



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Podaci o procjenitelju: Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Oznaka (broj) elaborata: 49/GZ/Z/2023
Datum elaborata: 02.06.2023.

Klasa: 944-01/23-01/397
URBROJ: 251-11-11/04-23-4
Datum: 03.05.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: otkup zemljišta

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina: **321 m² (221 m² + 100 m²)**
Adresa nekretnine: **Ulica Zvonimira Rihtmana, Grad Zagreb**
z.k.č. broj: **4919/11 i 4931/16 k.o. Grad Zagreb**



Dan vrednovanja: 17.05.2023.

Dan kakvoće: 17.05.2023.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 235.000,00 EUR



Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD.....	4
1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
1.1 Dokumenti.....	6
1.2 Opis nekretnine	7
1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu.....	9
1.2.2. Katastarsko stanje – izvadak iz BZP-a.....	9
1.2.3. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	10
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	11
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	11
2.2. Stanje čestice 2026/3 k.o. Jakuševac	13
2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.....	14
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	14
2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena	14
3. IZRAČUN	15
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	19
5. IZJAVA PROCJENITELJA.....	20
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	20
7. PRILOZI.....	21



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 195/21
Zagreb, 17. ožujka 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Nedjeljke Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15., 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Nedjeljka Čengija (OIB 50798796628), iz Zagreba, Ulica Zinke Kunc 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta na adresi- ulica Ulica Zvonimira Rihtmana, Grad Zagreb, z.k.č.br. 4919/11 i 4931/16 k.o. Grad Zagreb, odnosno na k.č. 1263 k.o. Trešnjevka.. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je otkup zemljišta.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem Ugovora za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 –izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), registracijski broj: 1043/2022, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-01/066-22-168 od 20.10.2022., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 – izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), reg.br. 989/2022. od 03.10.2022. te temeljem dopisa od 03.05.2023., Klasa: 944-01/23-01/397, Urbroj: 251-11-11/04-23-4.

Prilikom izrade procjembenog elaborata primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015- dalje u tekstu: ZPVN) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015- dalje u tekstu: Pravilnik).

Kao izvori podataka korišteni su:

- podatci iz dokumentacije koju je dostavio Naručitelj;
- poredbeni podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Klasa: 940-01/23-028/423, Urbroj: 251-11-01/014-23-3 od 25.05.2023.;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetnog zemljišta izračunata je u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji. Kao vjerodostojni i ulazni korišteni su podaci dobiveni od Naručitelja te zbirka kupoprodajnih cijena dobivena od strane Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje.



Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema fiksnom tečaju konverzije Vijeća Europske unije. (1 € = 7,53450 kn).

Kao pravni izvori za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u širem smislu korišteni su sljedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Zagreba
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 123/15, 29/16 - Ispravak i 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
- 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/2015, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10 i 74/22)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima 1m² etalonske građevine (NN 98/18)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- Priručnik za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, Uhlir- Majčica, izdanje 2016.
- Osobno saznanje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja DZS-u
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Pozitivni propisi i pravilnici za građevinsku regulativu i pravila struke



1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 Dokumenti

Za podnositelja zahtjeva, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta na adresi Ulica Zvonimira Rihtmana, Zagreb. Procjenjivana nekretnina je u zemljišnoj knjizi označena kao z.k.č.br. 4919/11, gradilište na Novoj cesti, površine 61,4 čhv ili 221 m², upisana u z.k.ul. 80615 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba i z.k.č.br. 4931/16, Nova cesta, površine 27,8 čhv ili 100 m², upisana u z.k.ul. 80624 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba, u katastarskom operatu odgovaraju dijelu k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka upisanoj u posjedovni list 2458 k.o. Trešnjevka kao sukorisništvo fizičkih osoba.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige, br. ZK uložka 80615 k.o. Grad Zagreb - neslužbena kopija;
- Izvadak iz zemljišne knjige, br. ZK uložka 80624 k.o. Grad Zagreb - neslužbena kopija;
- Izvadak iz katastrskog plana, k.č.br 1263, ko Trešnjevka
- Izvadak iz posjedovnog lista, br 2458, ko Trešnjevka
- Lokacijska dozvola broj 153/2021, Klasa: UP/I-350_05/21-001/364; urbroj: 251-13-21-1/002-21-16, od dana 14.12.2021.
- Rješenje o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-350_05/21-001/364; urbroj: 251-13-21-1/002-21-16, od dana 15.03.2023.
- Rješenje o ispravku pogreške, Klasa: UP/I-350_05/21-001/364; urbroj: 251-13-21-1/002-21-16, od dana 17.03.2023.
- Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu provedbe lokacijske dozvole, izradio dipl.ing.geod. Ante Knez, U Zagrebu 21.03.2023.
- Potvrda geodetskog elaborata, klasa: 932-06/23-02/1968, urbroj: 251-12-02-1-23-5 od 21.04.2023.

Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 19.05.2023.

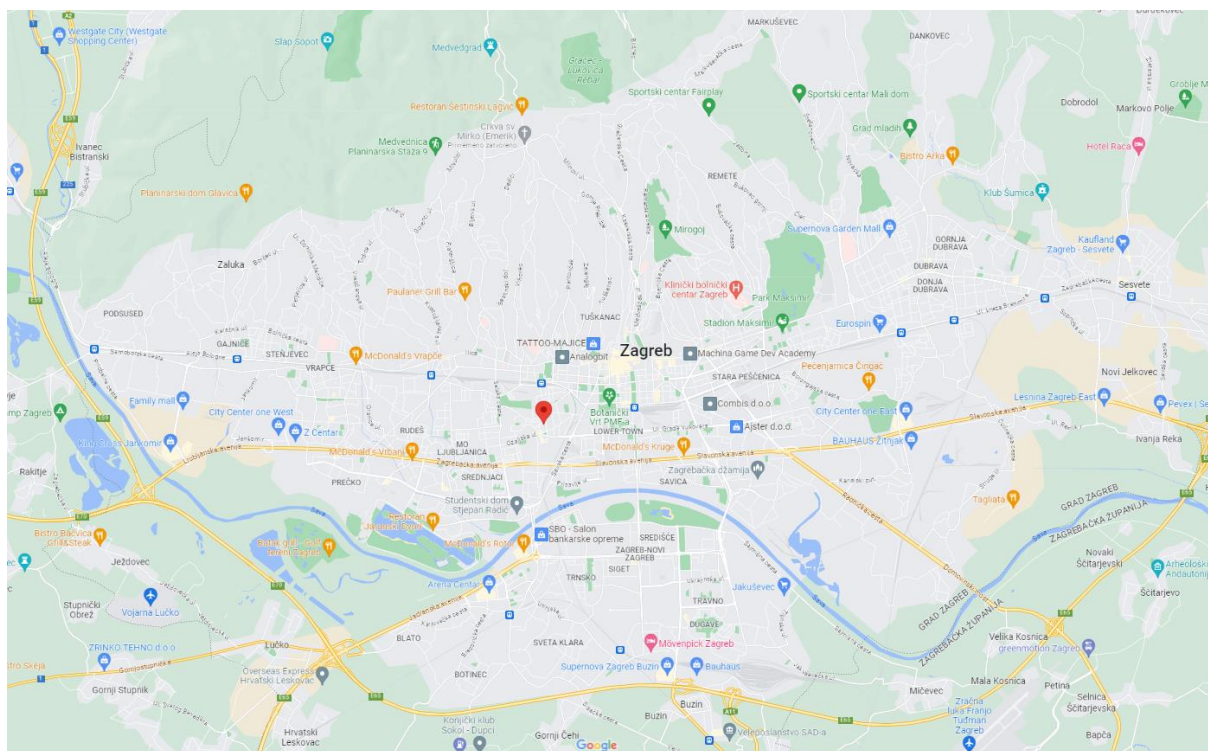


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2 Opis nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište.

