	91,87	0,9119	72
4	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	871	57	14.07.2015	90,89	91,87	1,0107	58
7	Prozorje	712	1062	56	04.06.2014	94,85	91,87	0,9685	54
8	Brckovljani	3227	718	53	20.11.2015	91,82	91,87	1,0005	53
10	Brckovljani	298	931	75	30.06.2016	90,89	91,87	1,0107	76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	42.528 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	0,9
Kategorija	1
Lokacija	Božjakovina, Božjakovečka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.c. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta (usporedbe nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenje (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Bričkovi- jani	3755	57	0,9	1	1	0,9		1	1	1	1	1	1	1	57	
2	Andrić- ovec	2043/1	72	2,0	1	1	2,0		0,66	1	1	1	1	1	0,66	48	
4	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	58	2,0	1	1	2,0		0,66	1	1	1	1	1	0,66	38	
7	Prozorje	712	54	1,2	1	1	1,2		0,66	1	1	1	1	1	0,66	47	
8	Bričkovi- jani	3227	53	0,9	1	1	0,9		1	1	1	1	1	1	1	53	
10	Bričkovi- jani	298	76	0,9	1	1	0,9		1	1	1	1	1	1	1	76	

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	42.528 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	0,9
Kategorija	I
Lokacija	Božjakovina, Božjakovačka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

## KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od medijane	Relativno odstupanje od medijane	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijane
1	57	4	7,54%	4	16	nezadovoljava	zadovoljava
2	48	-5	-9,43	5	25	nezadovoljava	zadovoljava
4	38	-15	-28,30	15	225	zadovoljava	zadovoljava
7	47	-6	-11,32	6	36	zadovoljava	zadovoljava
8	53	0	0	0	0	zadovoljava	zadovoljava
10	76	23	43,39%	23	529	nezadovoljava	nezadovoljava

Medijan (prosjek) 53

Standardna devijacija (+/-) 12,89

Dvostruka standardna devijacija 25,78

Transakcija redni broj 10 izuzima se iz proračuna sukladno članku 4. stavku 3. Pravilnika pa srednja vrijednost iznosi:

$$\frac{57 + 48 + 38 + 47 + 53}{5} = 48,60 \text{ kn/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$42.528 \text{ m}^2 \times 48,60 \text{ kn/m}^2 = 2.066.861 \text{ kn}$$

4.2.2. Građevinsko zemljište u zoni stambene gradnje oznake VSi (višestambeni objekti)

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti, površini te mikrolokaciji izabrane su četiri usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene ima zajednička obilježja (čl. 4. Pravilnika).

R. br. transakcije	Adresa	k.o.	k.č. br.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklopanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građev. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištena (k.č.)	Kategorija zemljišta
1	Božjakovina	Brckovljani	3795	građ. zem.	1605	1605	59	05.11.2012	S	0,9	1
2	Lukarišće	Andriševac	2843/1	građ. zem.	634	634	79	30.01.2012	S	2,0	1
4	Dugo Selo	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	građ. zem.	871	871	57	14.07.2015	S	2,0	1
7	Donje Dvorišće	Prozorje	712	građ. zem.	1062	1062	56	04.06.2014	S	1,2	1
8	Brckovljani	Brckovljani	3227	građ. zem.	718	718	53	20.11.2015	S	0,9	1
10	Brckovljani	Brckovljani	298	građ. zem.	931	931	75	30.06.2016	S	0,9	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	12.176 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	1,75
Kategorija	2
Lokacija	Božjakovina, Božjakovečka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

**Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba  
(revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika**

R.br. transakcije	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	Brckovljani	3795	1605	59	05.11.2012	95,91	91,87	0,9578	57
2	Andrišovec	2843/1	634	79	30.01.2012	100,74	91,87	0,9119	72
4	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	871	57	14.07.2015	90,89	91,87	1,0107	58
7	Prozorje	712	1062	56	04.06.2014	94,85	91,87	0,9685	54
8	Brckovljani	3227	718	53	20.11.2015	91,82	91,87	1,0005	53
10	Brckovljani	298	931	75	30.06.2016	90,89	91,87	1,0107	76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	12.176 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	1,75
Kategorija	1
Lokacija	Božjakovina, Božjakovečka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	K.C. br.	Međuvremenska izjednačena cijena (kr/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivano nekretnina)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnina)		Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenska interkvalitativna izjednačena cijena
							Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnina)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnina)		Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Brk-ovljani	3795	57	0,9	1	1	0,9	1,75	1,41	1	1	1	1	1	1,41	80	
2	Andri-ovec	2843/1	72	2,0	1	1	2,0	1,75	0,93	1	1	1	1	1	0,93	67	
4	Dugo Selo II	1414/2 1415/2 1416/2	58	2,0	1	1	2,0	1,75	0,93	1	1	1	1	1	0,93	54	
7	Pro-zorje	712	54	1,2	1	1	1,2	1,75	1,22	1	1	1	1	1	1,22	66	
8	Brk-ovljani	3227	53	0,9	1	1	0,9	1,75	1,41	1	1	1	1	1	1,41	75	
10	Brk-ovljani	298	76	0,9	1	1	0,9	1,75	1,41	1	1	1	1	1	1,41	107	

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina	12.176 m <sup>2</sup>
Vrsta	S
Mjera	1,75
Kategorija	1
Lokacija	Božjakovina, Božjakovečka 8
Datum vrednovanja	10. 10. 2016.

## KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	80	5	6.66%	5	25	nezadovoljava	zadovoljava
2	67	-8	-10.66	8	64	nezadovoljava	zadovoljava
4	54	-21	-28	21	441	zadovoljava	zadovoljava
7	66	-9	-12	9	81	zadovoljava	zadovoljava
8	75	0	0	0	0	zadovoljava	zadovoljava
10	107	32	42.66%	32	1.024	nezadovoljava	nezadovoljava

Medijan (prosjek) 75

Standardna devijacija (+/-) 18,08

Dvostruka standardna devijacija 36,16

Transakcija redni broj 10 izuzima se iz proračuna sukladno članku 4. stavku 3. Pravilnika pa srednja vrijednost iznosi:

$$\frac{80 + 67 + 54 + 66 + 75}{5} = 68 \text{ kn/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$12.176 \text{ m}^2 \times 68,40 \text{ kn/m}^2 = 832.838 \text{ kn}$$

#### 4.2.3. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Z.k.č. br.	K. O.	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena	UKUPNO (kn)
3817 3818/3/4/5	Brckovljani	42.528	OS	2.066.861,00
3818/2/6/7/8/9/10	Brckovljani	12.176	VSi	832.838,00
		54.704		2.899.699,00

#### 4.2.4. Izračun odbitaka i dobitaka

##### ● ODBICI

Odbitak zbog troškova rušenja objekata sagrađenih na z.k.č. br. 3817 i 3818/2/3/9 i 10 sve k.o. Brckovljani (članak 36. Pravilnika stavak 3. i 4.).

Na navedenim zemljišnim česticama sagrađeno je ukupno pet objekata ukupne površine 5.277,26 m<sup>2</sup> BGP, V = 41.619,06 m<sup>3</sup> za koje je izdana Dozvola za uklanjanje Klasa UP/I-361-08/10-08/02 od 15. 10. 2010. godine.

Sukladno tehničkom opisu objekata iz Elaborata uklanjanja postojećih građevina od 12/2009. (riječ je o 4 prizemna i jednom katnom objektu jednostavnih konstruktivnih rješenja i upotrebljenog gradiva), te predložene tehnologije uklanjanja troškovi rušenja objekta procjenjuju se na 30 kn/m<sup>2</sup> BGP.

##### Troškovi uklanjanja objekata

$$5.277,26 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 30 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 158.318 \text{ kn}$$

##### ● DOBITCI

Vrijednost "zamjenskog objekta" odnosno vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa, te vrijednost priključaka neće se uzeti u obzir zbog nelegalnosti postojećih objekata.

Zgrade sagrađene na predmetnom građevinskom zemljištu nisu upisane u zemljišne knjige i posjedovne listove te nisu evidentirane u katastarskom operatu prije 15. 08. 1968. godine također za predmetne zgrade nije podnesen zahtjev za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata.

**VAŽNA NAPOMENA:** u slučaju da se naknadno pridonese dokumentacija kojom bi se steklo pravo na vrijednost doprinosa procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina utvrđena ovim Elaboratom potrebno je uvezati za vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa.

$$4.619,06 \text{ m}^3 \times (20,00 + 1,80) \text{ kn/m}^3 = 907.295,50 \text{ kn}$$

### 4.3. PRELIMINARNE (PRIVREMENE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (ZEMLJIŠTA) kn/m <sup>2</sup>
ZEMLJIŠTE P = 54.704 m <sup>2</sup>	Nv	2.899.699	53
	Sv		
TROŠKOVI UKLANJANJA OBJEKATA	Nv	-151-318	-3
	Sv		
UKUPNO	Nv	2.748.381	50
	Sv		

## 5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu, zato će se za koeficijent prilagodbe usvojiti preporučeni  $K_p = 1$ .

