

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, na području Općine Višnjan, naselja Vrhljani:

- katastarske čestice k.č. 1571/1, upisane u ZK uložak br. 2056, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan, na području Općine Višnjan, koju u naravi predstavljaju dvije zgrade (od kojih je jedna u izgradnji), te građevinsko zemljište – pristupni put i buduća građevna čestica, upisana u ZK uložak br. 2155, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan,

iznosi (zaokruženo):

3.650.000,00 kn

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

**Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*

Tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine

Tečaj: 1 EUR = 7,538774 kn (srednji tečaj HNB na dan 5.05.2021.)

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina

9. PRILOZI

- e-zk izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-izvod iz katastarskog plana
- Rješenja o uvjetima građenja
- Projektna dokumentacija

e-ZK izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
 Stanje na dan: 04.05.2021. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323756, SVETI IVAN

Broj ZK uložka: 2145

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2122/2021
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571/1	ORANICA			2122	Pripis iz uložka 1074
		UKUPNO:			2122	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	
1.6	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2122/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 10 ST-36/2021-15 08.02.2021	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.05.2015. broj Z-1902/15. Zabilježuje se odbijeni prijedlog Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet za uknjižbu prava služnosti pod brojem Z-1902/15.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 08.07.2015. broj Z-2825/15. Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti od 12.03.2015. godine Broj:91-44/3-2015. uknjižuje se pravo služnosti, radi izgradnje i održavanja vodovodnog ogranka u širini od šest metara i to po tri metra sa svake strane položene osi cijevi na č.kat.br. 1571/1 upisane u A, u korist: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. , OIB: 13269963589, BUZET, SVETI IVAN BR. 8		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

Katastarska općina: 323756, SVETI IVAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2122/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2155

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571/3	PUT			1098	
		UKUPNO:			1098	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 27/540 STARICH PIETRO POK. GIACOMA, MLDB.	
2.	Suvlasnički dio: 27/540 STARICH GIOVANNI POK. GIACOMA, MLDB.	
3.	Suvlasnički dio: 27/540 STARICH GIACOMO POK. GIACOMA, MLDB.	
4.	Suvlasnički dio: 30/540 STARICH STEFANO POK. GIOVANNIA	
5.	Suvlasnički dio: 30/540 STARICH EUGENIO POK. GIOVANNIA	
6.	Suvlasnički dio: 54/540 REPUBLIKA HRVATSKA	ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO
	OPĆINA VIŠNJAN, OIB: 14361625563	ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO
7.	Suvlasnički dio: 30/540 STARIĆ STJEPAN POK. IVANA, VRHLJANI 4	
8.	Suvlasnički dio: 30/540 STARIĆ JOLANDA, OIB: 86686757362, RADOVANI 13, RADOVANI 52463 VIŠNJAN (VISIGNANO)	
9.	Suvlasnički dio: 80/540 STARIĆ PIERINA, VIŠNJAN, LEGOVIČI 4	
10.	Suvlasnički dio: 20/540 ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

06.05.2021. 09:59:59

Stranica: 1

Katastarska općina: 323756, SVETI IVAN
 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 2155

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.3	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2122/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 10 ST-36/2021-15 08.02.2021	na 10 (1.1)
11.	Suvlasnički dio: 20/540 RADOVAN ANDELO POK. IVANA, RADOVANI 14	
13.	Suvlasnički dio: 15/540 FABAC IVAN, JMBG: 0804953362919, CVITANI 10	
14.	Suvlasnički dio: 15/540 FABAC NADIJA ROĐ. 23. 09. 1953., CVITANI 10	
15.	Suvlasnički dio: 1/8 STARIĆ MARINO , OIB: 40202459269, POREČ, VJEKOSLAVA SPINČIĆA 2	
16.	Suvlasnički dio: 1/8 STARIĆ JOSIP, OIB: 79577177093, VRHJANI, VRHJANI 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2021.

e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.05.2021. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI IVAN (Mbr. 323756)

Posjedovni list: 192

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
7/12	STARIĆ PETRA, LEGOVIĆI 4, LEGOVIĆI, HRVATSKA	
1/12	RADOVAN BRUNO, RADOVANI 15, RADOVANI	
2/12	RADOVAN ANĐELO, RADOVANI, RADOVANI	
2/12	RADOVAN PETAR, RADOVANI, RADOVANI	