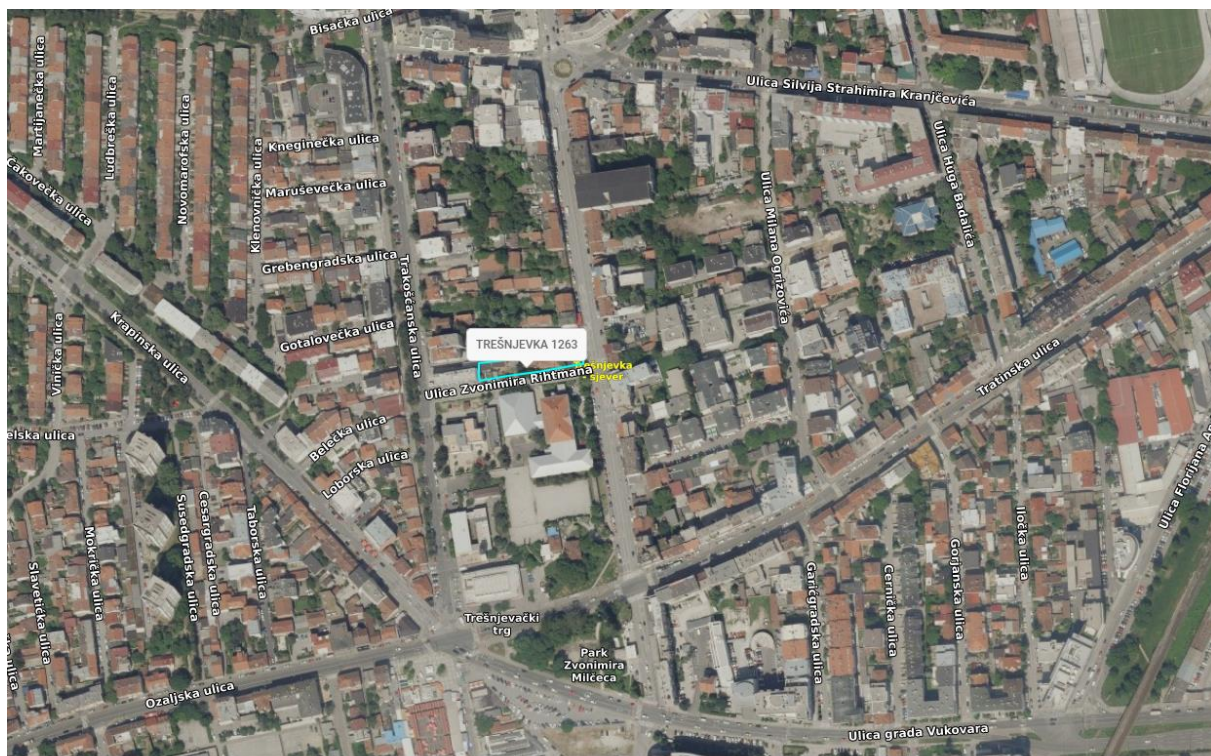
Predmetna čestica se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba nalazi, prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1), a prema kartografskom prikazu 4.a „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Urbana pravila“ Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) unutar zone za koju se primjenjuje iznimka urbanog pravila na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, prema kojem se gradnja i rekonstrukcija omogućuje prema urbanim pravilima iz članka 76. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba.



Slika 1. Prikaz lokacije u odnosu na područje Grada Zagreba



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 2. Prikaz lokacije u odnosu na uže područje



Slika 3. Prikaz lokacije sa katastarskim česticama



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu

Predmetna nekretnina se nalazi na čestici koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, ZK uložak br. **80615 k.o. Grad Zagreb i 80624 k.o. Grad Zagreb** kao:

Posjedovnica:	1. z.k.č.br. 4919/11 Gradilište na Novoj cesti Površina: 221 m2
Vlastovnica:	1. Vlasnički dio: 1/1 Grad Zagreb, OIB 61817894937
Teretovnica:	Nema

Posjedovnica:	1. z.k.č.br. 4931/16 Nova cesta Površina: 100 m2
Vlastovnica:	1. Vlasnički dio: 1/1 Grad Zagreb, OIB 61817894937
Teretovnica:	Nema

1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu

Predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu br. **2458 k.o. Trešnjevka**, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove kao:

Podaci o katastarskim česticama:	k.č.br. 1263 Nova cesta - Ulica Zvonimira Rihtmana • Kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2 • Pomoćna zgrada • Kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2/2 • Kuća, Zagreb, Nova cesta 90 • Dvorišna zgrada • Dvorište Površina: 908 m2
Udio: 1/2	Radošević Borivoj, Hercegovačka ulica 21, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB 79321924250
Udio: 1/2	Radošević Franjo, Rijeka, Marinkovićeva 002

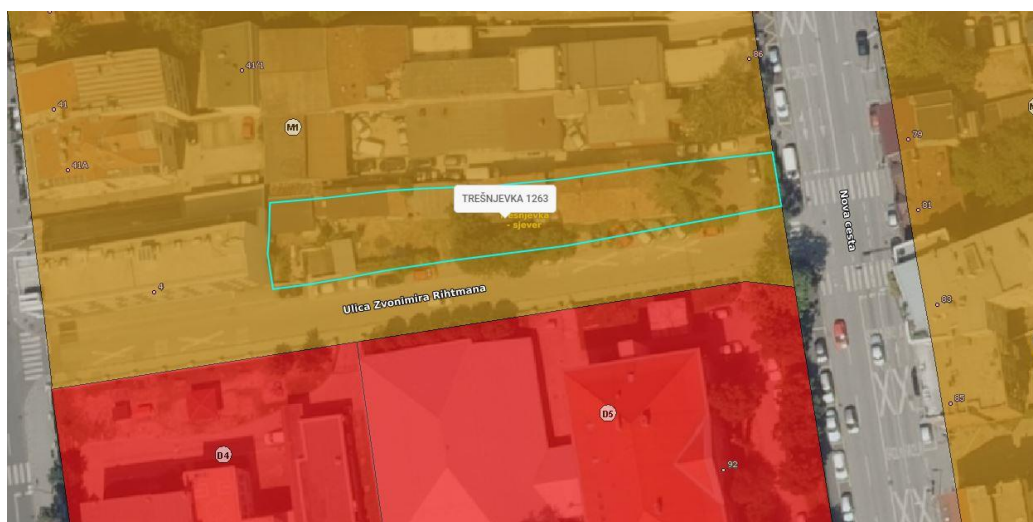


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

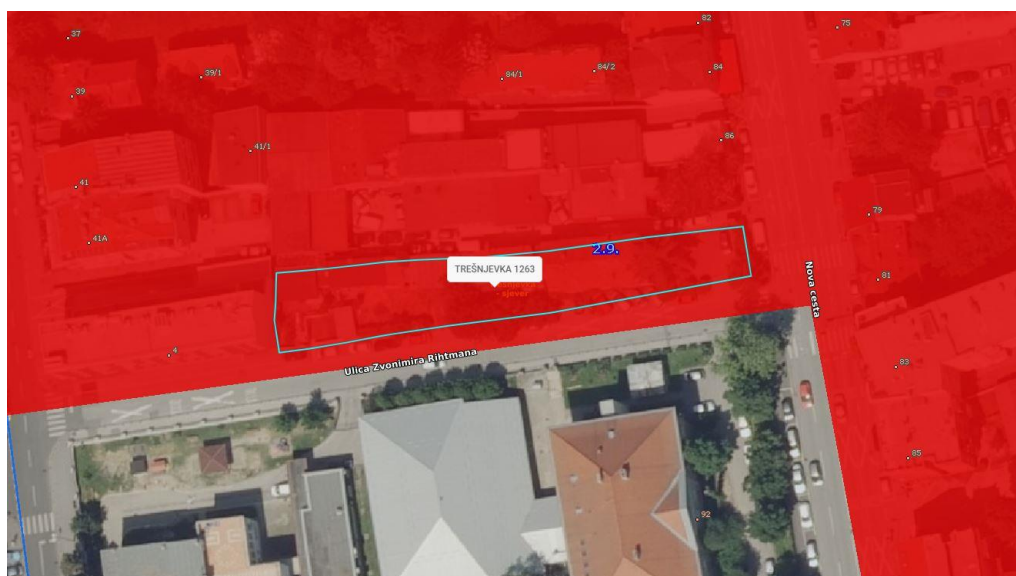
1.2.3. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište, na kojem se nalazi predmetna nekretnina, ima sljedeće osobine:

Korištenje i namjena prostora:	M1-mješovita namjena pretežito stambena
Urbana pravila:	2.9 Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje - iznimka urbanog pravila na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom



Slika 4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – korištenje i namjena



Slika 4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – urbana pravila



2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Prilikom procjenjivanja uzeta su u obzir sva pravila koja definiraju načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti primjenjiva na predmetnu nekretninu.