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

$$2.748.381 \text{ kn} \times 1,00 = 2.748.381,00 \text{ kn}$$

## 6. MIŠLJENJE

Prema izvršenom izračunu sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 I 3886 svi k.o. Brckovljani, koje se u naravi sastoje od građevinskog zemljišta ukupne površine 54.704 m<sup>2</sup> u stambenoj zoni od toga 42.528 m<sup>2</sup> u zoni S namjene Os (obiteljsko stanovanje) i 12.176 m<sup>2</sup> namjene VSi (višestambeni objekt) i objekata ukupne površine 5.277,26 m<sup>2</sup> BGP koji će se ukloniti, na lokaciji Dugo Selo, Božjakovina, Božjakovečka b.b. iznosi:

**2.748.381,00 kn (zaokruženo na 2.750.000,00 kn)**

IZRADIO

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## 7. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 i 3886 svi k.o. Brckovljani
- Posjedovni listovi broj 3893, 3883, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3884, 3885 i 3886 svi k.o. Brckovljani
- Kopija katastarskog plana
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno-poslovne zone Božjakovina
- Urbanistički plan uređenja stambeno-poslovne zone Božjakovina, Arheo d.o.o., Zagreb, lipanj 2010.
- Prostorni plan uređenja Općine Brckovljani, Prijedlog, kolovoz 2016.
- Dozvola za uklanjanje građevine Klasa UP/I-361-08/10-02/2
- Elaborat uklanjanja postojećih građevina



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3893

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3817	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	10277 10277	
UKUPNO:				10277	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alemke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u künama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja toče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STUBICA</b>	200.000.00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Linke Lisonck iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., ukinjženo je pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine pradiagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3883

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/ m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/2	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	1997 1997	
UKUPNO:				1997	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 24959488353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06. 2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alemnke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kućama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenom kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA</b>	200.000.00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013. g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013. g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine prädlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1.920.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3887

Broj zadnjeg dnevnika/Lpravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/3	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	8419 8419	
		UKUPNO:		8419	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04.06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alekše Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013. pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kuhama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008. ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STUBICA</b>	200.000,00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13	1,920,000.00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uključeno je pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine pradalagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospijecom, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznom kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist:</p> <p><b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3888

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/4	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	8241 8241	
		UKUPNO:		8241	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alenke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA</b>	200.000,00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine prädlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3889

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/5	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	15591 15591	
			UKUPNO:	15591	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alerke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA</b>	200.000,00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13	1,920,000.00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Hlinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine prädlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist:</p> <p><b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3890

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/6	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	959 959	
		UKUPNO:		959	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.		200.000,00 EUR	
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Aletke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013. pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008. ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11. za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STUBICA</b>		
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protivvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospjjećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3891

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/7	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	3084 3084	
		UKUPNO:		3084	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 24959488353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1171/2010/3891 prenosi se sljedeći upis: Zaprimiteljeno 03.05.2010. broj Z-1142/10  Na temelju rješenja Ministarstva kulture-uprave za zaštitu kulturne baštine-konzervatorski odjel u Zagrebu kl. UP/1-612-08/10-05/106, urbroj 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu nekretnine u A do najkasnije 3 godine od dana donošenja rješenja	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimiteljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alemke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenovljenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STUBICA</b>	200,000.00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine pradalagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem točaju HNB, na dan plaćanja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3884

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/8	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	1988 1988	
		UKUPNO:		1988	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 24959488353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1171/2010/3884 pronosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-1142/10  Na temelju rješenja Ministarstva kulture-uprave za zaštitu kulturne baštine-konzervatorski odjel u Zagrebu kl. UP/T-612-08/10-05/106, urbroj 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu nekretnine u A do najkasnije 3 godine od dana donošenja rješenja	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Aleške Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STUBICA</b>	200.000,00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3885

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/9	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	1996 1996	
		UKUPNO:		1996	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 24959488353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1171/2010/3885 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteljeno 03.05.2010. broj Z-1142/10  Na temelju rješenja Ministarstva kulture-uprave za zaštitu kulturne baštine-konzervatorski odjel u Zagrebu kl. UP/1-612-08/10-05/106, urbroj 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu nekretnine u A do najkasnije 3 godine od dana donošenja rješenja	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimiteljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alemke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013. pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA</b>	200,000.00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13	1,920,000.00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine prädlagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000.00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospjećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zatezним kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist:</p> <p><b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 06.10.2016. 23:26

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3886

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	3818/10	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	2152 2152	
		UKUPNO:		2152	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 24959488353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1171/2010/3886 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2010. broj Z-1142/10  Na temelju rješenja Ministarstva kulture-uprave za zaštitu kulturne baštine-konzervatorski odjel u Zagrebu kl. UP/I-612-08/10-05/106, urbroj 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zabilježuje se stavljajući pod preventivnu zaštitu nekretnine u A do najkasnije 3 godine od dana donošenja rješenja	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13  Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alemke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: <b>DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA</b>	200,000.00 EUR	
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013. g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Plinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013. g., uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine pradalagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: <b>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</b>	1,920,000.00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.10.2016.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3817

Podbroj

Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: 3893

Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građen
	3817	3893	45	ANDRILOVEČKA CESTA	10277	
		3893		ORANICA	10277	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/O:
3893	3893					

Sadržaj aplikacije isključivo je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*:

DUGO SELO

Katastarska općina\*:

BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*:

3818

/ 2

Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građen
	3818/2	3883	45	ANDRILOVEČKA CESTA	1997	
		3883		ORANICA	1997	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/C:
3883	3883					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno predlaža Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3818 / 3

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:  Traži

 GRAFIKA  Pregledaj PL/BZP  Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>
	3818/3	3887	45	ANDRILOVEČKA CESTA	841
		3887		ORANICA	841

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
3887	3887				

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3818 / 4



Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:



GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građer
	3818/4	3888	45	ANDRILOVEČKA CESTA	8241	
		3888		ORANICA	8241	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Priomba/O
3888	3888					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledište Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*:

Katastarska općina\*:

Broj kat. čestice\*:  /

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

**GRAFIKA**

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građer
	3818/5	3889	45	ANDRILOVEČKA CESTA	15591	
		3889		ORANCA	15591	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plomba/O.
3889	3889					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledište Europske unije

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3818 / 6



Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

**GRAFIKA** Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građen
	3818/6	3890	45	ANDRILOVEČKA CESTA	959	
		3890		ORANICA	959	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plomba/O:
3890	3890					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa / Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*:

Katastarska općina\*:

Broj kat. čestice\*:  /

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

GRAFIKA  Pregledaj PL/BZP  Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građen
	3818/7	3891	45	ANDRILOVEČKA CESTA	3084	
		3891		ORANICA	3084	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznake zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/O:
3891	3891					

Sadržaj aplikacije isključivo je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3818 / 8



Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:



GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravi građer
	3818/8	3884	45	ANDRILOVEČKA CESTA	1988	
		3884		ORANICA	1988	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Pombe/Os
3884	3884					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: DUGO SELO

Katastarska općina\*: BRCKOVLJANI, 308021

Broj kat. čestice\*: 3818 / 9



Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:



GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građer
	3818/9	3885	48	ANDRILOVEČKA CESTA	1996	
		3885		OPANICA	1996	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/O:
3885	3885					

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski uredj\*:

Katastarska općina\*:

Broj kat. čestice\*:  /

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

GRAFIKA  Pregledaj PL/BZP  Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građen
	3818/10	3886	45	ANDRILOVEČKA CESTA	2152	
		3886		ORANICA	2152	

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Ci
3886	3886					

Sadržaj aplikacije isključivo je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne održava nužno gledišta Europske unije.



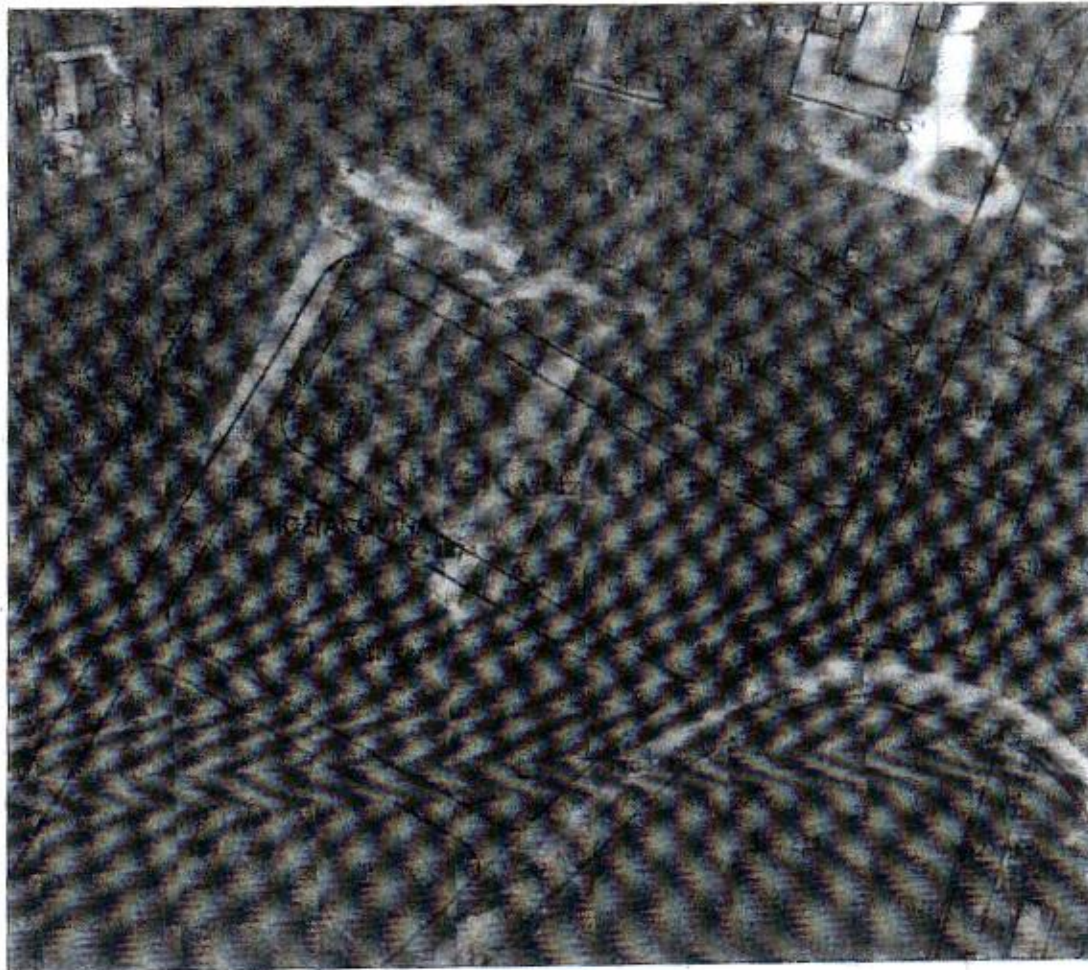
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRCKOVLJANI, 308021  
k.č. br.: 3817