Podaci o katastarskim česticama

Zagr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prinjedba
		1563/1	DRINOVAC ŠUMA	521 521	08		
		1571/1	VRHLJANI ORANICA	2122 2122	08		
		1571/6	POD ŠERAJA PAŠNJAK	8379 8379	08		
		1575/3	DRINOVAC OSTALO NEPLODNO	198 198	08		
		1575/4	DRINOVAC ŠUMA	1180 1180	08		
		1592/4	NAD KAPUŽIŠĆE ORANICA	2600 2600	08		
		1594/1	NA GLAVICAN ŠUMA	8984 8984	08		
Ukupna površina katastarskih čestica				23984			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI IVAN (Mbr. 323756)

Posjedovni list: 1201

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
27/540	STARIĆ GIACOMO, NEPOZNATA, NEPOZNATA (VLASNIK)	
30/540	STARICH EUGENIO, NEPOZNATA, NEPOZNATA (VLASNIK)	
20/540	RADOVAN ANDELO, RADOVANI 14, RADOVANI (VLASNIK)	
27/540	STARIĆ PIETRO, NEPOZNATA, NEPOZNATA (VLASNIK)	
30/540	STARIĆ STEFANO, NEPOZNATA, NEPOZNATA (VLASNIK)	
54/540	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO S PRAVOM KORIŠTENJA OPĆINE POREČ, NEPOZNATA, POREČ (VLASNIK)	
30/540	STARIĆ STJEPAN, VRHJANI 4, VRHJANI, HRVATSKA (VLASNIK)	
20/540	ALU SISTEM D.O.O., TR'PIMIROVA 2, RIJEKA (VLASNIK)	27618687764
135/540	STARIĆ MILKA, VRHJANI 2, VRHJANI, HRVATSKA (VLASNIK)	94908256624
15/540	FABAC NADIJA, CVITANI 10, CVITANI, HRVATSKA (VLASNIK)	39298071498
27/540	STARIĆ GIOVANNI, NEPOZNATA, NEPOZNATA (VLASNIK)	
30/540	STARIĆ ANTON, RADOVANI 13, RADOVANI (VLASNIK)	04860295860
80/540	STARIĆ PIERINA, LEGOVIĆI 4, LEGOVIĆI, HRVATSKA (VLASNIK)	
15/540	FABAC IVAN, CVITANI 10, CVITANI, HRVATSKA (VLASNIK)	10628193125

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1571/3	REPCI	1088	08		
			PUT	1088			
Ukupna površina katastarskih čestica				1088			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

e-izvod iz katastarskog plana

5/5/2021

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 05.05.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SVETI IVAN, 323756
k.č. br.: 1571/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 06.05.2021

Rješenja o uvjetima građenja



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo
Poreč, Obala m. Tita 4

KLASA: UP/I-361-03/13-02/282
URBROJ: 2163/1-18-05/3-14-17
Poreč, 03.03.2014.god.

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske Županije Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč Parenzo, povodom zahtjeva Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka za izdavanje Rješenja o uvjetima građenja, na temelju članka 212. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) i čl. 173 Zakona o gradnji (N.N. br.153/13) izdaje

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Investitoru Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka dozvoljava se građenje poslovno stambene građevine i pomoćne građevine – septičke jame u naselju Vrhljani na dijelu k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan u skladu sa s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i idejnim projektom oznake broj: 04-509/13-B od travnja 2013.god., izrađenim po MF arhitekti d.o.o. Rijeka, ovlaštenom arhitektu mr. sc. Marku Frankoviću dipl.ing.arh. koji je sastavni dio ovog rješenja.
2. Za građenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja određuju se slijedeći lokacijski uvjeti:
 - 2.1. Oblik i veličina građevne čestice :
 - planirana građevna čestica je nepravilnog oblika, kojoj bi veličina nakon parcelacije iznosila 620 m2.Akt o parcelaciji provesti u katastru zemljišta temeljem parcelacijskog elaborata na koji je ovo upravno tijelo izdalo potvrdu o njegovoj usklađenosti s rješenjem o uvjetima građenja.
Građevna čestica nalazi se u građevinskog područja naselja Vrhljani kartografskog prikaza 4a-1.4.
 - 2.2. Namjena ,veličina građevine.
 - građevina je slobodno stojeća.
 - građevina je poslovno - stambene namjene.Poslovnost se odnosi na turistički smještaj –apartman za iznajmljivanje koji se proteže kroz dio prizemlja te kata u cijelosti.
Stambeni dio objekta sastoji se od jedne stambene jedinice koja se nalazi u prizemlju građevine.