2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Sukladno članku 6. Pravilnika, kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja promatrane nekretnine, primjenjivati će se dostupni poznati indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje međuvremensko izjednačenje i to poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Kako je činjenica da se opće vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise o više faktora, (npr. izbijanje krize, rata i pandemije, u Europi i šire), na cijene dobivene iz nacрта zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama Grada Zagreba (sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 9. sjednici održanoj 16. ožujka 2023. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2022. Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNII NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	102.2
	2013.	99.6	103.5
	2012.	100.2	109.9
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

Tablica 1: Indeks cijena nekretnina Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba

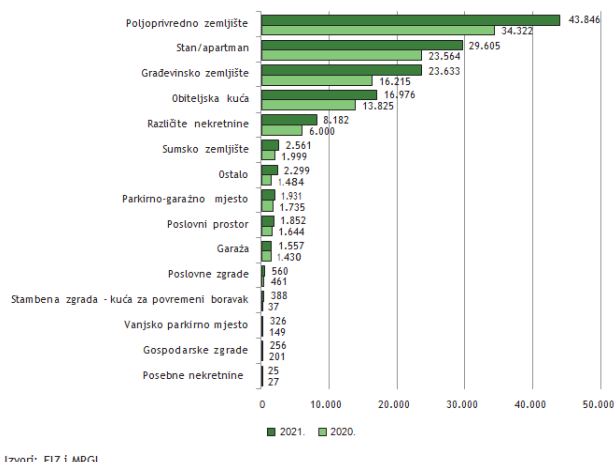


Na tržištu nekretnina u RH u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (32,7% ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17,6% ukupno ostvarenih transakcija. Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine.

U usporedbi s 2020., rast broja kupoprodaja 2021. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev posebnih nekretnina (-7,4%). Najveće relativno povećanje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 948,6%, iza kojih slijede vanjska parkirna mjesta, s rastom broja kupoprodaja od 118,8%. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje zabilježen je i kod građevinskih zemljišta, od 45,7%, zatim kod različitih nekretnina, u visini od 36,4%. Međugodišnji rast prodaje u 2021. godini bilježe i šumska zemljišta (28,1%), poljoprivredna zemljišta (27,7%), stanovi/apartmani (25,6%) i obiteljske kuće (22,8%).

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%.

S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. najveće povećanje vrijednosti 2021. bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) kao i građevinska zemljišta (58,7%). No, s druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.



Slika 6. Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

2.2. Stanje čestice 1263 k.o. Trešnjevka

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Zagreb- čl.76.
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	Nema
Kategorija zemljišta:	1. kategorija
Namjena zemljišta:	M1-mješovita namjena pretežito stambena
Urbana pravila:	2.9 Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje - iznimka na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno:	najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 3,0 za poslovnu, stambenu i stambenoposlovnu namjenu;
Izgrađenost čestice:	najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%; najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%;
Broj nadzemnih etaža:	najveća visina ulične građevine je pretežita visina poteza (bloka); najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, ali ne viša od kontaktne ulične građevine; ostojeće više dvorišne građevine moguće je zadržati, ali ne i povećavati; iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine na koju se prislanja;
Zona komunalnog doprinosa:	1. zona
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	Nema

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Onečišćenje tla:	nema podataka
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	nema podataka
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	prema GUP Zagreb

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost:	vrlo dobar
Udaljenost od centra grada:	dobar
Blizina javnog prometa:	dobar



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Parking:	vrlo dobar
Blizina gradskih okupljališta:	vrlo dobar
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada:	vrlo dobar
Uređenost urbane infrastrukture:	vrlo dobar
PROSJEČNA OCJENA	vrlo dobar

2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama ZPVN i Pravilnika, za izračun je kao osnova primijenjena poredbena metoda.

2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine temeljem kupoprodajnih cijena.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na poredbeni pokazatelj, što je obično 1 EUR/m².

2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbenu metodu koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine dostavljeni su od Službe za vrednovanje nekretnina, Grad Zagreb, a odnose se za blok (lokaciju - područje) i utvrđeni su na temelju istih ili sličnih obilježja.

Procjenitelj je putem „eNekretnina“ zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena temeljem obilježja predmetne nekretnine: zemljište- M1 namjena, mjera građevinskog korištenja 3,0, 1. kategorija, dan vrednovanja: 17.05.2023.

U promatranom području, unutar četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, evidentirano je 7 realiziranih kupoprodaja usporedivih nekretnina.

Uz navedeno, kao provjera pregledane su nekretnine koje se nalaze u informacijskom sustavu „eNekretnine“.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

3. IZRAČUN

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnine, a koji utječu na procjenjivanu nekretninu, u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	Z.K.		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISITELJOSTI m ² /m ²	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
			K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.												
GZ 1	KP	ŠARENGRADSKA ULICA, GRAD ZAGREB	4516/1,4516/3	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	882/3	TREŠNJEVKA	709	209	M1	1. KATEGORIJA	3,00	5.047,06	669,86	NE	NE	18.1.2023	ZAGREPCANKA - CIBONA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	515/4	TREŠNJEVKA	515/4	TREŠNJEVKA	1625	1625	M1	1. KATEGORIJA	3,00	4.185,54	553,35	NE	NE	11.1.2021	SELSKA - ZAGORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 26, GRAD ZAGREB	4986/2	GRAD ZAGREB	1106	TREŠNJEVKA	903,75	1205	S	1. KATEGORIJA	3,00	4.990,92	672,20			28.5.2019	S.S. KRANJEVIĆ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	SELSKA CESTA 181, GRAD ZAGREB	5676/77	GRAD ZAGREB	3083	TREŠNJEVKA	77	77	M1	1. KATEGORIJA	2,50	4.988,05	664,40	DA	NE	10.08.2022	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	SELSKA CESTA, GRAD ZAGREB	375/1	TREŠNJEVKA	375/1	TREŠNJEVKA	176	176	M2	1. KATEGORIJA	2,50	5.882,33	767,05	NE	NE	22.3.2022	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	ULICA ČIRE TRUHELKE 47, GRAD ZAGREB	4670/43	GRAD ZAGREB	4923	TREŠNJEVKA	89	89	M3	1. KATEGORIJA	2,50	4.010,37	534,14	DA	NE	30.12.2021	SAVSKA - ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	KARINSKA ULICA 2, GRAD ZAGREB	4688/1	GRAD ZAGREB	4638/1	TREŠNJEVKA	647	647	M4	1. KATEGORIJA	2,50	4.599,14	618,24	NE	NE	30.12.2019	SAVSKA - ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka

Grubo čišćenje izvotka:

Analizirajući dostavljeni izvadak, predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku S.S. Kranjčević, pa je procjenitelj mišljenja da se ne uzimaju nekretnine u Selskoj cesti koje su drugom cjenovnom bloku, te će procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti navedene.

U slijedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena Grada Zagreba (prema članku 6. Pravilnika):

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m ²)
GZ 1	ŠARENGRADSKA ULICA, GRAD ZAGREB	709,00	669,86	18.1.2023	145,20	145,20	669,86 €
GZ 2	IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	1.625,00	553,35	11.1.2021	125,00	145,20	642,77 €
GZ 3	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 26, GRAD ZAGREB	903,75	672,20	28.5.2019	120,10	145,20	812,68 €
GZ 6	ULICA ČIRE TRUHELKE 47, GRAD ZAGREB	89,00	534,14	30.12.2021	125,00	145,20	620,46 €
GZ 7	KARINSKA ULICA 2, GRAD ZAGREB	647,00	618,24	30.12.2019	120,10	145,20	747,45 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Prilagodba cijene prema ki

Budući da promatrane nekretnine imaju različiti koeficijent iskoristivosti, izvršena je prilagodba koeficijenata kako bi nekretnine bile usporedive Prema Pravilniku, Prilog 11.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI - Ki max	KOEFICIJENT ZA KOREKCIJU CIJENE ZBOG KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI	KORIGIRANA CIJENA PREMA KOEFICIJENTU KI (EUR/m2)
GZ 1	ŠARENGRADSKA ULICA, GRAD ZAGREB	18.1.2023	709,00	669,86	3,00	1,00	669,86
GZ 2	IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	11.1.2021	1.625,00	642,77	3,00	1,00	642,77
GZ 3	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 26, GRAD ZAGREB	28.5.2019	903,75	812,68	3,00	1,00	812,68
GZ 6	ULICA ČIRE TRUHELKE 47, GRAD ZAGREB	30.12.2021	89,00	620,46	2,50	1,12	694,91
GZ 7	KARINSKA ULICA 2, GRAD ZAGREB	30.12.2019	647,00	747,45	2,50	1,12	837,14

Tablica 5: Prilagodba cijene prema ki

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika)

