

P-10

**DOPIS BROJ 361-26-D6 OD 04.10.2026.
GODINE**

DOPIS BROJ:	361-26-D6
MJESTO I DATUM:	Zadar, 04.10.2026.
PRIMATELJ:	TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Zagrebačka 2 31000 Osijek n/r sudac Željko Jakšić
PREDMET DOPISA:	2. Korekcija procjemenog elaborata
POSLOVNI BROJ PREDMETA:	St-12/2025

Poštovani,

dana 01.10.2026. godine stečajni vjerovnik Blue Marina Resort d.o.o. mi je dostavio dodatnu dokumentaciju koja utječe na vrijednost procjene nekretnine, odnosno potrebno je dodatno korigirati procjemeni elaborat.

Dokumentacija koju sam zaprimio je lokacijska informacija za k.č. 3850 k.o. Kolan uz koju je dostavljen i dopis od tvrtke Vodovod Hrvatsko Primorje d.o.o., Podružnica Pag. Prema dostavljenim dokumentima i uz konzultaciju UPU naselja Šimuni, članak 207. proizlazi da se za spomenutu česticu ne može ishoditi građevinska dozvola bez prethodne izrade glavnih i izvedbenih projekata internih prometnica i infrastrukture.

Zbog toga je potrebno u procjeni korigirati kategoriju zemljišta s kojom je računata osnovna procjena. Potrebno je umjesto 1. kategorije uzeti u obzir da je zemljište 2. kategorije. Kategorija zemljišta je definirana Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, člankom 10. Prema tom članku 1. kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Za 2. kategoriju zemljišta se navodi da su to zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Činjenica da je potrebno promijeniti kategoriju zemljišta u procjemenom elaboratu utječe na vrijednost procjene nekretnine.

Kako bi mogao napraviti dodatnu korekciju procjene trebam zatražiti dodatni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Očekujem da bi izvadak mogao dobiti tijekom ovog mjeseca, pa bi dodatna korekcija procjene trebala biti izrađena također najkasnije do kraja listopada ove godine.

Sudski vještak za graditeljstvo, procjenu nekretnina i geomehaniku
Ozren Sorić dipl.ing.građ.

CONTERA d.o.o.
JAZ 9A - 23273 PREKO
OIB: 16101996822

S poštovanjem,

OZREN Date:
SORIĆ 2026.10.0
4 20:33:00
+03'00'



Ozren Sorić dipl.ing.građ.
Direktor



(ime i prezime i potpis ovlaštene osobe)

Prilozi:

- Lokacijska informacija s dopisom Vodovoda Hrvatsko Primorje d.o.o., Podružnica Pag



REPUBLIKA HRVATSKA

Zadarska županija

**Upravni odjel za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša i komunalne poslove**

KLASA: 350-05/26-10/001628

URBROJ: 2198-07-11/2-26-0003

Pag, 24.09.2026.

SANJA SIMIĆ



Elektronički potpisano: 24.09.2026T14:40:27 (UTC:2026-09-24T12:40:27Z)

ELECTRONICALLY SIGNED

Provjera: <https://esign.certilia.com/provjera>

VERIFICATION

Broj zapisa: 9c7829be-e9df-4466-b25a-95d2790f30de

RECORD ID

Zadarska županija, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove
i graditeljstvo, Pag



Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
NIKOLA POPOVIĆ
Domovinskog rata 14, HR-23000 Zadar

Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 3850, K.O. KOLAN (Pag) – lokacija; Šimuni sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 25/09, 3/10, 15/14 i 14/15, 5/23, 6/23),
- Prostorni plan uređenja Grada Paga ("Službeni glasnik Zadarske županije", broj 08/03 i 06/07 i "Službeni glasnik Grada Paga", broj 02/07, 05/13, 02/17, 5/20 i 1/21 - pročišćeni tekst, 12/21, 03/22 pročišćeni tekst) (dalje- PPUG).
- Urbanistički plan uređenja naselja Šimuni ("Službeni glasnik Grada Paga", broj 05/16, 8/22,11/22) (dalje- UPU).

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima

Uvidom u kartografski prikaz 4.5. PPUG-a utvrđeno je da se k.č. 3850, k.o. Kolan nalazi djelomično:

- u neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja naselja,
- izvan građevinskog područja.

Uvidom u kartografski prikaz 1. UPU-a utvrđeno je da se dio k.č. 3850, k.o. Kolan koji se nalazi u obuhvatu UPU-a, nalazi djelomično:

- na zaštitnim zelenim površinama (planiranim) - Z,
- na prometnim površinama,
- na površinama stambene namjene - niska gustoća (neizgrađeni dio).

III. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.



IV. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Izmjena i dopuna Prostornog plana Zadarske županije temeljem "Odluke o izradi VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana Zadarske županije" ("Službeni glasnik Zadarske županije", broj 6/19). Izmjena i dopuna PPUG-a temeljem "Odluke o izradi VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga" ("Službeni glasnik Grada Paga", broj 2/20).

V. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, Bana Josipa Jelačića 8, Pag ili na službenim stranicama Zadarske županije i Grada Paga.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22 i 130/25).

VIŠI SAVJETNIK

SANJA SIMIĆ

DOSTAVITI:

– elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca

– NIKOLA POPOVIĆ
Domovinskog rata 14, HR-23000 Zadar





VODOVOD
HRVATSKO PRIMORJE d.o.o.
za javnu vodoopskrbu i odvodnju
PODRUŽNICA PAG

Ulica braće Fabijanić 1, 23250 Pag

Tel: 023/600-870

E-mail: podruznica.pag@vhp.hr

Web: www.vhp.hr

MBS: 020005207, OIB: 71631587007

Ur.broj:2125-3-6-15/05-26-4999

Pag, 28.9.2026.