Građevine je katnosti P +1 (prizemlje i kat), max.visina građevine mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu do vijenca 5,94 m.
Bruto površina poslovnog dijela građevina iznosi 217,88 m².
Bruto površina stambenog dijela građevina iznosi 30,22 m².
Ukupna građevinska bruto površina građevine iznosi 248,10 m².
Obujam građevine iznosi 836,24 m³.
Koeffcijent izgrađenosti (kig) iznosi 26,5 %.
Koeffcijent iskoristivosti (kis) iznosi 40 %

2.3. Smještaj građevine:

-poslovno - stambena građevina i pomoćna građevina – septička jama prikazani su na situaciji na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi izrađenoj po Geokliman d.o.o. Poreč, ovlaštenom inženjeru geodezije Eduardu Klimanu dipl.ing.geod. dana 21.03.2013. god., i ovjerene od strane Područnog Ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Poreč pod brojem Klasa:936-03/13-02/45 od 15.04.2013.godine.
- regulacijski pravac određuje se duž vanjskog ruba novoformirane čestice na istočnoj strani čestice prema novoformiranoj čestici oznake "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije i situacije prikazane na geodetskoj podlozi.
- građevinski pravac nalazi se na udaljenosti 5,79 m od regulacijskog pravca.
Do izdavanja potvrde završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine dio čestice označen oznakom "D" u prijedlogu parcelacije riješiti s Općinom Višnjan sukladno Zakonu o cestama – odredbi o nerazvrstanim cestama.
- planirana pomoćna građevina – septička jama smještena je na udaljenosti od minimalno 3,00 metara od ruba građevne čestice na južnoj strani novoformirane čestice i 3,00 metara od regulacijskog pravca u skladu sa situacijom prikazanoj na geodetskoj podlozi.

2.4. Uvjeti za oblikovanje građevine:

Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju. Mora biti sukladna ambijentu. Krovništa zgrada moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 24°.
Krovnište mora biti pokriveno valovitim crijepom. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on amiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporučuje se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.
Građevina ima dvostrešni krov nagiba krovnih ploha 22°.

2.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice:

U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena ili u kombinaciji sa živom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od amiranog (prefabriciranog) betona sve u skladu sa čl. 17 i 18 PPU Općine Višnjan.
Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom autohtonih vrsta.
Na građevnoj čestici osigurana su dva parkirna mjesto u skladu s čl. 22 PPU Općine Višnjan.

2.6. Način i uvjeti priključenja građevine na komunalnu infrastrukturu:

-pristup građevini je sa buduće prometne površine označene oznakom "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije koji se spaja na put oznake k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan.

-vodovodni priključak izvesti u skladu sa posebnim uvjetima broj:4-10/772-2013. od 16.12.2013.god.,izdatim po "ISTARSKI VODOVOD"d.o.o. za proizvodnju i distribuciju vode Buzet, PJ Poreč

-priključak na elektroenergetsku izvesti u skladu sa predhodnom elektroenergetskom suglasnosti broj 401103-130601-0011 od 24.12.2013.god. izdatoj po "HEP-operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Pogon Poreč",52440 Poreč, Matije Vlašića 2 .

- otpadne vode: odvodnja otpadnih voda vrši se u septičku jamu koja je smještena na udaljenosti od 3 metara od ruba građevne čestice na južnoj strani novoformirane čestice i 3,00 metara od regulacijskog pravca.

2.7. Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš;

-odlaganje kućnog otpada riješiti uređenjem prostora za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada na način da bude pristupačan s prometne površine i zaklonjen od izravnog pogleda sa ulice.Odvožnju istog ugovoriti s nadležnom komunalnom tvrtkom . prilikom gradnje predvidjeti mjere fizičke i tehničke zaštite ljudi i okolnih građevina.