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina. Vidljivo je da niti jedna nekretnina ne odstupa $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	ŠARENGRAĐSKA ULICA, GRAD ZAGREB	18.1.2023	709,00	669,86	-8,42	<u>731,47 €</u>
GZ 2	IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	11.1.2021	1.625,00	642,77	-12,13	
GZ 3	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 26, GRAD ZAGREB	28.5.2019	903,75	812,68	11,10	
GZ 6	ULICA ČIRE TRUHELKE 47, GRAD ZAGREB	30.12.2021	89,00	694,91	-5,00	
GZ 7	KARINSKA ULICA 2, GRAD ZAGREB	30.12.2019	647,00	837,14	14,45	

Tablica 6: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 5 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz istog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 5 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine, u godini u kojoj se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) iznosi **731,47 EUR/m²**

Nekretnina	Neto korisna površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
nekretnina na adresi ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA 0, GRAD ZAGREB z.k.č.br. 4919/11	221,00	731,47	161.654,87	1.217.988,62

Tablica 6: Pregled jedinične i ukupne tržišne vrijednosti nekretnine za z.k.č.br. 4919/11



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Nekretnina	Neto korisna površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
nekretnina na adresi ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA 0, GRAD ZAGREB z.k.č.br. 4931/16	100,00	731,47	73.147,00	551.126,07

Tablica 6: Pregled jedinične i ukupne tržišne vrijednosti nekretnine za z.k.č.br. 4931/16

Nekretnina	Neto korisna površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
nekretnina na adresi ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA 0, GRAD ZAGREB z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16	321,00	731,47	234.801,87	1.769.114,69

Tablica 6: Pregled jedinične i ukupne tržišne vrijednosti nekretnine za z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je na temelju Ugovora, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015).

Prema relevantnim podacima preuzetim od Naručitelja, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – zemljišta z.k.č.br. 4919/11 i 4931/16 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 321 m² s iznosom od:

234.801,87 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI):

235.000,00 EUR

(slovima: dvjestotridesetpet tisuća eura i 00/100)

što prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) približno odgovara vrijednosti od:

1.769.114,69 kn



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u ZK uložak i posjedovni list, koji se nalazi u prilogu ovog procjemenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje procjenitelja o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

7. PRILOZI

Fotografije:





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE**

Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg S. Radića 1

KLASA: 944-01/23-01/397-
URBROJ: 251-11-11/04-23-4
Zagreb, 3. 5. 2023.

IVNE GRADEVINA d.o.o.
Zagreb, Lastovska 2

GRADEVINSKI RADOVI d.o.o.
Zagreb, Ulica svetog Roka 16

PREDMET: GIK GRUPA d.o.o. – zahtjev za kupnju zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba
k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka
z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad Zagreb
- izrada procjemenog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, traži se

Društvo GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Pile I. I, obratilo se Gradu Zagrebu zahtjevom za kupnju zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu označenog kao z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad Zagreb, u svrhu formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 1895 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-52/2023 k.o. Trešnjevka izrađenom u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/364, URBROJ: 251-13-21-1/02-21-16 od 14. 12. 2021., pravomoćnim rješenjem o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-10 od 15. 3. 2023. i pravomoćnim rješenjem o ispravku greške, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-11 od 17. 3. 2023.

Z.k.č.br. 4919/11, gradilište na Novoj cesti, površine 61,4 čhv ili 221 m², upisana u z.k.ul. 80615 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba i z.k.č.br. 4931/16, Nova cesta, površine 27,8 čhv ili 100 m², upisana u z.k.ul. 80624 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba u katastarskom operatu odgovaraju dijelu k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka upisanoj u posjedovni list 2458 k.o. Trešnjevka kao sukorisništvo fizičkih osoba.

Molimo da u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (*Narodne novine* 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (*Narodne novine* 105/15), odnosno Odlukom o građevinskom zemljištu (*Službeni glasnik Grada Zagreba* 22/13, 16/14,



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

26/14, 2/15, 25/15 i 5/18), Ugovorom reg. br.: 1043/2022 od 20. listopada 2022. i točkom 1. Okvirnog troškovnika izradite procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti prednje opisanog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba.

Molimo da za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva elaborat dostavite i u digitalnom obliku (pdf format).

Kontakt osoba: Romana Stipetić Zarić, dipl. prav., tel.: 6100127, e-mail: romana.stipetic@zagreb.hr.

S poštovanjem,



P.O. PROČELNICE
POMOĆNIK PROČELNICE

Mario Živković, dipl. prav.

Prilog: kao u tekstu

Na znanje:

Odjel za financijske poslove, Trg S. Radića 1
n/r Sanje Marojević Mesarek



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 02.06.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TREŠNJEVKA

k.č.br.: 1263

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/23-02/1968

URBROJ: 251-12-02-1-23-5

ZAGREB, 21.04.2023

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, na temelju odredbe čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu ANTE KNEZ (KNEZ INVEST D.O.O. ZA IZRADU GEODETSKIH ELABORATA), OIB: 52552137282, CERNIČKA 13/A, 10000 ZAGREB izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat RN broj 52/2023 za k.č. broj 1263, k.o. TREŠNJEVKA (Mbr. 335622) izrađen od ANTE KNEZ (KNEZ INVEST D.O.O. ZA IZRADU GEODETSKIH ELABORATA), OIB: 52552137282, CERNIČKA 13/A, 10000 ZAGREB za naručitelja elaborata GIK GRUPA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE I ULAGANJE, OIB: 91287854085, PILE I. 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta.

Za provođenje promjena u katastarskom operatu potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi.

Na zahtjev za pregled i potvrđivanje elaborata, a sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1, ne naplaćuje se.

Obradio/la:

Marina Biočić, mag.ing.geod. et geoinf.

Stručna savjetnica za pregled elaborata

Službena osoba:

Ivan Duhović, dipl.ing.geod.

Voditelj Odsjeka I

Dostaviti:

1. ANTE KNEZ (KNEZ INVEST D.O.O. ZA IZRADU GEODETSKIH ELABORATA), CERNIČKA 13/A, 10000 ZAGREB,
2. PISMOHRANA

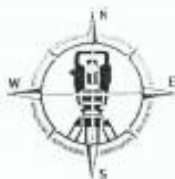


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



KNEZ-INVEST d.o.o.

KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Čermićka 13A, 10000 Zagreb
Tel: +385 1 3095 754
IBAN: HR1723400091110053849
OIB: 64115486210
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: TREŠNJEVKA, MBR 335622
Broj katastarskog plana: 6

Investitor: GIK GRUPA d.o.o., PILE I. BR.1, ZAGREB, OIB:91287854085

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
RN 52/2023

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT



za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

**PROVEDBE LOKACIJSKE DOZVOLE
EVIDENTIRANJA, BRISANJA ILI PROMJENE PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA**

na k.č. 1263, 1264/1, 1264/2 u k.o. TREŠNJEVKA

Naziv predmeta: spajanje čestica i brisanje objekata

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE



Klasa: 932-06/23-02/1968
Ur. broj: 251-12-02-1-23-5
ZAGREB, 21.04.2023.
Potvrdio: Ivan Duhović dipl.ing.geod.

Izradio:

Ante Knez, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Ante Knez, dipl.ing.geod.

Direktor:

Ivan Knez, ing.geod.et.geoinf.

Zagreb, 21. OŽUJKA 2023. godine
Broj elaborata: 2023-33

Ante Knez
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetije
KNEZ-INVEST d.o.o.
Zagreb



Knez INVEST d.o.o.
poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Zagreb, Čermićka 13A
OIB: 64115486210



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU,
PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje -
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb



Vizura izvršitelj 21.03.2023.

KLASA: UP/I-350-05/21-001/364
URBROJ: 251-10-21-1/002-22-17
Zagreb, 25.01.2022.

Ante Knez
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer geodetije
KNEZ INŽENJERSTVO
Zagreb



POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 20.1.2022. godine izdano rješenje (lokacijska dozvola, KLASA UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ 251-13-21-1/002-21-16 od 14.12.2021. godine) je postalo pravomoćno.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO
UREĐENJE
Anton Burazin, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

1. Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte;
 - investitor: GIK GRUPA d.o.o. za upravljanje i ulaganje, HR-10000 Zagreb, Pile 1.1, dostava putem opunomoćenika;
 - Opunomoćenik: SONJA SIĆ, HR-10000 Zagreb, Julija Knifera 7, osobna dostava

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: ANTON BURAZIN Date: 25-sib-2022 10:54:33	 ID: C=HR O=Grad Zagreb OU=IZ ODSJEKA ZA PROSTORNO UREĐENJE CN=ANTON BURAZIN E=anton.burazin@zagreb.hr C=HR O=Grad Zagreb OU=IZ ODSJEKA ZA PROSTORNO UREĐENJE CN=ANTON BURAZIN E=anton.burazin@zagreb.hr
--	---	--



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Ured izdavanja 28.03.2021.