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Prilžno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 07.10.2016

Na temelju članka 100. Zakona o prostom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07. i 38/09.) i članka 29. Statuta Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 03/09 i 08/09) Općinsko vijeće Općine Brckovljani na svojoj 12. sjednici održanoj 18. lipnja 2010. godine, donosi sljedeću:

## **ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina**

### **I. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradio ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

#### **Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, koji se sastoji od:

#### **I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje)**

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana
- III Završne odredbe

#### **II. Grafički dio (u mjerilu 1:2000)**

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- 2.1. PROMET
- 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV
- 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4.1. UVJETI GRADNJE
- 4.2. NAČIN GRADNJE

#### **III. Obvezni prilozi**

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Općinskog vijeća Općine Brckovljani i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Brckovljani.

### Članak 3.

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina izrađen je prema Odluci o izradi istog (Službeni glasnik Općine Brckovljani 02/09.) te u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 12/06 i 02/09).

Uvid u Plan može se obaviti u Upravnom odjelu Općine Brckovljani.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA RAZGRANIČAVANJE POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara (ambijentalna cjelina),
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Općine Brckovljani (unutar zone obuhvata Plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša,
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

1. Stambena namjena	S
2. Mješovita namjena - pretežno poslovna	M2
3. Gospodarska namjena - poslovna	K1
4. Zaštitne zelene površine	Z
5. Infrastrukturne površine	IS

### 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 5.

Građevine gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti unutar površina gospodarske namjene - poslovna (K1) te unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Unutar gore navedenih namjena, na pojedinačnim građevnim česticama, mogu se graditi gospodarske građevine koje svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja bez štetnog

#### Članak 13.

Građevine javne i društvene namjene mogu se smjestiti na pojedinačnim građevnim česticama unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2), a mogu se smjestiti i u sklopu građevnih čestica gospodarske namjene - poslovna (K1).

#### Članak 14.

Javne i društvene djelatnosti mogu se smjestiti i sklopu višestambene građevine (na površinama stambene namjene S) uz uvjet da njihovo funkcioniranje i sadržaj nisu u koliziji s osnovnom namjenom ili na bilo koji drugi način negativno utječu na kvalitetu stanovanja te da se osiguraju minimalne površine potrebne za odvijanje određene javno društvene djelatnosti.

#### Članak 15.

Pod javnim i društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene organizacije,
- javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.).

#### Članak 16.

Veličina građevne čestice za školu iznosi 30,0 - 40,0 m<sup>2</sup> po učeniku. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m<sup>2</sup> po djetetu. Ako se vrtić nalazi na čestici obiteljskog stanovanja, neizgrađena površina čestice mora biti min. 10,0 m<sup>2</sup> po djetetu.

#### Članak 17.

Površina građevne čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem lokacijske dozvole za svaku pojedinačnu građevinu prema potrebama te građevine i obuhvaća zemljište pod građevinom i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

#### Članak 18.

Uvjeti izgradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti su sljedeći:

- najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 0,5.
- kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole mora se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina.
- unutar gabarita građevine osnovne namjene može se graditi jedan stan do veličine maksimalno 120 m<sup>2</sup> za potrebe zaposlenika
- maksimalna etažna visina građevine javne i društvene namjene je  $Po(Su)+2+Pt$
- na građevnim česticama javne i društvene namjene potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnika, sukladno detaljnoj namjeni građevine i posebnim propisima.

### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### Članak 19.

Planom je dozvoljena izgradnja i smještaj stambenih građevina unutar površina stambene namjene (S) te kao prateća namjena na površinama mješovite namjene - pretežno poslovna (M2).

Na jednoj građevnoj čestici se može graditi samo jedna glavna (stambena) građevina.

Pored glavne građevine na istoj čestici mogu se graditi pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine koje sa stambenom građevinom čine jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da su kumulativno ispunjeni uvjeti u pogledu: max. koeficijent izgrađenosti (Kig), iskoristivost (Kis) građevne čestice.

Izgradnja građevina moguća je samo na uređenoj građevnoj čestici, što između ostalog podrazumijeva izvedbu pristupa građevne čestice na prometnu površinu, priključak na elektroopskrbnu mrežu, rješenje vodoopskrbe, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

#### Članak 20.

Pod pojmom stambenih građevina ovim se Planom podrazumijevaju obiteljske i višestambene građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne (neto) površine namijenjeno za stanovanje. Uz stanovanje Planom se dozvoljava funkcioniranje srodnih sadržaja kao što su trgovački, uslužni, ugostiteljski, uredi, kao i sve vrste društvenih djelatnosti. Unutar obiteljske stambene građevine ne dozvoljavaju se ugostiteljski sadržaji.

Vrsta stambene građevine ovisi o broju stanova unutar iste.

#### Članak 21.

Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.

Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina s najviše 2 stana, te građevine gospodarske i pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.

Tip građevine	Min. površina građ. čestice m <sup>2</sup>	Max. koeficijent izgrađenosti
Samostojeća	540	0,30
Dvojna građevina	360	0,40
Građevina u nizu	180	0,40

#### Članak 22.

Minimalna širina građevne čestice za samostojeće građevine iznosi 18 m.

Minimalna širina građevne čestice za dvojne građevine iznosi 12 m.

Minimalna širina građevne čestice za građevine u nizu iznosi 6 m.

Minimalna površina obiteljske stambene građevine mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Dvojne građevine jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice uz novoplaniranu susjednu građevinu, a druga strana horizontalnog gabarita mora biti udaljena od granice građevne čestice min. 3m.

Minimalna udaljenost glavnih građevina na dvije susjedne građevne čestice je 4,0 m.

#### Članak 23.

Visina obiteljske stambene građevine kao glavne građevine ne može biti veća od podruma i/ili suterena i dvije (2) nadzemne etaže uz mogućnost gradnje potkrovlja (visina vijenca maks. 9,0 m).

Ispod stambene građevine kao glavne građevine mogu se graditi podrumi i/ili sutereni, a tavanaški prostori se mogu uređivati u potkrovlju visine nadozida maks. 1,20 m.

### **Višestambene građevine**

#### **Članak 24.**

Na građevnoj čestici višestambene građevine može se graditi jedna ili više višestambenih zgrada s maksimalnim brojem od dvanaest stanova.

Višestambena građevina mogu se povezati u jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da svaki pojedini segment građevine iznad podruma i/ili suterena ne može imati više od dvanaest stanova.

Na građevnu česticu višestambene građevine mogu se izvesti i više pristupa s prometne površine.

Višestambene građevine mogu se graditi uz slijedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>
- maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti  $K_{igP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti  $K_{igN}=0,4$
- maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti  $K_{isP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti  $K_{isN}=1,2$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti  $K_{is}=1,75$
- maksimalna katnost građevine je  $P_o(S_u)+P+2+P_k$

Ovim Planom suteran se smatra podzemnom etažom slučajevima kada se koristi za smještaj vozila unutar objekta te servisnih i skladišnih prostora.

Potkrovlje ( $P_k$ ) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Najveći gabarit potkrovlja određen je visinom nadozida. Maksimalna visina objekta kod ovakve gradnje iznosi  $V=13,50$  m.

Potkrovlje se smatra i završna etaža građevine kada se izvodi kao ravni krov i krov malog nagiba te takva etaža može imati najviše do 75% površine karakteristične etaže.

Visina građevine kod ovakve gradnje može iznositi  $V= 14,5$  m.

#### **Članak 25.**

Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 3,0 m za obiteljske kuće, te 5,0 m za višestambene građevine.

Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na javnoj površini ili onemogućavati njihovo korištenje.

Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m ukoliko veća udaljenost nije uvjetovana drugim zakonima

## GRANICE

- - - - - OBHVAT UPU-A

## OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

## NAČIN GRADNJE



OBITELJSKA GRADNJA- samostojci, dvojni, u nizu



VIŠESTAMBENI OBJEKTI



MJEŠOVITA GRADNJA-poslovna, poslovno stambena, društvena



POSLOVNI OBJEKTI

## OPĆINA BRCKOVLJANI

### URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENO-POSLOVNE ZONE BOŽJAKOVINA

## 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Županija	ZAGREBAČKA BRCKOVLJANI	
Općina:	BRCKOVLJANI	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENO-POSLOVNE ZONE BOŽJAKOVINA	
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza:	4.2.	Mjerna kartografskog prikaza: 1 : 2000
Odnosi u izradi plana:	Odnosi u donošenju plana	
*Službeni glasnik Općine Brckovljani 02/05 Javna raspisa (izdani objave):	*Službeni glasnik Općine Brckovljani 03/10	
*Službeni glasnik Općine Brckovljani 01/10	Javni uvid odlični: od : 21.01.2010. do : 22.02.2010.	
Pečat ljeta odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Nabavnik Općine g. Željko Furtek	
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o. Av. Ljutinskih 6, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	 Direktor: Merio Pešelj, dipl.ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: Aron Varga, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt Miro Piroš, dipl.ing.arh. Branimir Fojta, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt Robert Jakovina, dipl.ing. - ovlašten arhitekt Nikola Ivičić, dipl.ing.arh. - arhitektoničar Antonia Bekova, dipl.ing. arh. Josip Horvat, dipl.ing. arh.	Jelena Luketa, dipl.ing.arh. Ana Staničić, dipl.ing.arh. Željko Kujundžić, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade plana:	Aron Varga, dipl.ing.arh., ovlašten arh.	
Pečat općinskog vijeća:  M.P.	Predsjednik općinskog vijeća:  Budo Grabarac, r.t.	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom potvrđeno:	Pečat nadležnog tijela:  M.P.	