Nikola Popović
Domovinskog rata 14
23000 Zadar

Poštovani,

sukladno traženju evo odgovora na postavljena pitanja:

Trenutno stanje i problematika –

Postojeći vodospremnik Šimuni raspolaže kapacitetom od 500 m³, što nije dovoljno za opskrbu planiranih 270 novih stambenih jedinica. Budući da točna namjena i režim potrošnje u vršnom opterećenju nisu definirani, precizan izračun potrebnih količina vode u ovoj fazi nije moguć. Prema gruboj procjeni, vršna potrošnja kretat će se u rasponu od 9 do 10 l/s.

Planirano proširenje –

Za osiguranje stabilne vodoopskrbe potrebno je povećati kapacitet vodospremnika Šimuni za minimalno 500 m³. Prilikom projektiranja i određivanja konačnog volumena nužno je uzeti u obzir dugoročni razvoj naselja Šimuni te buduće smještajne kapacitete kako bi se zadovoljile potrebe sustava za narednih 30 godina.

Zemljišnoknjižni preduvjeti -

Za realizaciju proširenja vodospremnika potrebno je provesti postupak otkupa zemljišta u blizini ili neposredno uz postojeći objekt vodospremnika.

Postojeća izgrađena vodovodna infrastruktura i prostorna ograničenja -

Preko k.č. br. 3850, k.o. Kolan, prolazi postojeći transportni vodoopskrbni cjevovod (Ø 160 mm, PVC) koji spaja prekidnu komoru (PK) Šimuni s vodospremnikom (VS) Šimuni (prikazano na Skici br. 1 u privitku).

Sukladno tekstualnim *Odredbama za provedbu III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga* (Članak 68.), prilikom planiranja gradnje obvezno je poštivati sljedeće zaštitne koridore i minimalne udaljenosti od osi cjevovoda za profile manje od Ø 200 mm:

- Minimalna širina zaštitnog koridora cjevovoda: 6,5 m (os cjevovoda predstavlja sredinu koridora).
- Udaljenost temelja čvrstih ili montažnih stambenih i poslovnih građevina: najmanje 3,00 m.
- Udaljenost temelja ogradnih zidova ili ograda bez temelja: najmanje 0,75 m.
- Udaljenost stabala (drvoreda): najmanje 1,5 m.

Pravni režim održavanja i služnosti -

Neovisno o upisima u zemljišnu knjigu ili katastar, svakodobni vlasnik ili posjednik nekretnine na kojoj je (odnosno ispod koje je) izgrađen ili će biti izgrađen glavni magistralni i/ili opskrbni vodoopskrbni cjevovod, dužan je bez naknade trpjeti pravo služnosti radi njegove rekonstrukcije i održavanja.

Javni isporučitelj vodnih usluga nema obvezu vraćanja parcele u prvobitno stanje nakon izvođenja radova na rekonstrukciji, održavanju ili zamjeni komunalne vodne građevine.

Buduća izgradnja vodne infrastrukture (Planirani projekt) -

Za projekt „Vodoopskrbni sustav Grada Paga – Vodoopskrbni cjevovod na dionici PK Šimuni – VS Šimuni“ ishodištena je pravomoćna građevinska dozvola.

Projektom je obuhvaćena izgradnja na sljedećim lokacijama i česticama unutar k.o. Kolan: k.č. 3801/1, 4015/1, 3801/2, 3804, 3807, 3808, 3809/1, 3810, 3811, 3824/2, 3826, 3828, 3830/1, 3831, 3856/14, 3856/15, 3856/17, 3856/1, 3856/2, 3856/3, 3856/4, 3856/5, 3856/24, 3843, 3855/2, 3853/1, 3852/2, 3852/1, 3851/5, 3851/6, 3851/1, 3851/3, 3851/4, 3876/1, 3850, 3879/2, 4016/2, 3879/12, 3879/11, 3879/13 te k.č. 3879/7 (lokacija samog vodospremnika – VS).

Planirani vodoopskrbi cjevovod koji prolazi k.č. broj 3850, k.o. Kolan je Ø200, DUKTIL.

S obzirom na to da planirana trasa novog cjevovoda prolazi kroz navedene čestice (sukladno Skici br. 2 u privitku), na cjelokupni obuhvat zahvata primjenjuju se identične odredbe o pravu služnosti, trpljenju radova te minimalnim tehničkim udaljenostima navedene u prethodnom poglavlju.

Vodovod hrvatsko primorje d.o.o.

Podružnica Pag

Direktorica

Marijana Orlić Kustić, dipl.ing.građ.

**VODOVOD HRVATSKO
PRIMORJE d.o.o.**

za javnu vodoopskrbu i odvodnju

SENJ

PODRUŽNICA PAG 3

U privitku:

- Skica 1- Postojeći transportni vodovodni sustav
- Skica 2- Planirani novi transportni vodovodni sustav



STUACIJA VODOVODA S OBJEKTIMA I INSTALACIJAMA

[illegible]

-KOMUNALNO DRUŠTVO PAg- d.o.o.
PAg

GLAVNI GRADIVNIŠKI PROJEKT

ZAGREB

Freeport Energy Ltd
4000 Yonge Street, Suite 1000, Toronto, ON M2H 2G9, Canada
Tel: 416 491 1000 Fax: 416 491 1001
www.freeportenergy.com

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Copyright © 2004 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

INSTALLAZIONE

[illegible][illegible]

10

100

100

10