KLASA: UP/I-350-05/21-001/364
URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16
Zagreb, 14.12.2021.

Ante Knez
Dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodetike
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb



[Handwritten signature]

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje na temelju čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), rješavajući po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole podnesenog od GIK GRUPA d.o.o. za upravljanje i ulaganje, Zagreb, Pile I. 1, (OIB: 91287854085), zastupanog po SONJA SIĆ, Zagreb, Julija Knifera 7, (OIB: 87503887472), izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

Broj: 153/2021

I. Lokacijskom dozvolom se određuje građenje građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.1263, k.o.Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č.1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka, u skladu s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i priloženom projektnom dokumentacijom:

- idejni projekt oznake 33/21, iz rujna 2021. godine, koji je ovjerio projektant - ovlaštena arhitektica Sonja Sić, mag.ing.arh., (broj ovlaštenja: A4477), projektni ured Projekt MOD d.o.o. za projektiranje i usluge (OIB: 28161928201), Zagreb, Masarykova 25, potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a koji je prilog i sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Određuje se izvođenje građevine u dvije faze:

- I Faza – izgradnja stambeno-poslovne zgrade sa 72 stambene jedinice i 1 poslovnim prostorom, na način da se stambene jedinice izvođe do dovršenja, dok se planirani poslovni prostor izvođa do određenog stupnja dovršenosti (roh bau) sukladno odredbi čl. 114. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- II Faza – dovršenje poslovnog prostora do faze uporabivosti

III. Za građevinu iz točke I. izreke ovog rješenja određuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica:

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: ANTON BURAZIN Date: 14-pro-2021 16:01:34	DN: C=HR O=GRAD ZAGREB OU=IZDAVA L=ZAGREB S=BURAZIN G=ANTON CN=ANTON BURAZIN E=ANTON.BURAZIN@GRAD.ZG
--	---	--

stranica 1 / 10



- građevina mješovite namjene (stambeno-poslovna) s ukupno 72 stambene jedinice, 1 poslovnim prostorom te parkirališno-garažnim mjestima na dvije podrumске etaže

2. Veličina građevine:

- tlocrtna površina građevine iznosi cca 1.816m² što daje izgrađenost novoformirane građevine čestice od 65% (k_{ig} do max 0,8 = 80%)
- građevinska bruto površina (GBP) stambeno-poslovne građevine iznosi cca 9.778m² od čega je cca 1.403m² podzemno i cca 8.375m² nadzemno što daje koeficijent iskoristivosti nadzemno (K_{in}) novoformirane građevinske čestice od 3,0 (K_{in} do max 3,0)
- visina stambeno-poslovne građevine je ukupno 8 etaža – dvije podrumске etaže i šest nadzemnih etaža (2Po+P+5)

3. Uvjeti oblikovanja građevine:

- u skladu s idejnim projektom koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole

4. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:

- formira se nova građevna čestica k.č.1263, k.o.Trešnjevka, površine 2.792m², od postojećih građevnih čestica k.č.1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o.Trešnjevka, prema geodetskoj situaciji građevine, odnosno prema popisu koordinata lomnih točaka građevine i građevinske čestice izrađenima od ovlaštenog geodeta Ante Knez, dipl.ing.geod. (Geo163) koji čine sastavni dio idejnog projekta

5. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru:

- prema situaciji na geodetskoj situaciji građevine u mj.1:500 odnosno prema popisu koordinata lomnih točaka građevine i građevinske čestice izrađenim i predanim u GML formatu, a koji čine sastavni dio idejnog projekta
- građevina će se graditi kao ugrađena preko svog zapadnog i sjevernog pročelja, a na dijelovima koji nisu ugrađeni udaljena je najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice izuzev od međa prema javnoprometnim površinama

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:

- rješenje prometa u mirovanju osigurava se s ukupno 167 parkirališno-garažnih mjesta na dvije podrumске etaže i na nivou terenu, a u skladu s posebnim uvjetima Sektora za promet - izračun potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta za predmetnu izgradnju temelji se na odredbama čl.39. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba koji propisuje najmanje 15PGM na 1.000m² za stanovanje i 40PGM na 1.000m² za trgovine

7. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje i boravak osoba smanjene pokretljivosti:

- kod projektiranja, tj. planirane izgradnje potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)
- za predmetnu građevinu osigurano je ukupno 8 stambenih jedinica koje se po potrebi mogu jednostavno prilagoditi osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, a bez utjecaja na bitne zahtjeve za uporabljivost građevine čime je zadovoljen uvjet 1 jednostavno prilagodljivog stana na 10 stanova

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:

- građevna čestica ima osiguran neposredan kolni i pješački pristup na javno prometnu površinu postojeće ulice Nova cesta na istoku te na javno prometnu površinu postojeće ulice Zvonimira Rihtmana na jugu koje su izvedene u potrebnoj širini (min 9m) i samim time nije predviđena

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/1-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: cv9CaJl23U2NFRPIDd0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i uružbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>.

stranica 2 / 10



rezervacija proširenja postojećih ulica

- građevina će se priključiti na instalacije električne energije, vodovoda, kanalizacije, plina i telefona na način propisan posebnim uvjetima navedenima u točki III.11. ove dozvole

9. Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom

- prema čl.12. točki 7.2.2.1. Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 08/01, 16/02, 11/03, 02/03, 01/09, 08/09, 21/14, 23/14, 26/15, 03/16, 22/17 i 03/18) predmetno zemljište se nalazi na području u kojem su za povratni period od 500 godina izračunati intenziteti potresa u intervalu 7,5-8,0 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa
- predmetnom izgradnjom ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost postojećih susjednih građevina i/ili okolnih prometnica, kao ni stabilnost tla na okolnom zemljištu
- odvode oborinskih voda treba izvesti na vlastitu česticu bez ugrožavanja okolnog zemljišta

10. Ostali uvjeti iz prostornog plana od utjecaja na zahvat u prostoru:

- svi podaci značajni za predmetni zahvat sadržani su u idejnom projektu, TD: 33/21 iz rujna 2021. godine izrađenom po ovlaštenoj arhitektici Sonji Sić, mag.ing.arh. (A4477) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, a koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole

11. Posebni uvjeti i uvjeti priključenja javnopravnih tijela prema posebnim propisima:

- 11.1. posebni uvjeti gradnje, klasa: 361-03/21-01/13832, ur.br: 376-05-3-21-02 od 10.09.2021. godine koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- 11.2. elektroenergetska suglasnost broj 4001-70064509-100002396 od 05.10.2021. godine koju je izdao HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb
- 11.3. posebni uvjeti gradnje, klasa: 214-02/21-03/8216, ur.br: 511-01-361/1-21-2 od 15.09.2021. godine koje je izdao MUP, ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Zagreb, Služba za inspeksijske poslove
- 11.4. posebni uvjeti broj 21/776-a, oznaka: VIO-06-04-21-6755 MM, ur.br: 05-01-03-21-002 od 03.09.2021. godine koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti – odvodnja
- 11.5. posebni uvjeti i uvjeti priključenja br.427848, klasa:GPZ-23-21-2753, ur.br: 00-21-001-PUUP-2029 od 22.10.2021. godine koje je izdala Gradska plinara Zagreb d.o.o.
- 11.6. posebni uvjeti, klasa: 340-03/21-04/1452, ur.br. 251-13-42-2/005-21-04 od 21.09.2021. godine koje je izdao Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za promet
- 11.7. sanitarno tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke, klasa: 540-02/21-03/9634, ur.br. 443-02-05-03-21-2 od 15.09.2021. godine koje je izdao Državni inspektorat, Služba sanitarne inspekcije
- 11.8. uvjeti priključenja i posebni uvjeti oznake 5130-ing.GV-br.288-21-6754/2021, klasa: VIO-06-04-21-6754, ur.br: 05-01-03-21-002 od 10.09.2021. godine koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti - vodoopskrba

IV. Ova lokacijska dozvola izdaje se u skladu s Odlukom o donošenju GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst).

Novoformirana građevna čestica k.č.1263, k.o.Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. 1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ u zoni mješovite pretežito stambene namjene (planska oznaka M1), te prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – urbana pravila“ u zoni uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje (planska oznaka 2.9.) – iznimka urbanog pravila na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom..

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPI-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: cv9CaJi3U2NRPiDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>.



V. Idejni projekt, TD: 33/21 iz rujna 2021. godine izrađen po ovlaštenoj arhitektici Sonji Sić, mag.ing.arh. (A4477) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25 izrađen je u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst).

VI. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji.