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđene su tehničke pogreške u Odluci o donošenju urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina objavljene u Službenom glasniku općine Brckovljani broj 5/10 od 21.06.2010. godine i daje se

**ISPRAVAK**  
**Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja**  
**stambeno poslovne zone Božjakovina**

**Članak 1.**

U članku 21. riječ „2 stana“ mijenja se u „3 stana“.

Članak 21. treba glasiti: „Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina s najviše 3 stana, te građevine gospodarske i pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.“

**Članak 2.**

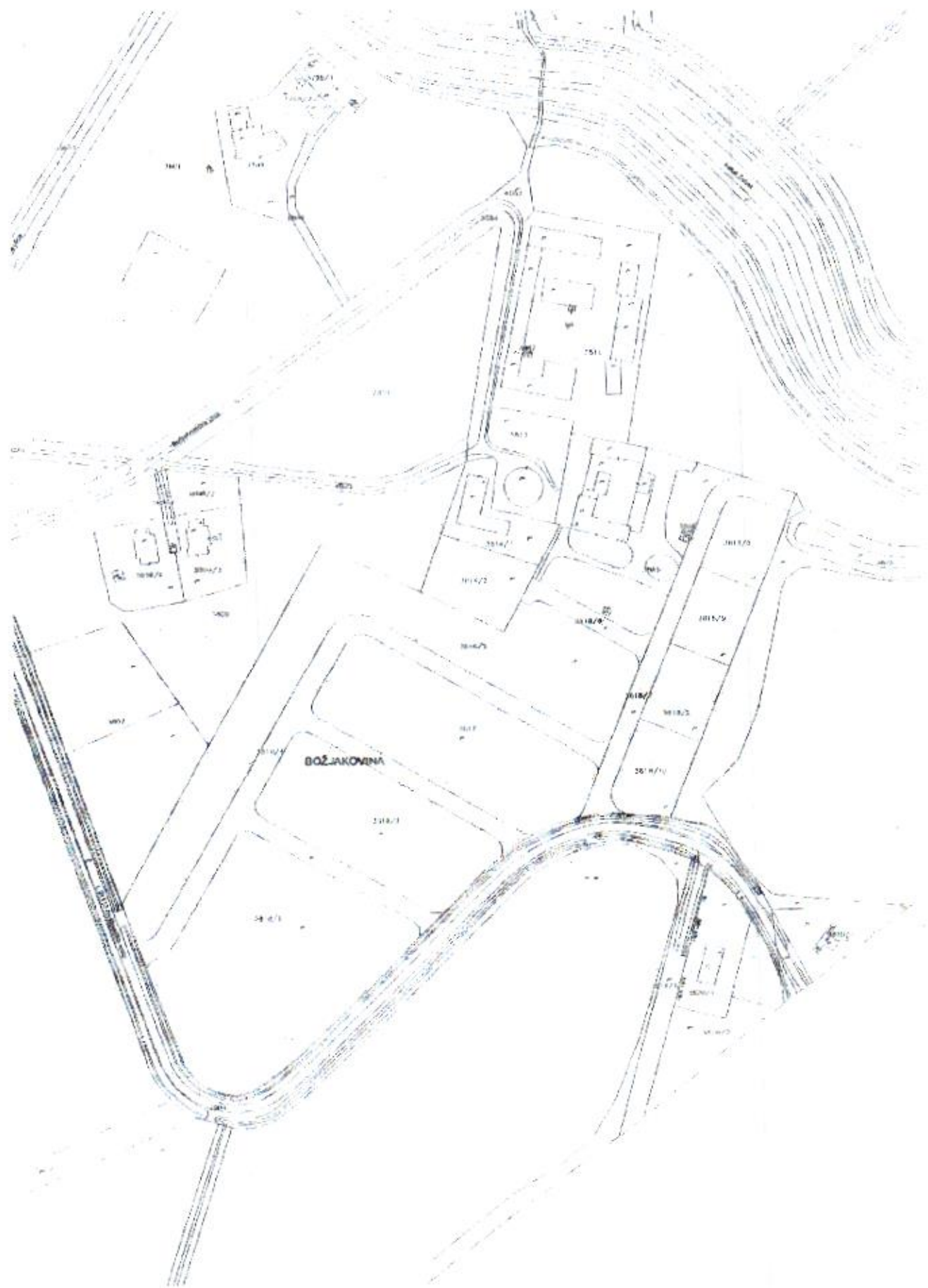
Ovaj ispravak objavit će se u službenom glasniku općine Brckovljani.

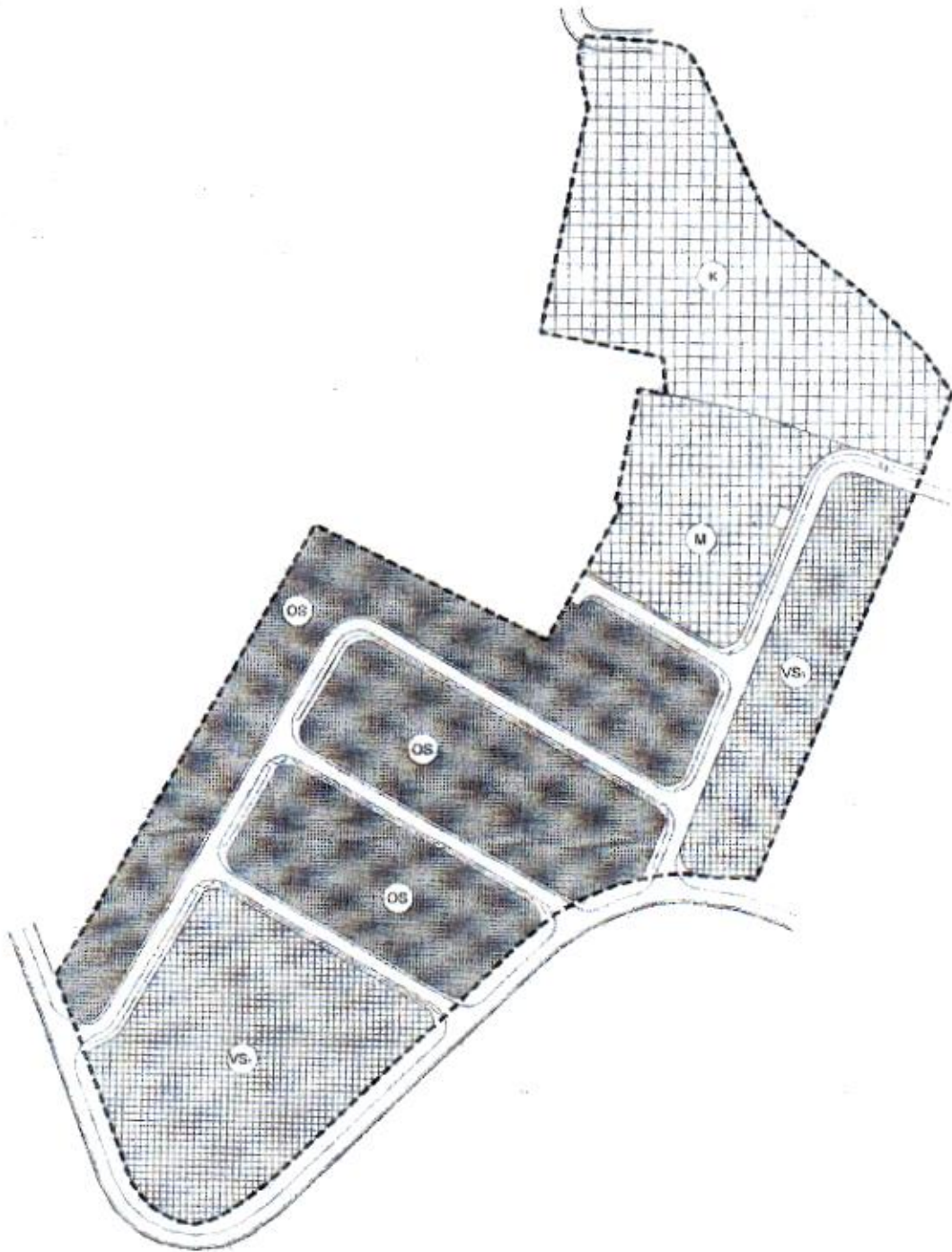
PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
OPĆINE BRCKOVLJANI  
**Božo Grabec v.r.**

Klasa: 021-05/10-01/52

Ur.broj: 238/04-10-07

Dugo Selo, 12.08.2010.







**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA BRCKOVLJANI**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENO-  
POSLOVNE ZONE BOŽJAKOVINA**

**ARHEO** d.o.o.  
projekiranje, prostorno planiranje, inženjering

**Zagreb lipanj 2010.**

## Sadržaj

stranica br.