Po završetku radova ukloniti višak građevinskog materijala i opreme. Pri korištenju građevine pridržavati se svih posebnih uvjeta koji reguliraju korištenje takve vrste građevine .U uređenju staze voditi računa o osobama s smanjenom pokretljivošću.

3. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.
4. Investitor mora građenje zgrade/izvođenju radova iz točke 1. izreke ovoga rješenja,te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja,odnosno obavljanje stručnog nadzora građenja.
5. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu,građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova. U prijavi početka građenja investitor je dužan navesti izvođača ,oznaku elaborata iskolčenja te navesti podatke o projektantima glavnog projekta i njegovoj oznaci te uz prijavu priložiti izjave tih projektanata da su izradili navedeni projekt.
6. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati glavni projekt i elaborat iskolčenja građevine.
7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti,odnosno staviti u pogon nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine i energetske certifikat sukladno pravilniku o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju zgrada (N.N. 81/12,29/13).

Obrazloženje

Investitor Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka podnio je dana 17.05.2013.god. zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja za građenje poslovno stambene građevine i pomoćne građevine – septičke jame u naselju Vrhljani na dijelu k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio:

- 1) Tri primjerka idejnog projekta iz točke 1. izreke ovog rješenja
- 2) Dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovog rješenja i to:
-Izvadak iz zemljišne knjige od 04.09.2013.godine izdan od strane Općinskog suda u Poreču za k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan iz kojeg je vidljivo da je vlasnik navedene čestice.
- 3) Izvadak iz zemljišne knjige od 31.12.2013.godine izdan od strane Općinskog suda u Poreču za k.č. 1571/3 k.o. Sv.Ivan iz kojeg je vidljivo da je suvlasnik navedene čestice koja u naravi predstavlja pristupni put.
- 3) Posebnu geodetsku podlogu izrađenu od Geokliman d.o.o. Poreč, ovlaštenom inženjeru geodezije Eduardu Klimanu dipl.ing.geod. dana 21.03.2013. god., i ovjerene od strane Područnog Ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Poreč pod brojem Klasa:936-03/13-02/45 od 15.04.2013.godine.

Povodom zahtjeva imenovanog investitora proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

-uvidom u idejni projekt iz točke 1. izreke ovog rješenja, utvrđeno je da je izrađen u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Općine Višnjan - Provedbene odredbe (Službeni glasnik Grada Poreča 6A/2002) te izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan (Službeni glasnik Općine Višnjan br. 2/2007) i Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, propisima donesenim na temelju toga Zakona i posebnim propisima značajnim za izdavanje ovoga rješenja kojima je regulirana gradnja stambene građevine u odnosu na :
- površinu građevne čestice prema situaciji na posebnoj geodetskoj podlozi izrađenoj po MF arhitekti d.o.o. Rijeka, ovlaštenom arhitektu mr. sc. Marku Frankoviću dipl.ing.arh., koja je sastavni dio rješenja.

Parcela oznaka k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan nalazi se u građevinskom području naselja Vrhljani, Općine Višnjan, Prostornog plana uređenja, građevinskog područja naselja kartografskog prikaza 4a-1.4.

Očevidom obavljenim dana 27.02.2014.god. na licu mjesta i uvidom u prostorni plan, utvrđeno je da je građevna čestica iz točke 1. izreke ovoga rješenja uređena u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Višnjan - Provedbene odredbe (Službeni glasnik Grada Poreča 6A/2002) te izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan (Službeni glasnik Općine Višnjan br. 2/2007).

Također je utvrđeno:

- da je do predmetne građevne čestice moguć pristup neposredni kolni i pješački sa buduće prometne površine označene oznakom "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije koji se spaja na put oznake 1571/3 k.o. Sveti Ivan.
- da je na istoj moguće izgraditi propisani broj parkirališnih mjesta kako je to opisano u Idejnom projektu iz točke 1. izreke ovoga rješenja.
- da je predmetna građevna čestica iz točke 1. izreke ovoga rješenja neizgrađena;
- vlasnici susjednih čestica iako obavješteni sukladno Zakonu nisu se očitovali na namjeravani zahvat u prostoru te se smatra da nemaju primjedbi.