VII. Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke III. izreke ove lokacijske dozvole.

VIII. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Ako se za građenje građevine za koju je izdana jedna lokacijska dozvola izdaje više građevinskih dozvola, rok važenja od dvije godine prestaje teći izdavanjem prve građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

Obrazloženje

Investitor GIK GRUPA d.o.o. za upravljanje i ulaganje, Zagreb, Pile I. 1, OIB: 91287854085, podnio je dana 23.09.2021. godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje građevine, mješovite namjene (stambeno-poslovna) iz točke I. ove dozvole.

Zahtjev je osnovan.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija određena čl. 127. Zakona o prostornom uređenju:

1. idejni projekt, TD: 33/21 iz rujna 2021. godine izrađenom po ovlaštenoj arhitektici Sonji Sić, mag.ing.arh. (A4477) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, u elektroničkom obliku koji sadrži:
 - a. izjavu projektanta – ovlaštene arhitectice Sonje Sić, mag.ing.arh. da je predmetni idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja: Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst)
 - b. geodetsku situaciju stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu u mj. 1:250 koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod.
 - c. potvrdu Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba o zaprimanju, klasa: 932-06/21-02/6087, ur.br: 15-21-1 od 16.09.2021. godine
 - d. geodetsku situaciju građevne čestice te smještaj građevine na toj čestici u položajnom i visinskom smislu u mj. 1:500 koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod.
 - e. popis koordinata lomnih točaka građevne čestice te građevina na toj čestici, izrađen u GML formatu
 - f. posebne uvjete navedene pod točkom III.11. izreke ove lokacijske dozvole
2. tri primjerka ispisa idejnog projekta iz točke 1.
3. dokaz pravnog interesa
- **Katastarska čestica br. 1263 k.o. Trešnjevka**, upisana je u posjedovnom listu br. 2458 (tri kuće, pomoćna zgrada, dvorišna zgrada i dvorište, P=908 m²) kao sukorisništvo fizičkih osoba, približno odgovara zk.č.br. 4918/25 k.o. Grad Zagreb upisanoj u zk.ul.br. 9409 (ulična

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj:

ev9Ca/123U2NFRPID0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.



stambena zgrada s prigradnjom, dvorišna prizemnica i dvorište, P=585 m²) kao suvlasništvo Krajinović Mihaela i Radošević Borivoja, **zk.č.br. 4919/11 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 80615 (gradilište, P=221 m²) kao Općenarodna imovina i dijelu **zk.č.br. 4931/16 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 80624 (Nova cesta, P=100 m²) kao Općenarodna imovina; Krajinović Mihael se je posebnom pismenom izjavom suglasio s izdavanjem lokacijske dozvole na njegovoj nekretnini. Radošević Borivoj iz Offenbacha, Kongrad-Adenauer strasse 70, Njemačka (OIB 79321924250) i GIK GRUPA d.o.o., Zagreb, Pile I. 1, (OIB: 91287854085) su 8.12.2021. sklopili Ugovor o kupoprodaji njegovog dijela predmetne nekretnine.

- **Katastarska čestica br. k.č.br. 1264/1 k.o. Trešnjevka**, upisana u posjedovnom listu br. 3532 (dvije poslovne zgrade i dvorište, P=596 m²) kao korisništvo fizičke osobe, približno odgovara dijelu **zk.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 5477 kao više ZK tijela i to ZK tijelo I (dvorište i oranica, P=740 m²) kao društveno vlasništvo s uknjiženim pravom korištenja na zemljištu u korist vlasnika zgrada upisanih kao ZK tijela II i III sukladno članku 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, ZK tijelo II (stambena zgrada u Novoj cesti 88) i ZK tijelo III (tri zgrade u Novoj cesti 3) kao vlasništvo GIK grupe d.o.o. iz Zagreba, Pile I.1 i dijelu **zk.č.br. 4918/24 k.o. Grad Zagreb** (put, P=100 m²) upisanoj u zk.ul.br. 9410 kao suvlasništvo Krajinović Mihaela i Radošević Borivoja. Krajinović Mihael se je posebnom pismenom izjavom suglasio s izdavanjem lokacijske dozvole na njegovoj nekretnini. Radošević Borivoj iz Offenbacha, Kongrad-Adenauer strasse 70, Njemačka (OIB 79321924250) i GIK GRUPA d.o.o., Zagreb, Pile I. 1, (OIB: 91287854085) su 8.12.2021. sklopili Ugovor o kupoprodaji njegovog dijela predmetne nekretnine.
- **Katastarska čestica br. 1264/2 k.o. Trešnjevka**, upisana u posjedovnom listu br. 5301 (kuća i dvorište, P=394 m²) kao sukorisništvo privatnih osoba, približno odgovara dijelu **zk.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 5477 kao više ZK tijela i to ZK tijelo I (dvorište i oranica, P=740 m²) kao društveno vlasništvo s uknjiženim pravom korištenja na zemljištu u korist vlasnika zgrada upisanih kao ZK tijela II i III sukladno članku 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, ZK tijelo II (dio stambene zgrade) GIK grupe d.o.o. iz Zagreba, Pile I.1 i ZK tijelo III (dijelovi tri zgrade) GIK grupe d.o.o. iz Zagreba, Pile I.1 i dijelu **zk.č.br. 4918/24 k.o. Grad Zagreb** (put, P=100 m²) upisanoj u zk.ul.br. 9410 kao vlasništvo Krajinović Mihaela i Radošević Borivoja, **zk.č.br. 4931/15 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 5477 kao više ZK tijela i to ZK tijelo I (gradilište, P=102 m²) kao društveno vlasništvo s uknjiženim pravom korištenja na zemljištu u korist vlasnika zgrada upisanih kao ZK tijela II i III sukladno članku 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, ZK tijelo II (dio stambene zgrade) i ZK tijelo III (dijelovi tri zgrade) kao vlasništvo GIK grupe d.o.o. iz Zagreba Pile I.1 i dijelu **zk.č.br. 4931/16 k.o. Grad Zagreb** upisanoj u zk.ul.br. 80624 (Nova cesta, P=100 m²) kao Općenarodna imovina;
- **Katastarska čestica br. 1269 k.o. Trešnjevka**, upisana u posjedovnom listu br. 5013 (kuća i dvorište, P=893 m²) kao korisništvo pravne osobe, približno odgovara **zk.č.br. 4918/12 k.o. Grad Zagreb** (kuća, dvorište i vrt, P=882 m²) upisanoj u zk.ul.br. 5476 kao etažno suvlasništvo s određenim omjerima u korist Element d.o.o. iz Zagreba, Menčetićeva 2, Glogović Dragice iz Zagreba, Nova cesta 86, Pražen Marije iz Zagreba, Nova cesta 86 koji su s posebnim pismenim izjavama suglasili s izdavanjem lokacijske dozvole na njihovoj nekretnini, te Grada Zagreba (*Grad Zagreb upisan je kao vlasnik suvlasničkog dijela E-2 (25,2/100) – poslovni prostor P2 u prizemlju lijevo, na I katu i potkrovlju*).
- Za dijelove k.č. broj k.č.br. 1263, 1264/2 koje približno odgovaraju **zk.č.br. 4919/11** i dijelu **zk.č. broj 4931/16** obje k.o. Grad Zagreb upisanim u zemljišnim knjigama kao općenarodna

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: ev9CaJ23U2NFRPiDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 5 / 10



imovina i od k.č. broj 1269 k.o. Trešnjevka koji približno odgovara zk.č. broj 4918/12 k.o. Grad Zagreb koje su u suvlasništvu Grada Zagreba, podnositelj je priložio Zaključak gradonačelnika grada Zagreba klasa: 940-01/20-03/485, urbroj: 251-03-02-20-2 od 21.10.2020. kojim se društvu GIK GRUPA d.o.o., Zagreb, Pile I. 1 daje suglasnost u svrhu dokazivanja pravnog interesa. Točkom 4. citiranog Zaključka određeno je da ista vrijedi jednu godinu od dana izdavanja. Budući je ista istekla ovaj Gradski ured je dopisom KLASA:UP/I-350-05/21-001/364, urbroj: 251-13-21-1/002-21-11 od 27.10.2021. pozvao Gradski ured za upravljanje imovinom Grada a sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18), izdavanje pisane suglasnosti na izdavanje lokacijske dozvole za zahvat prikazan u idejnom projektu oznake TD 33/21 iz rujna 2021. godine, projektant: Sonja Sić, mag.ing.arh., broj ovlaštenja A 4477, projektantski ured: projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, OIB: 28161928201., a sve u roku od **osam dana** od dana primitka zahtjeva. Pisana suglasnost nije dostavljena u dodijeljenom roku a niti do dana donošenja ovog rješenja.