Izvod iz sudskog registra  
Rješenje Ministarstva zaštite okoliša i prostornog  
uređenja, za upis u sudski registar  
Popis planera na izradi plana  
Imenovanje odgovornog voditelja izrade Plana  
Rješenja o ovlaštenju odgovornog voditelja izrade Plana

I.	TEKSTULANI DIO	
	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno-poslovne zone Božjakovina	1
	I. TEMELJNE ODREDBE	1
	II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	3
1.	Uvjeti za razganičavanje površina javnih i drugih namjena	3
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	3
3.	Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	6
4.	Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	7
5.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanje prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	10
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	11
5.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte	12
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	13
5.3.1.	Vodoopskrba	14
5.3.2.	Odvodnja otpadnih voda	14
5.3.3.	Zaštita od utjecaja voda	15
5.3.4.	Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta	17
5.3.5.	Plinoopskrba	18
6.	Uvjeti uređenja zelenih površina	19
7.	Mjera zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	19
8.	Postupanje s otpadom	20
9.	Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš	20
10.	Mjere provedbe Plana	22
	III. ZAVRŠNE ODREDBE	23

	Mjerilo
<b>GRAFIČKI PRILOZI</b>	
<b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	1:2000
<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</b>	
PROMET	1:2000
TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV	1:2000
VODOOPSKRBA I ODVODNJA	1:2000
<b>UVJETI KORISTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA NAČIN I UVJETI GRADNJE</b>	1:2000
UVJETI GRADNJE	1:2000
NAČIN GRADNJE	1:2000
<b>OBRAZLOŽENJE</b>	1
Uvod	1
<b>POLAZIŠTA</b>	3
<b>Položaj, značaj i posebnosti područja Općine Brckovljani u odnosu na prostor i sustav Županije i Države</b>	3
1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	4
2. Prostorno razvojne značajke	6
3. Infrastrukturalna opremljenost	6
4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	8
5. Obveze iz PPU Općine Brckovljani	8
3. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	9
<b>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</b>	10
Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja	10
1. Demografski razvoj	11
2. Odabir prostorne razvojne strukture	11
3. Prometna i komunalna infrastruktura	11
4. Očuvanje prostornih posebnosti za područje UP-a stambeno poslovne zone Božjakovina	12
<b>Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine Brckovljani</b>	13
Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	13
Unapređenje uređenja za područje UPU-a stambeno poslovne zone Božjakovina	13
<b>PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	13
<b>Program gradnje i uređenja prostora</b>	13

3.2.	<b>Osnovna namjena prostora</b>	14
3.3.	<b>Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina</b>	15
3.4.	<b>Prometna i ulična mreža</b>	15
3.4.1.	Ulična mreža	15
3.4.2.	Pošta i telekomunikacija	17
3.5.	<b>Komunalna infrastrukturna mreža</b>	17
3.5.1.	Vodopskrba	17
3.5.2.	Odvodnja	18
3.5.3.	Elektroopskrba	18
3.5.4.	Plinopskrba	20
3.5.5.	Opći uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture	20
3.6.	<b>Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>	21
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	22
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	22
3.7.	<b>Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš</b>	23
II.	<b>IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA</b>	
III.	<b>POPIS DOKUMENATA I PROPISA</b>	
IV.	<b>ZAHTJEVI</b> (članak 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07 i 38/09)	
IV.1.	<b>MIŠLJENJA</b> (članak 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07 i 38/09)	
V.	<b>Izvešće s prethodne i javne rasprave</b> (u zasebnim knjigama)	
VI.	<b>Evidencija postupka izrade i donošenje prostornog plana</b> (u zasebnoj knjizi)	
VII.	<b>Sažetak za javnost</b> (u zasebnoj knjizi)	

## I. TEKSTUALNI DIO

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07. i 38/09.) i članka 29. Statuta Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 03/09 i 08/09) Općinsko vijeće Općine Brckovljani na svojoj 12. sjednici održanoj 18. lipnja 2010. godine, donosi slijedeću:

**ODLUKU**  
**o donošenju Urbanističkog plana uređenja**  
**stambeno poslovne zone Božjakovina**

**I. TEMELJNE ODREDBE**

**Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradio ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

**Članak 2.**

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, koji se sastoji od:

**I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje)**

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
  2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
  3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
  4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
  5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
  6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
  7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
  8. Postupanje s otpadom
  9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
  10. Mjere provedbe Plana
- III. Završne odredbe

**II. Grafički dio (u mjerilu 1:2000)**

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
  - 2.1. PROMET
  - 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV
  - 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
  - 4.1. UVJETI GRADNJE
  - 4.2. NAČIN GRADNJE

**III. Obvezni prilozi**

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Općinskog vijeća Općine Brckovljani i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Brckovljani.

**Članak 3.**

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina izrađen je prema Odluci o izradi istog (Službeni glasnik Općine Brckovljani 02/09.) te u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 12/06 i 02/09).

Uvid u Plan može se obaviti u Upravnom odjelu Općine Brckovljani.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1.

### Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena

#### Članak 4.

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara (ambijentalna cjelina),
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Općine Brckovljani (unutar zone obuhvata Plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša,
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

1. Stambena namjena	S
2. Mješovita namjena – pretežno poslovna	M2
3. Gospodarska namjena - poslovna	K1
4. Zaštitne zelene površine	Z
5. Infrastrukturne površine	IS

### 2.

### UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 5.

Građevine gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti unutar površina gospodarske namjene – poslovna (K1) te unutar površina mješovite namjene – pretežito poslovne (M2).

Unutar gore navedenih namjena, na pojedinačnim građevnim česticama, mogu se graditi gospodarske građevine koje svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje

4.

## UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### Članak 19.

Planom je dozvoljena izgradnja i smještaj stambenih građevina unutar površina stambene namjene (S) te kao prateća namjena na površinama mješovite namjene – pretežno poslovna (M2).

Na jednoj građevnoj čestici se može graditi samo jedna glavna (stambena) građevina.

Pored glavne građevine na istoj čestici mogu se graditi pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine koje sa stambenom građevinom čine jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da su kumulativno ispunjeni uvjeti u pogledu: max. koeficijent izgrađenosti (Kig), iskoristivost (Kis) građevne čestice.

Izgradnja građevina moguća je samo na uređenoj građevnoj čestici, što između ostalog podrazumijeva izvedbu pristupa građevne čestice na prometnu površinu, priključak na elektroopskrbnu mrežu, rješenje vodoopskrbe, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

### Članak 20.

Pod pojmom stambenih građevina ovim se Planom podrazumijevaju obiteljske i višestambene građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne (neto) površine namijenjeno za stanovanje. Uz stanovanje Planom se dozvoljava funkcioniranje srodnih sadržaja kao što su trgovački, uslužni, ugostiteljski, uredi, kao i sve vrste društvenih djelatnosti. Unutar obiteljske stambene građevine ne dozvoljavaju se ugostiteljski sadržaji.

Vrsta stambene građevine ovisi o broju stanova unutar iste.

### Članak 21.

Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.

Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina s najviše 2 stana, te građevine gospodarske i pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.

Tip građevine	min. površina građ. čestice m <sup>2</sup>	max. koeficijent izgrađenosti
Samostojeća	540	0,30
Dvojna građevina	360	0,4
Građevina u nizu	180	0,4

#### Članak 22.

Minimalna širina građevne čestice za samostojeće građevine iznosi 18 m.  
Minimalna širina građevne čestice za dvojne građevine iznosi 12 m.  
Minimalna širina građevne čestice za građevine u nizu iznosi 6 m.

Minimalna površina obiteljske stambene građevine mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Dvojne građevine jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice uz novoplaniranu susjednu građevinu, a druga strana horizontalnog gabarita mora biti udaljena od granice građevne čestice min. 3m.

Minimalna udaljenost glavnih građevina na dvije susjedne građevne čestice je 4,0 m.

#### Članak 23.

Visina obiteljske stambene građevine kao glavne građevine ne može biti veća od podruma i/ili suterena i dvije (2) nadzemne etaže uz mogućnost gradnje potkrovlja (visina vijenca maks. 9,0 m).

Ispod stambene građevine kao glavne građevine mogu se graditi podrumi i/ili sutereni, a tavanski prostori se mogu uređivati u potkrovlju visine nadozida maks. 1,20 m.

#### Višestambene građevine

#### Članak 24.

Na građevnoj čestici višestambene građevine može se graditi jedna ili više višestambenih zgrada s maksimalnim brojem od dvanaest stanova.

Višestambena građevina mogu se povezati u jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da svaki pojedini segment građevine iznad podruma i/ili suterena ne može imati više od dvanaest stanova.

Na građevnu česticu višestambene građevine mogu se izvesti i više pristupa s prometne površine.

Višestambene građevine mogu se graditi uz slijedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>
- maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti  $K_{igP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti  $K_{igN}=0,4$
- maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti  $K_{isP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti  $K_{isN}=1,2$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti  $K_{is}=1,75$
- maksimalna katnost građevine je  $P_o(S_u)+P+2+P_k$

Ovim Planom suteran se smatra podzemnom etažom slučajevima kada se koristi za smještaj vozila unutar objekta te servisnih i skladišnih prostora.