Tijekom postupka investitor je dostavio dokaz da je platio vodni doprinos i to potvrdu Hrvatske vode- Zagreb, VGO za vodno područje primorsko-istarskih slivova Rijeka VGI*MIRNA-DRAGONJA*Buzet, Klasa:UP/I-325-08/13-01/41769 Ur.broj:374-3301-2-14-6 od 29.01.2014.god.

Ovaj ured je dopisom od dana 04.12.2013. godine pozvao Općinu Višnjan da donese rješenje o komunalnom doprinosu. Do današnjeg dana Općina Višnjan nije donijela rješenje o komunalnom doprinosu odnosno nije postupila u skladu s člankom 219 st.3 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) te je sukladno članku 219 st.4 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) plaćanje doprinosa nije uvjet za donošenje rješenja o uvjetima građenja.

Slijedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 219.stavka Zakona o prostornom uređenju i gradnji .

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 222. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 178. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 249. Zakona o prostornom uređenju i gradnji,a u točki 6. u skladu s odredbama istoga članka.

U točki 7. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 256. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tarifnom broju 63.točka 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne Novine",broj 8/96,77/96,95/97,131/97,68/98, 66/99, 145/99, 116/00,163/03,17/04,110/04,141/04,150/05,153/05,129/06,117/0725/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11,112/12,19/13,80/13) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti u korist proračuna Istarske županije.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, u roku od 15 dana od njenog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik,putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn .

Voditeljica odsjeka
Vesna Veselinović dipl.inj.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo
Poreč, Obala m. Tita 4

KLASA: UP/I-361-03/13-02/283
URBROJ: 2163/1-18-05/3-14-17
Poreč, 03.03.2014.god.

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske Županije Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč Parenzo, povodom zahtjeva Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka za izdavanje Rješenja o uvjetima građenja, na temelju članka 212. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) i čl. 173 Zakona o gradnji (N.N. br.153/13) izdaje

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Investitoru Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka dozvoljava se građenje poslovno stambene građevine i pomoćne građevine – septičke jame u naselju Vrhljani na dijelu k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan u skladu sa s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i idejnim projektom oznake broj: 04-509/13-A od travnja 2013.god., izrađenim po MF arhitekti d.o.o. Rijeka, ovlaštenom arhitektu mr. sc. Marku Frankoviću dipl.ing.arh. koji je sastavni dio ovog rješenja.
2. Za građenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja određuju se slijedeći lokacijski uvjeti:
 - 2.1. Oblik i veličina građevne čestice :
 - planirana građevna čestica je nepravilnog oblika, kojoj bi veličina nakon parcelacije iznosila 629 m².
 - Akt o parcelaciji provesti u katastru zemljišta temeljem parcelacijskog elaborata na koji je ovo upravno tijelo izdalo potvrdu o njegovoj usklađenosti s rješenjem o uvjetima građenja.
 - Građevna čestica nalazi se u građevinskog područja naselja Vrhljani kartografskog prikaza 4a-1.4.
 - 2.2. Namjena , veličina građevine.
 - građevina je slobodno stojeća.
 - građevina je poslovno - stambene namjene.
 - Poslovnost se odnosi na turistički smještaj –apartman za iznajmljivanje koji se proteže kroz dio prizemlja te kata u cijelosti.
 - Stambeni dio objekta sastoji se od jedne stambene jedinice koja se nalazi u prizemlju građevine.



Građevine je katnosti P +1 (prizemlje i kat), max.visina građevine mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu do vijenca 5,94 m.

Bruto površina poslovnog dijela građevina iznosi 217,88 m².

Bruto površina stambenog dijela građevina iznosi 30,22 m².

Ukupna građevinska bruto površina građevine iznosi 248,10 m².

Obujam građevine iznosi 836,24 m³.

Koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 26 %.

Koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 39,4 %

2.3. Smještaj građevine:

- poslovno - stambena građevina i pomoćna građevina – septička jama prikazani su na situaciji na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi izrađenoj po Geokliman d.o.o. Poreč, ovlaštenom inženjeru geodezije Eduardu Klimanu dipl.ing.geod. dana 21.03.2013. god., i ovjerene od strane Područnog Ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Poreč pod brojem Klasa:936-03/13-02/45 od 15.04.2013.godine.
 - regulacijski pravac određuje se duž vanjskog ruba novoformirane čestice na istočnoj strani čestice prema novoformiranoj čestici oznake "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije i situacije prikazane na geodetskoj podlozi.
 - građevinski pravac nalazi se na udaljenosti 5,36 m od regulacijskog pravca.
- Do izdavanja potvrde završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine dio čestice označen oznakom "D" u prijedlogu parcelacije riješiti s Općinom Višnjan sukladno Zakonu o cestama – odredbi o nerazvrstanim cestama.
- planirana pomoćna građevina – septička jama smještena je na udaljenosti od minimalno 3,00 metara od ruba građevne čestice na južnoj strani novoformirane čestice i 5,00 metara od regulacijskog pravca u skladu sa situacijom prikazanoj na geodetskoj podlozi.

2.4. Uvjeti za oblikovanje građevine:

- Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju. Mora biti sukladna ambijentu. Krovšta zgrada moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 24°.
- Krovište mora biti pokriveno valovitim crijepom. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporučuje se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.
- Građevina ima dvostrešni krov nagiba krovnih ploha 22°.

2.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice:

- U izgradnju i oblikovanje ograde treba ugraditi duh istarskog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena ili u kombinaciji sa živom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona sve u skladu sa čl. 17 i 18 PPU Općine Višnjan.
- Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom autohtonih vrsta.
- Na građevnoj čestici osigurana su dva parkirna mjesto u skladu s čl. 22 PPU Općine Višnjan.

2.6. Način i uvjeti priključenja građevine na komunalnu infrastrukturu:

- pristup građevini je sa buduće prometne površine označene oznakom "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije koji se spaja na put oznake k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan.

- vodovodni priključak izvesti u skladu sa posebnim uvjetima broj:4-10/771-2013. od 16.12.2013.god.,izdatim po "ISTARSKI VODOVOD"d.o.o. za proizvodnju i distribuciju vode Buzet, PJ Poreč.
- priključak na elektroenergetsku izvesti u skladu sa predhodnom elektroenergetskom suglasnosti broj 401103-130600-0011 od 23.12.2013.god. izdatoj po "HEP-operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Pogon Poreč",52440 Poreč, Matije Vlašića 2 .
- otpadne vode: odvodnja otpadnih voda vrši se u septičku jamu koja je smještena na udaljenosti od minimalno 3,00 metara od ruba građevne čestice na južnoj strani novoformirane čestice i 5,00 metara od regulacijskog pravca u skladu sa situacijom prikazanoj na geodetskoj podlozi.

2.7. Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš;

- odlaganje kućnog otpada riješiti uređenjem prostora za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada na način da bude pristupačan s prometne površine i zaklonjen od izravnog pogleda sa ulice.Odvožnju istog ugovoriti s nadležnom komunalnom tvrtkom . prilikom gradnje predvidjeti mjere fizičke i tehničke zaštite ljudi i okolnih građevina. Po završetku radova ukloniti višak građevinskog materijala i opreme. Pri korištenju građevine pridržavati se svih posebnih uvjeta koji reguliraju korištenje takve vrste građevine .U uređenju staze voditi računa o osobama s smanjenom pokretljivošću.
3. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.
 4. Investitor mora građenje zgrade/izvođenju radova iz točke 1. izreke ovoga rješenja,te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja,odnosno obavljanje stručnog nadzora građenja.
 5. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu,građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova. U prijavi početka građenja investitor je dužan navesti izvođača ,oznaku elaborata iskolčenja te navesti podatke o projektantima glavnog projekta i njegovoj oznaci te uz prijavu priložiti izjave tih projektanata da su izradili navedeni projekt.
 6. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati glavni projekt i elaborat iskolčenja građevine.
 7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti,odnosno staviti u pogon nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine i energetska certifikat sukladno pravilniku o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju zgrada (N.N. 81/12,29/13).