4. punomoć za zastupanje kojom je tvrtka GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba opunomoćila ovlaštenu arhitekticu Sonju Sić, mag.ing.arh. iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. da može podnijeti zahtjev i poduzimati sve radnje u postupku ishoda lokacijske dozvole

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

1. Podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju.
2. Utvrđeni su svi posebni uvjeti i uvjeti priključenja, navedeni u točki III.11. izreke ovog rješenja;
3. Postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i to na ulicu Nova cesta na istoku te na ulicu Zvonimira Rihtmana na jugu. Također, postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda (prema posebnim uvjetima navedenim u točki III.11.4) te na niskonaponsku električnu mrežu (prema posebnim uvjetima navedenim u točki III.11.2).
4. Uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s posebnim uvjetima i uvjetima priključenja, te odredbama važećeg prostornog plana - Odlukom o donošenju generalnog urbanističkog plan grada Zagreba (Službeni glasnik 12/16 - pročišćeni tekst).

Zona zahvata (novoformirana građevna čestica broj 1263, k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. 1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka) nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 - pročišćeni tekst), kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ u zoni mješovite pretežito stambene namjene (planska oznaka M1), a prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje iznimka urbanog pravila za zonu uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje (planska oznaka 2.9.) – iznimka za kontakti prostor Trešnjevke s Donjim gradom.

Sukladno odredbi članka čl.76. navedene Odluke, u zoni stambene i mješovite namjene u zoni izuzetka na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, a kao nastavak postojeće tipologije gradnje omogućuje se: formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora; najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%; najveća visina ulične građevine je pretežito visina poteza (bloka); najveći GBP usklađen s pretežitom dubinom gradnje poteza; dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza; najveći je koef. iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu; parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obavezno osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine; građevni

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: ev9CaJl23U2NFRPIDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 6 / 10



pravac je pretežito postojeći; ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo.

Nadalje, čl.56. navedene Odluke propisano je da visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena te, između ostalog, i javnih prometnih površina.

Idejni projekt, TD: 33/21 iz rujna 2021. godine izrađen po ovlaštenoj arhitektici Sonji Sić, mag.ing.arh. (A4477) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole, sadrži urbanističko-arhitektonsku analizu za područje iznimke urbanog pravila na kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom. Predmetnom analizom, dani su podaci o visinama i dubini gradnje navedenog područja iz koje proizlazi da je pretežita visina izgradnje uz predmetnu pristupnu ulicu Nove ceste šest nadzemnih etaža dok je dubina izgradnje nedefinirana za cijelo područje izuzev relativno pravilne dubine izgradnje uličnih nadzemnih volumena uz Novu cestu.

Predmetna izgradnja u skladu je s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst) budući da se planira izgradnja ugrađene stambeno-poslovne zgrade na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.1263, k.o.Trešnjevka (koja se formira od postojećih k.č. 1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka) površine 2.792m², uz izgrađenost građevne čestice 65%, ukupnog GBP-a cca 9.778m² (od čega je 1.403m² podzemno, a 8.375m² nadzemno), nadzemnog K_{in} 3,0 te visine 8 etaža (2 podzemne i 6 nadzemnih). Na dijelovima na kojima nije ugrađena, građevina će biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od javnoprometnih površina. Planirana izgradnja sukladna je i odredbama čl.6., 10., 32., 33., 35., 38., 39. i 56. navedene Odluke.

5. Posebni uvjeti potrebni za provedbu predmetnog zahvata navedeni u točki III.11. pribavljeni su i dostavljeni uz zahtjev.
6. Očevidom i uvidom u idejni projekt utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnoprometnu površinu, kao i mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda i na niskonaponsku električnu mrežu sukladno prostornom planu i posebnim uvjetima te da nije započeto s radovima na predmetnoj izgradnji.
7. U cilju pružanja mogućnosti uvida u spis predmeta lokacijske dozvole radi izjašnjenja pozvani su u svojstvu stranke, sukladno odredbi čl.141st.1 Zakona o prostornom uređenju (NNbr.153/13,65/17, 114/18 i 39/19) vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č. broj 1266, 1267, 1268/2, 1270/3 i 1270/1, sve k.o. Trešnjevka (čestice koje nekretnine neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola) te im je poziv na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja dostavljen prema pravilima osobne dostave sukladno odredbi članka 142.st.2 Zakona o prostornom uređenju. Nadalje, za navesti je da je uvidom u evidencije nekretnina koje se za k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka vode u zemljišnim knjigama utvrđeno da je zk.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka a koja odgovara predmetnoj katastarskoj čestici u suvlasništvu iznimno velikog broja fizičkih i pravnih osoba (dokaz:uvid u zk uložak broj 8884) pa je primijenjena odredba članka 95 Zakona o općem upravnom postupku(NN 47/09) kojom je propisano da se dostava javnom objavom obavlja, kada je to propisano ili su drugi oblici dostave nemogući ili neprikladni a budući bi se u odnosu na vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka kao nekretnini koja graniči s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola, drugi oblik dostave, izuzev javnog pozivanja, činio neprikladnim, to je ovo tijelo sukladno odredbi čl.95 Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) javnim pozivom izloženim na mrežnim stranicama upravnog tijela te na oglasnoj ploči pozvao vlasnike i nositelje stvarnih prava na k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja.

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: cv9CaJ123U2NFRPIDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 7 / 10



Pozivu ovog ureda odazvali su se Mirković Snežana iz Požege, Ratarnička 7 i Eduard Rus iz Zagreba, Trakošćanska 41/1. Mirković Snežana je nakon uvida u spis uputila primjedbu na katnost građevine te ističe da je odredbama GUP-a grada Zagreba određeno da je najveća visina ulične građevine pretežita visina poteza (bloka) te da nije jasno kako se je došlo do visine poteza (bloka) od 6 nadzemnih etaža (P+5) jer smatra da kao potez bloka nije trebalo usvajati liniju Nove ceste koja ima tu katnost ali tek sjevernije na križanju ulica Nova cesta i ulica S.S. Kranjčevića dok na križanju ulica Z. Rihtmana i Nove ceste ta visina ne postoji. Ističe da je objekt uglovnica koja se svojom dužom (južnom) stranom nalazi u ulici Z. Rihtmana u duljini od cca 81m a tek kraćim dijelom (pročelje istok) u duljini od cca 31m. te smatra da je za visinu bloka potrebno uzeti liniju ulice Z. Rihtmana u kojoj je na uglu s Trakošćanskom izgrađena građevina visine P+4).

Vezano na navedeno za reći je da idejni projekt, TD: 33/21 iz rujna 2021. godine izrađen po ovlaštenoj arhitektici Sonji Sić, mag.ing.arh. (A4477) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole, sadrži i urbanističko-arhitektonsku analizu za područje iznimke od urbanog pravila na kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom u kojoj je objašnjena visina izgradnje te da su se predmetnim projektom predvidjele sve zakonom propisane potrebne mjere za zaštitu i očuvanje susjednih građevina, javnoprometnih površina i okolnog zemljišta. Vezano za navedenu primjedbu za reći je da su nove građevine bloka omeđenog Novom cestom na istoku, ulicom S.S. Kranjčevića na sjeveru, Trakošćanskom ulicom na zapadu i ulicom Z. Rihtmana na jugu isključivo visoke, od visine P+4 do pretežite visine P+5. Za napomenuti da je visina uvjetovana zbog oblika i veličine čestice odnosno mogućnošću zadovoljenja uvjeta udaljenosti od pripadajuće međe budući je člankom 56. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba propisano da visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, javnoprometnih površina (ulica, trg, željeznička pruga), površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice i javnog parka. Zbog navedenog i uglovni objekt na križanju Trakošćanske i ulice Z. Rihtmana nije mogao biti veće visine, te njegova visina nije mjerodavna kao pretežita visina bloka (poteza).

Eduard Rus je izvršio uvid u spis predmeta putem elektroničkog sustava edozvola dana 12.10.2021. ali se o predmetnom zahvatu nije očitovao u zakonskom roku a niti do dana donošenja ovog rješenja, slijedom čega ovo tijelo drži da mu je sukladno čl.145.st.2. Zakona o prostornom uređenju i dana mogućnost sudjelovanja u postupku te da nema primjedbi.