Općina Brckovljani

Stručni izrađivač Elaborata:



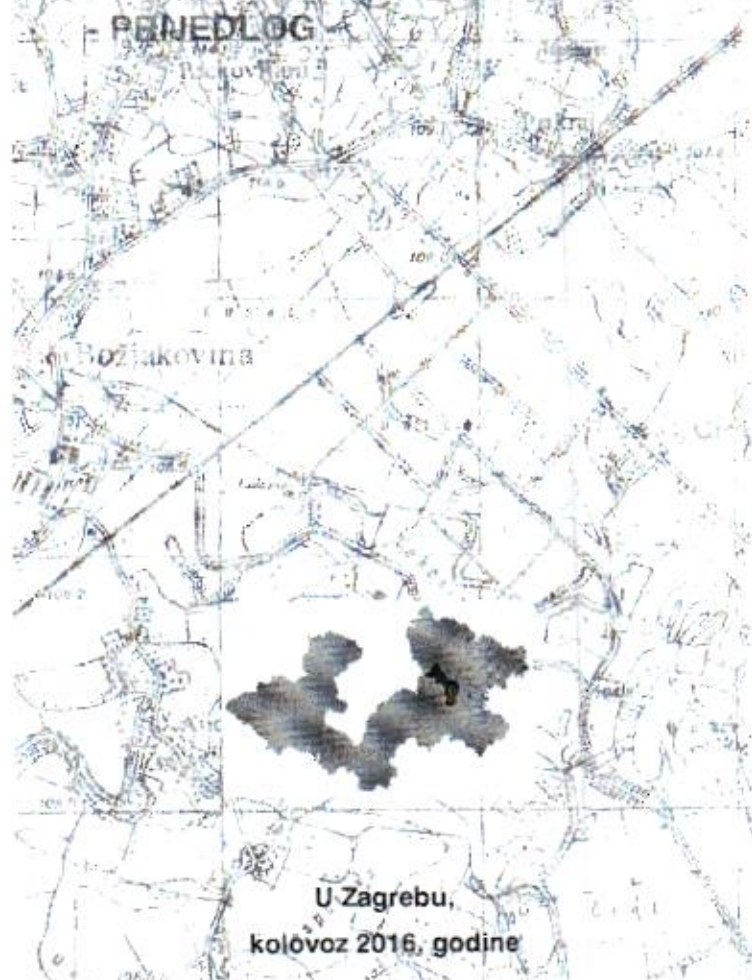
Zavod za prostorno uređenje  
Zagrebačke županije

# PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BRCKOVLJANI

## ELABORAT PROČIŠĆENOG TEKSTA ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKOG DIJELA PLANA

(Službeni glasnik Općine Brckovljani", broj  
12/06, 13/06 – ispravak, 2/09, 6/09 – ispravak, 1/13,  
5/14, 2/15 – pročišćeni tekst, 4/15 - ispravak, 7/15,  
8/15 – pročišćeni tekst, 8/16, 9/16 – pročišćeni tekst)

### PRINEDLOG



U Zagrebu,  
kolovoz 2016. godine

## Članak 42.

8.16. Mjere za sprečavanje nastajanja pratećih onečišćenja pri eksploataciji nafte te način sanacije

375. Pri izradi bušotine kao i pri ostalim rudarskim radovima u kanalu bušotine svi rudarski fluidi (isplaka, kiseline, gelovi na bazi celuloze i nafte, cementna kaša, tehnološka (slojna) voda, otopine soli, itd.) odlažu se na sigurno mjesto (isplačna jama) na neškodljiv način za okolinu.

Volumen isplačne jame ovisi o tipu postrojenja, odnosno dubini bušenja i drugim tehnološkim parametrima. U normalnom tehnološkom procesu isplačna jama se koristi za odlaganje iskorištene isplake i krhotina razrušenih stijena. U slučaju izvanrednih događaja tijekom izrade kanala bušotine u isplačnu jamu se odlaže isplaka za interventno gušenje, sirova nafta korištena pri oslobađanju prihvaćenih bušaćih alatki, cementna kaša nakon neuspjele cementacije, nafta i slojna voda koje se pojavljuju kao posljedica nekontroliranog izbacivanja fluida iz bušotine. Isplačna jama treba biti izgrađena tako da je onemogućen prodor otpadne isplake i krhotina razrušenih stijena u okoliš, odnosno na način koji potpuno onemogućava otjecanje tekuće faze otpadnog fluida u okolni teren ili podzemne vode. Nasipi isplačne jame i dno izvedeni su tako da osiguraju stabilnost i nepropusnost jame tijekom rudarskih radova i sve dok se materijal iz jame ne sanira, a jama ne likvidira i površina ne vrati prvobitnoj namjeni.

Izvori opasnosti su:

- teška vozila za prijevoz otpada
- onečišćenje podzemnih voda

Mjere zaštite

- Mjere zaštite tijekom rada s teškim građevnim strojevima i / ili vozilima provode se nadzorom radova i pravilnom koordinacijom poslova.
- Uzimanje uzoraka vode iz piezometarskih bušotina i analiza.

Procesi istraživanja i proizvodnje nafte i plina nadziru se odgovarajućom opremom. Ako dođe do akcidenta (iznenadnog onečišćenja) na sabirnim i transportnim sustavima (naftovodi i plinovodi), hitno se pristupa zatvaranju mjesta ispuštanja te se postupa prema dokumentu: "Uputa o postupanju u slučaju iznenadnog onečišćenja u SD Naftaplin" (br. 0342-029-05).

## Članak 43.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

## 9.1. Obveza izrade prostornih planova

## 376. (TOČKA IZBRISANA)

377. Urbanističke planove uređenja treba izraditi za:

- neizgrađene neuređene prostore građevinskih područja izdvojene namjene (poslovne i proizvodne gospodarske zone).

Do donošenja urbanističkih planova uređenja za neizgrađene neuređene dijelove izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ne mogu se izdavati odobrenja za zahvate u ovim prostorima prema posebnim propisima (lokacijske odnosno drugi odgovarajući akt za građenje i građevne dozvole).

U postupku izrade svakog detaljnijeg plana (UPU) obavezno je ishoditi uvjete i mjere zaštite prirode nadležnog Ministarstva kulture sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode.

**378.** Granice prostornih planova užih područja označene su na grafičkim prikazima: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" te "Građevinska područja".

Popis područja za koja je obavezna izrada urbanističkih planova uređenja:

3. UPU poslovne zone Božjakovina K1-2.....	površine cca. 20,5 ha
4. UPU poslovne zone Božjakovina K-5.....	površine cca. 4,7 ha
6. UPU športsko rekreacijske zone Gornje Dvorišće .....	površine cca. 13,0 ha
8. UPU gospodarske zone Lupoglav.....	površine cca. 24,8 ha
9. UPU gospodarske zone Stančić 1.....	površine cca. 20,7 ha
10. UPU gospodarske zone Stančić 2.....	površine cca. 22,5 ha
11. UPU gospodarske zone Stančić 3.....	površine cca. 11,0 ha

Na području Općine Brckovljani na snazi su slijedeći prostorni planovi užih područja:

1. UPU stambeno - poslovne zone Božjakovina („Službeni glasnik Općine Brckovljani”, broj 5/10 i 7/10)
2. DPU groblja Lupoglav (Sl.gl. Općine Brckovljani 02/09)
4. UPU zone gospodarske namjene K-3 Božjakovina („Službeni glasnik Općine Brckovljani”, broj 02/09 i 10/14)
5. DPU proširenja groblja Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani”, broj 06/13)
7. UPU gospodarske zone Potok u Tedrovcu („Službeni glasnik Općine Brckovljani”, broj 06/13)

**378.a.** Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja su uređeni odnosno ovim Planom su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, te se na cijelom građevinskom području naselja mogu izdavati akti za građenje nove građevine. Nisu planirana područja za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

#### Članak 44.

##### 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

**379.** Područje primjena posebnih razvojnih i drugih mjera su Općine u konurbacijskom odnosu s gradom Zagrebom. Za Općine u konurbacijskom odnosu s gradom Zagrebom treba predvidjeti posebne mjere za:

- poboljšanje međusobne prometne povezanosti posebno u dijelu koji se odnosi na javni međugradski prijevoz (šinsko vozilo, željeznica i dr.),
- razmještanje i dislokacija gospodarskih sadržaja na prostore Općina Zagrebačke županije vodeći računa o zaštiti okoliša i uklapanju u krajobrazne vrijednosti ovih Općina,
- osiguranje kvalitetnog prostora za stanovanje i pratećih sadržaja za zadovoljavanje osnovnih potreba stanovništva iz područja zdravstva, socijalne skrbi, odgoja i obrazovanja, kulture, športa i ostalih djelatnosti.

**379.a.** (TOČKA IZBRISANA)

**Članak 45.** ČLANAK IZBRISAN



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
gradnju i zaštitu okoliša  
Ispostava Dugo Selo

Dugo Selo, Josipa Zorića 1  
KLASA: UP/I<sup>o</sup>-361-08/10-02/02  
URBROJ: 238/1-18-03-10-02  
Dugo Selo, 15.01.2010.

Republika Hrvatska, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Dugo Selo na zahtjev investitora «LEVANTE OSAM» Božjakovečka 8, Božjakovina da mu se izda dozvola za uklanjanje postojećih građevina na temelju članka 26. stavak 2. i članka 273. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07 i 38/09) izdaje

#### DOZVOLU ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE

1. Dozvoljava se investitoru «LEVANTE OSAM» Božjakovečka 8, Božjakovina uklanjanje postojećih poslovnih građevina i to: Zgrada 1 dimenzija 11,50 m x 65,95 m tlocrtna površine na parceli 758,43 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 4,00 m od kote uređena terena, Zgrada 2 dimenzija 11,55 m x 71,65 m tlocrtna površine na parceli 827,56 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje i kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena, dva silosa visine 10,00 m promjera 6,00 m ukupne tlocrtna površine na parceli 56,54 m<sup>2</sup> izgrađeni uz zgradu 2, Zgrada 3 dimenzija 21,10 m x 100,10 m tlocrtna površine na parceli 1 809,58 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 3,00 m od kote uređena terena, Zgrada 4 dimenzija 11,65 m x 84,80 m tlocrtna površine na parceli 987,92 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, i 2 kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena, dva silosa visine 12,00 m promjera 6,00 m ukupne tlocrtna površine na parceli 56,54 m<sup>2</sup> izgrađeni uz zgradu 4 i Zgrada 5 dimenzija 12,30 m x 63,50 m tlocrtna površine na parceli 781,05 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje i kat, visine do vijenca 6,00 m od kote uređena terena izgrađenih na kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4 k.o. Anđrilovec u Božjakovini prema glavnom projektu za uklanjanje građevine, broj: T.D. 01-06-09 od prosinca 2009. godine izrađen po "VPS INŽENJERING" d.o.o. Prespanska 25, Zagreb, ovlašten projektant Radmila Mikša dia.