Obrazloženje

Investitor Alu sistemi d.o.o., Trpimirova 2, 51000 Rijeka podnio je dana 23.05.2013.god. zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja za građenje poslovno stambene građevine i pomoćne građevine – septičke jame u naselju Vrhljani na dijelu k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio:

- 1) Tri primjerka idejnog projekta iz točke 1. izreke ovog rješenja
- 2) Dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovog rješenja i to:
-Izvadak iz zemljišne knjige od 29.10.2013.godine izdan od strane Općinskog suda u Poreču za k.č. 1571/1 k.o. Sv.Ivan iz kojeg je vidljivo da je vlasnik navedene čestice.
- 3) Izvadak iz zemljišne knjige od 31.12.2013.godine izdan od strane Općinskog suda u Poreču za k.č. 1571/3 k.o. Sv.Ivan iz kojeg je vidljivo da je suvlasnik navedene čestice koja u naravi predstavlja pristupni put.
- 3) Posebnu geodetsku podlogu izrađenu od Geokliman d.o.o. Poreč, ovlaštenom inženjeru geodezije Eduardu Klimanu dipl.ing.geod. dana 21.03.2013. god., i ovjerene od strane Područnog Ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Poreč pod brojem Klasa:936-03/13-02/45 od 15.04.2013.godine.

Povodom zahtjeva imenovanog investitora proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

-uvidom u idejni projekt iz točke 1. izreke ovog rješenja, utvrđeno je da je izrađen u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Općine Višnjan - Provedbene odredbe (Službeni glasnik Grada Poreča 6A/2002) te izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan (Službeni glasnik Općine Višnjan br. 2/2007) i Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, propisima donesenim na temelju toga Zakona i posebnim propisima značajnim za izdavanje ovoga rješenja kojima je regulirana gradnja stambene građevine u odnosu na :
- površinu građevne čestice prema situaciji na posebnoj geodetskoj podlozi izrađenoj po MF arhitekti d.o.o. Rijeka, ovlaštenom arhitektu mr. sc. Marku Frankoviću dipl.ing.arh., koja je sastavni dio rješenja.

Parcela oznaka k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan nalazi se u građevinskom području naselja Vrhljani, Općine Višnjan, Prostornog plana uređenja, građevinskog područja naselja kartografskog prikaza 4a-1.4.

Očevidom obavljenim dana 27.02.2014.god. na licu mjesta i uvidom u prostorni plan, utvrđeno je da je građevna čestica iz točke 1. izreke ovoga rješenja uređena u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Višnjan - Provedbene odredbe (Službeni glasnik Grada Poreča 6A/2002) te izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan (Službeni glasnik Općine Višnjan br. 2/2007).

Također je utvrđeno:

- da je do predmetne građevne čestice moguć pristup neposredni kolni i pješački sa buduće prometne površine označene oznakom "D" u skladu sa prijedlogom parcelacije koji se spaja na put oznake k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan.
- da je na istoj moguće izgraditi propisani broj parkirališnih mjesta kako je to opisano u Idejnom projektu iz točke 1. izreke ovoga rješenja.
- da je predmetna građevna čestica iz točke 1. izreke ovoga rješenja neizgrađena;
- vlasnici susjednih čestica iako obavješteni sukladno Zakonu nisu se očitovali na namjeravani zahvat u prostoru te se smatra da nemaju primjedbi.

Tijekom postupka investitor je dostavio dokaz da je platio vodni doprinos i to potvrdu Hrvatske vode- Zagreb, VGO za vodno područje primorsko-istarskih slivova Rijeka VGI" MIRNA-DRAGONJA" Buzet, Klasa: UP/I-325-08/13-01/41771 Ur.broj: 374-3301-2-14-7 od 29.01.2014.god.

Ovaj ured je dopisom od dana 04.12.2013. godine pozvao Općinu Višnjan da donese rješenje o komunalnom doprinosu. Do današnjeg dana Općina Višnjan nije donijela rješenje o komunalnom doprinosu odnosno nije postupila u skladu s člankom 219 st.3 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) te je sukladno članku 219 st.4 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. br.76/07, 38/09, 55/11,90/11,50/12,55/12,80/13) plaćanje doprinosa nije uvjet za donošenje rješenja o uvjetima građenja.

Slijedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 219. stavka Zakona o prostornom uređenju i gradnji .

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 222. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 178. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 249. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u točki 6. u skladu s odredbama istoga članka.

U točki 7. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 256. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tarifnom broju 63. točka 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne Novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/0725/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti u korist proračuna Istarske županije.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, u roku od 15 dana od njenog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn .

Voditeljica odsjeka
Vesna Veselinović dipl. jur



Projektna dokumentacija