2. Glavni projekt iz točke 1. ove izreke sastavni je dio ove dozvole za uklanjanje.
3. Uklanjanjem građevine ne smije se utjecati na stabilnost okolnog i drugog zemljišta, okolnih i drugih građevina, a s građevnim otpadom nastalim uklanjanjem građevine, mora se postupati sukladno odredbama posebnog propisa.
4. Isključenje i demontažu postojećih instalacija ( struje, plina, telefona, kanalizacije i vode), povjeriti ovlaštenim komunalnim poduzećima.
5. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada najkasnije u roku 8 dana prije početka radova pisano prijaviti početak rušenja.

## Obrazloženje

Investitor «LEVANTE OSAM» Božjakovečka 8, Božjakovina podnio je dana 13.01.2010. zahtjev ovom tijelu da mu se dozvoli uklanjanje postojeće građevine opisane u izreci ove dozvole.

Zahtjevu je priloženo:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda Sesvete-Stalna služba u Dugom Selu.
2. Preslik katastarskog plana izdat od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zagreb, Ispostava Dugo Selo.
3. Suglasnost «VENTOBANKA» d.d. Zagreb
4. Tri primjerka glavnog projekta koji se sastoji od jedne knjige opisane i specificirane u točki 1. izreke ove dozvole za uklanjanje.

Obzirom na izneseno ispunjeni su uvjeti iz članka 273. 274. i 275 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07 i 38/09) pa je valjalo odlučiti kao u izreci ove dozvole.

Upravna pristojba na ovo rješenje prema Tbr. 62. toč.3. podtoč.2. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine» br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05 i 153/05) u iznosu od 820,00 kn propisno je naplaćena u korist Županijskog proračuna.

### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga zaključka dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u Zagrebu u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovoj Službi, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik uz pristojbu prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine») br. 8/98, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04 i 141/04) u iznosu od 50,00 kn.



Dostaviti:

1. «LEVANTE OSAM» Božjakovečka 8, Božjakovina
2. Građevna inspekcija, ovdje
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Pismohrana, ovdje s 1 primjerkom glavnog projekta

**VPS****INŽENJERING, d.o.o.**  
ZAGREB, PRESPANSKA 25

PROJEKTIRANJE • KONZALTING • INŽENJERING

URED : DERENCINOVA 25  
 e-mail : vps-inzenjering@zg.tel.hr  
 TEL. : 4651-373  
 TEL/FAX : 4650-968  
 ŽIRO RAČUN : 30104-601-234091  
 MATICNI BROJ : 0206598  
 DATUM : 12.2009.  
 ZNAK (BROJ) : 01-06-09

Investitor: "LEVANTE OSAM" d.o.o. Božjakovečka 8, Božjakovina

Građevina: Gospodarske građevine

Lokacija: K.O. Andrilovec kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4

**ELABORAT UKLANJANJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA**

OVAJ PROJEKT JE SASTAVNI DIO  
 DOZVOLE ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE  
 KLASA: UP/T<sup>o</sup>-361-08/10-02/02  
 URBROJ: 238/1-18-03-10-02  
 Dugo Selo, 15.01.2010.

PO OVLAŠTENJU  
 MARIJAN ŠOLA



Projektant:  
 Radmila Mikša dia.

Radmila Mikša  
 dipl. inženjer  
 Ovlaštena za projektiranje  
 VPS - Inženjering d.o.o.  
 Zagreb



A 2792

Zagreb, 12/2009

Direktor  
 Zdravko Sinković dipl. ing.

VPS INŽENJERING d.o.o. - Zagreb

INVESTITOR: "LEVANTE OSAM" d.o.o. Božjakovečka 8, Božjakovina  
POSLOVNE GRAĐEVINE K.O. Andrilovac kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4

Projektant: Radmila Mikša dia.

Datum: 12. 2009.

## TEHNIČKI OPIS

### UVOD

Na zahtjev investitora izrađen je elaborat uklanjanja postojećih poslovnih građevina smještenih u Božjakovini na kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4 k.o. Andrilovac. Predmetne građevinske čestice nalaze se u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Brckovljani («Službeni glasnik općine Brckovljani» br. 12/06 i 02/09).

### POSTOJEĆE STANJE

Uvidom u presliku katastarskog plana i očevidom na terenu utvrđeno je da su na predmetnim građevinskim česticama izgrađene gospodarske građevine čija je prvotna namjena bila smještaj kokoši nesilica i proizvodnja konzumnih jaja. Budući je proizvodnja ugašena početkom 1990 godine namjera je investitora postojeće građevine koje su sada u dotrajalom i zapuštenom stanju ukloniti kako bi se omogućila gradnja svrsishodnih građevina.

### TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Zgrada 1 dimenzija je 11,50 m x 65,95 m tlocrt površine na parceli 758,43 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 4,00 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 45° i pokrovom od crijeva. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

Zgrada 2 dimenzija je 11,55 m x 71,65 m tlocrt površine na parceli 827,56 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje i kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 45° i pokrovom od crijeva. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

Pored predmetne građevine smješteni su dva betonska silosa promjera Ø 6,00 m i visine 10,00 m.

Zgrada 3 dimenzija je 21,00 m x 100,10 m tlocrt površine na parceli 1 809,58 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 3,00 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 45° i pokrovom od crijeva. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

VPS INŽENJERING d.o.o. - Zagreb

INVESTITOR: "LEVANTE OSAM" d.o.o. Božjakovečka 8, Božjakovina  
POSLOVNE GRADEVINE K.O. Andrilovac kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4

Projektant: Radmila Mikša dia.

Datum: 12. 2009.

Zgrada 4 dimenzija je 11,65 m x 84,80 m tlocrt površine na parceli 987,92 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, i 2 kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 20° i pokrovom od salonit ploča. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani. Pored predmetne građevine smješteni su dva betonska silosa promjera Ø 6,00 m i visine 12,00 m.

Zgrada 5 dimenzija je 12,30 m x 63,50 m tlocrt površine na parceli 781,05 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, i kat visine do vijenca 6,00 m od kote uređena terena. Konstrukcija građevine izvedena je kao nosivi sistem vertikalnih i horizontalnih serklaža s ispunom od pune opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena nagiba 45° i pokrovom od salonit ploča. Opterećenje građevine na tlo prenosi se preko trakastih temelja. Građevina je bila priključena na vodovodnu, plinsku i NN električnu mrežu. Svi priključci su isključeni i blindirani.

#### POSTUPAK DEMONTAŽE I RUŠENJA GRAĐEVINA

Demontažu, rušenje i uklanjanje postojeće građevine, treba obaviti pažljivo i potpuno. Postojeće stanje je prikazano u nacrtima. Uklanjanje objekta se lako može izvesti bez posljedica za susjedne građevine i čestice, uključujući javno dobro, samo je potrebna pažljiva priprema i organizacija izvođača, prvenstveno radi zaštite na radu osoba i sredstava, kojima se to bude planiralo izvesti. Preporučava se samu demontažu pretežno izvesti ručno, a kompletni završni dio uklanjanja i odvoz otpadnog materijala na javno odlagalište izvoditi strojno, počevši sa strane ceste i koristeći slobodan prostor ispred građevine. Sav otpadni materijal mora se odvajati i odvoze prema važećim pravilima, praksi i mogućnostima o zbrinjavanju otpada:

- otpadni materijal karaktera metal i eventualni papirni materijal iz kuće se može odvesti i prodati tvrtkama ovlaštenim za prikupljanje, otkup i daljni tretman takvog otpada;
- otpadni materijal karaktera staklo prozor, drveni materijal (otpadni namještaj, vrata i prozori, krovnište, stropovi i sl.) odvozi se i zbrinjava na javnom gradskom odlagalištu i to zasebno drveni materijal, a zasebno stakleni;
- otpadni materijal karaktera osnovnih građevinskih materijala (opeka, mort, žbuka, beton i sl.) odvozi se i zbrinjava na javnom gradskom odlagalištu. U skladu s time, u radovima na uklanjanju treba izvršiti pravovremeno odvajanje i zasebne odvoze otpadnog materijala.

Faze radova na uklanjanju su slijedeće, s time da se utovar i odvoz na odlagalište vrše prema organizaciji izvođača i nije predmet određenja u ovom projektu:

Ustupanje radova uklanjanja prema ovom projektu i uvidu u stvarno stanje očevidom, priprema i organizacija izvođača za uklanjanje, te prethodno radije investitora i izvođača. Izvođač treba, u okviru pripreme i organizacije, izvršiti operativnu razradu i organizaciju zahvata, osigurati potrebne i obučene radnike, rukovoditelja, strojeve i vozila, izraditi mjere zaštite (na radu, od ozljede i požara) za predmetni zahvat te ostale potrebne mjere zaštite prema pravilima i pravilima otpada potučenim u praksi. Ručno iznošenje svih dijelova privatnih stvari vlasnika/korisnika, namještaja, opreme i uređaja. Sadržavanje i odvoz na odlagalište otpada prema uputama vlasnika/korisnika i pravilima o zbrinjavanju otpada. Dio korisnih stvari vlasnika se odvaja na mjestu gdje ostani vlasnik. Dio otpadnih stvari se odvaja i odvozi na odlagalište.

**VPS INŽENJERING** d.o.o. - Zagreb

INVESTITOR: "LEVANTE OSAM" d.o.o. Božjakovečka 8, Božjakovina  
POSLOVNE GRAĐEVINE K.O. Andrilovac kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4

Projektant: Radmila Mikša dia

Datum: 12. 2009.

Formiranje gradilišta. Korištenje platoa kod objekta kao privremeni deponij. Postava kosih rampi za spuštanje demontiranih dijelova s krova (crijepa, drvenih dijelova). Ručna demontaža crijepa, letvi i drvene konstrukcije s krova. Ručna demontaža svih drvenih vrata i prozora. Odvajanje i odvoz zasebno drvena građa, a zasebno staklo;

Ručna demontaža svih drvenih i metalnih dijelova i ostalih manjih dijelova. Odvajanje i odvoz zasebno drvene građe, a zasebno metalnih dijelova. Ručna demontaža drvenih podnih obloga i podgleda stropova i unutarnjeg stubišta (daske, mosnice), kretanjem unatrag prema izlazu. U koliko se pokaže da ovakav postupak uklanjanja i najmanje destabilizira već nestabilne konstrukcije, zaustaviti radnju i promijeniti postupak tako da se počne strojno rušenje zidanih konstrukcija sa stabilne pozicije i udaljenosti stroja i osoba, a počevši od krova nadolje i od strane ceste prema stražnjem dijelu, povlačenjem prema cesti. Osnovno strojno rušenje svih konstrukcija-stropova, greda stropova i te temelja, sa stabilne pozicije i udaljenosti stroja i osoba, a počevši od krova nadolje i od strane ceste prema stražnjoj strani i povlačenjem prema cesti. Izvođač treba sam odrediti i razraditi strojni rad. Principijelno je najpodesniji robusni univerzalni stroj kao rovokopač s velikom teleskopskom rukom i mogućnošću izmjene nastavaka od masivne špice za razaranje strukture do raznih žlica za zahvaćenje i povlačenje prema cesti. Drugi poželjni stroj je klasični rovokopač dulje ruke za uzimanje urušene građe i utovar u kamione za odvoz. U koliko se ne raspolaže s univerzalnijim strojem dulje ruke, rušenje se može organizirati pomoću autodizalice i kugli na sajlama za rušenje, te većeg rovokopača za utovar. Pozicija strojeva, uključujući kamione za utovar i odvoz, treba prije uklanjanja biti pozicionirana i stabilizirana (stabilizatori, tereti i slično, prema uputstvima proizvođača stroja) na platou kod objekta. Kako postoji mogućnost lakog urušavanja većih dijelova konstrukcije pri rušenju strojem položaj stroja treba biti uvijek iznad konstrukcijskih dijelova da ga ne mogu povlačiti prilikom urušavanja. U koliko se dio materijala od rušenja uruši dublje na terenu, tako da se ne može dohvatiti strojem za utovar isto uklanjanje i odvoz materijala treba izvesti ručno-strojno pomoću auto-dizalice ili nekim drugim izvlačenjem, bez izrade radne platforme i silaženje stroja za utovar na taj plato. Ova faza rada uključuje potpuno uklanjanje svih dijelova postojeće građevine i materijala od rušenja, uključujući temelje, odvajanje drvene građe od ostale zidane i odvojen odvoz na odlagalište. Potpuno čišćenje čestice i okoliša od sveg otpada, sanacije eventualnih oštećenja te primopredaja gradilišta u tako dovršenom stanju. Za vrijeme radova prskanjem vode spriječiti prašenje okoline.

#### ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA GRAĐEVINE

Zgrada 1 dimenzija je 11,50 m x 65,95 m tlocrt površine na parceli 758,43 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 4,00 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi 4 929,76 m<sup>3</sup>.

Zgrada 2 dimenzija je 11,55 m x 71,65 m tlocrt površine na parceli 827,56 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, i kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi 7 862,15 m<sup>3</sup>. Uz građevinu izgrađena su 2 silosa visine 10,00 m promjera 6,00 m ukupne tlocrtne površine na parceli 56,54 m<sup>2</sup> i obujma 469,68 m<sup>3</sup>.

Zgrada 3 dimenzija je 21,10 m x 100,10 m tlocrt površine na parceli 1 809,58 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, visine do vijenca 3,00 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi 13 683,67 m<sup>3</sup>.

VPS INŽENJERING d.o.o. - Zagreb

INVESTITOR: "LEVANTE OSAM" d.o.o. Božjakovečka 8, Božjakovina  
POSLOVNE GRADEVINE K.O. Andrilovac kč.br. 4/1, 4/2, 4/3 i 4/4

Projektant: Radmila Mikša dia.

Datum: 12. 2009.

Zgrada 4 dimenzija je 11,65 m x 84,80 m tlocrt površine na parceli 987,92 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje, i 2 kat visine do vijenca 8,00 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi 8 993,89 m<sup>3</sup>. Uz građevinu izgrađena su 2 silosa visine 12,00 m promjera 6,00 m ukupne tlocrtne površine na parceli 56,54 m<sup>2</sup> i obujma 603,08 m<sup>3</sup>.

Zgrada 5 dimenzija je 12,30 m x 63,50 m tlocrt površine na parceli 781,05 m<sup>2</sup>, etažne visine prizemlje i kat, visine do vijenca 6,00 m od kote uređena terena. Obujam građevine iznosi 5 076,83 m<sup>3</sup>.

#### REKAPITULACIJA

Tlocrtna površina građevina koje se uklanjaju iznosi 5 277,26 m<sup>2</sup>

Volumen građevina koje se uklanjaju iznosi 41 619,06 m<sup>3</sup>

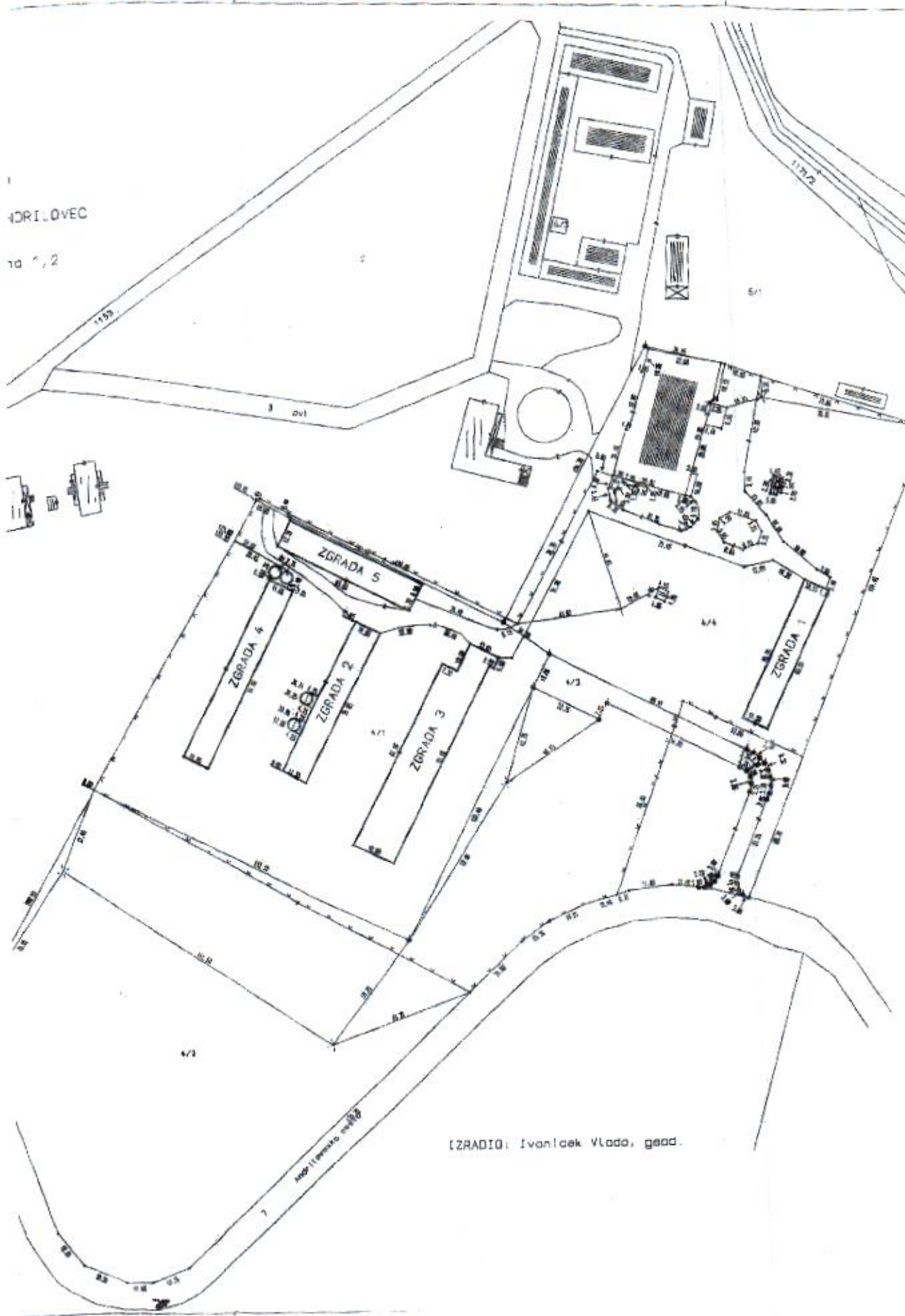
Sastavila:  
Radmila Mikša dia.

Radmila Mikša  
dipl. inž. arh.  
Dijelovodnik  
VPS - INŽENJERING d.o.o.  
Zagreb



DRIL OVEC

10 1/2



(ZRADIO: Ivanček Vlado, geod.)