Nadalje, budući je u postupku ovo tijelo utvrdilo da pozivi na uvid u spis pojedinim strankama dostavljeni nakon datuma koji je pozivom klasa: UP//I-350-05/21-001/364, ubroj: 251-13-21-1/002-21-34 od 1.10.2021. bio određen kao datum kada stranke mogu izvršiti uvid i očitovati se, ovo upravno tijelo, uzimajući u obzir istaknute navode Gorana Luetića dane u tom smislu, imenovanom na valjan način omogućilo uvid u spis predmeta putem elektroničkog sustava edozvola dana 26.10.2021., te ostalim strankama u odnosu na koje prvotni poziv nije bio pravovremeno dostavljen, dana 9.11.2021.

Po ponovo upućenom pozivu odazvao se je Goran Luetić iz Zagreba, Nova cesta 84/2, te pristupio uvidu u spis na kojem se nije želio očitovati već izjavio da će to učiniti pisanim putem u zakonskom roku od 8 dana. Podneskom od 27.10.2021. isti se protivi predmetnom zahvatu jer je stanje kuće Nova cesta 84/2, koja je izgrađena na parceli, k.č. broj 1270/3 k.č. Trešnjevka, u kojoj se nalazi i stan u kojem živi i čiji je vlasnik u vrlo dobrom stanju, kao i da je nakon potresa 2020.-ista pregledana od strane ovlaštenih „stručnjaka“ i klasificirana sa - „Uporabljivo, bez ograničenja“ te označena „zelenom oznakom – U1“ Također ističe i da je visoki zid koji dijeli k.č. broj 1270/3 k.o. Trešnjevka u vrlo dobrom stanju i neoštećen u potresu 2020. Zbog navedenog naglašava da će mogućim odobrenjem-izdavanjem lokacijske dozvole kao i mogućim kasnijim odobravanjem drugih dozvola, u budućnosti- 'Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet... i povezane odgovorne službene osobe preuzeti i dio odgovornosti za moguće, razne neželjene

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: ev9CaJl23U2NFRPIDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/cpisarnica>.

stranica 8 / 10



posljedice uključivo i zdravstvene (u slučaju mogućih povreda nastalih pri mogućem oštećivanju zgrade Nova cesta 84/2 kao i životne-biološke kao i moguće financijske neželjene posljedice, te traži da službena, odgovorna i kvalificirana osoba 'Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju ...prije eventualnog izdavanja lokacijske dozvole, izađe na teren' na k.č. 1270/3 Trešnjevka Zagreb, Nova cesta 84/2 i da napravi službeni zapisnik kao i da osigura snimi i fotografske i-ili video zapise-informacije o: stanju kuće kao i stanju-unutrašnjosti stana Goran Luetić, te stanju pomoćne zgrade i visokog zida koji odvaja k.č. 1270/3 Trešnjevka od investitorove. Također traži da se prije izdavanja lokacijske dozvole pravno utvrdi i financijski osigura način na koji će opisane nekretnine efikasno biti sanirane i-ili popravljena ukoliko dođe do njihovog oštećenja a kao posljedica izvođenja građevinskih radova na budućem objektu..

Vezano za navedene prigovore za reći je da je postupanje upravnog tijela po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole propisano Zakonom o prostornom uređenju. Nadležnost upravnog tijela koje izdaje lokacijsku dozvolu propisana je čl. 115. Zakona o prostornom uređenju, a nadzor nad provedbom Zakona u nadležnosti je Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine, kako to propisuje čl. 180. istoga Zakona. U svezi eventualne mogućnosti utjecaja zahvata u prostoru koji je predmet izdavanja lokacijske dozvole vezano na mehaničku otpornost i stabilnost građevina na susjednim nekretninama, koju stranka ističe u podnesku, za reći je da se lokacijskom dozvolom određuju lokacijski uvjeti u skladu s propisima i aktima u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola, te se temeljem lokacijske dozvole ne stječe pravo građenja. Naime, za građenje je investitor dužan izraditi glavni projekt, čiji sastavni dio treba biti i Projekt zaštite građevinske jame radi zaštite pouzdanosti i mehaničke stabilnosti postojećih susjednih građevina i/ili okolnih prometnica, kao i stabilnost tla na okolnom zemljištu. Ishođenje građevinske dozvole propisano je odredbama Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19), a u postupku izdavanja građevinske dozvole, upravno tijelo graditeljstva dužno je strankama pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na način propisan čl. 116. Zakona o gradnji, te građevinsku dozvolu dostaviti strankama na način propisan čl. 120. istog Zakona.

Ostale pozvane stranke nisu se odazvale pozivu, iako su uredno pozvane te smatra se da im je na zakonit način pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na planirani zahvat u prostoru.

Vezano za nekretnine u vlasništvu, odnosno korisništvu Grada Zagreba, za koje je Gradski ured za upravljanje imovinom Grada pozvan dopisom KLASA:UP/I-350-05/21-001/364, urbroj: 251-13-21-1/002-21-11 od 27.10.2021.. godine izdati pisanu suglasnost na izdavanje lokacijske dozvole u roku od 8 dana od dana primitka poziva za reći je da ista nije dostavljena u zadanom roku, a niti do dana donošenja ovog rješenja. Kako se izdavanjem lokacijske dozvole ne rješavaju imovinsko pravni odnosi među strankama, već je ista akt za provedbu prostornog plana koji se izdaje u skladu sa Zakonom, o prostornom uređenju, prostornim planom i drugim propisima donesenim na temelju Zakona i posebnim propisima pa neizdavanje pisane suglasnosti nije zapreka za izdavanje lokacijske dozvole.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti sukladno odredbi čl. 146. Zakonom o prostornom uređenju donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Opća pristojba po Tar.br.1. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16), se ne plaća za zahtjeve koje stranke upućuju elektroničkim putem u sustavu e-Gradani, a posebna upravna pristojba prema Tbr. 50. iste Uredbe u iznosu od 10.000,00 kn uplaćena je na žiro račun br. 2360000-1813300007 u korist proračuna Grada Zagreba.

Algoritam potpisa: SHA 256, **Broj zapisa:** Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, **URBROJ:** 251-13-21-1/002-21-16, **Kontrolni broj:** ev9CaJ123U2NFRPIDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 9 / 10



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku, šalje poštom preporučeno ili se usmeno izjavljuje na zapisnik ovom Uredu. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 50 kn prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21)

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE

Anton Burazin, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:

1. ovjereni ispis elektroničke isprave s idejnim projektom:
 - opunomoćenica SONJA SIĆ, HR-10000 Zagreb, Julija Knifera 7,
2. ovjereni ispis elektroničke isprave:
 - investitor GIK GRUPA d.o.o. za upravljanje i ulaganje, 10000 Zagreb, Pile I. 1,
 - Mirković Snežana, 34000 Požega, Ratarnička 7
 - Luetić Goran, 10000 Zagreb, Nova cesta 84/2
 - Eduard Rus, 10000 Zagreb, Trakošćanska 41/1
 - Marija Prazen, 10000 Zagreb, Nova cesta 86
 - Dragica Glogović, 10000 Zagreb, Nova cesta 86
 - Element d.o.o., 10000 Zagreb, Menčetićeva 2
 - Krajinović Mihael, 10000 Zagreb, Dužice 18
 - Gradski ured za upravljanje imovinom Grada, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1/IV
 - Oglasna ploča ovog nadležnog tijela – 8 dana
3. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>):
 - elektronička Oglasna ploča – 8 dana
4. ispis elektroničke isprave u spis predmeta.

NA ZNANJE:

5. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>):
 - Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Sektor za prostorno i urbanističko planiranje, HR-10000 Zagreb, Park Stara Trešnjevka 1

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, Kontrolni broj: ev9CaJ123U2NFRPIDi0EBg

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 10 / 10



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,

graditeljstvo, komunalne poslove i promet

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za prostorno uređenje

Središnji odsjek za prostorno uređenje

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019

URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

Zagreb, 15.03.2023.

Ante Knez
Isp. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodacije
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb



Vjerna izjava izdana 21.03.2023.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo Odjel za prostorno uređenje Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 115. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GIK GRUPA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Pile I. 1, OIB 91287854085, izdaje

RJEŠENJE O IZMJENI I DOPUNI LOKACIJSKE DOZVOLE

Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, od 14.12.2021. godine, izdana po Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, pravomoćna dana 20.01.2022. godine. mijenja se, te se određuje

I. Lokacijskom dozvolom se određuje građenje građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. broj 1263, k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. broj 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o. Trešnjevka, u skladu s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i priloženom projektnom dokumentacijom:

- Idejni projekt za ishođenje izmjene i dopune lokacijske dozvole oznake IP-33/21, iz siječnja 2023. godine, koji je ovjerio projektant - ovlašteni arhitekt Matej Bender, dipl.ing.arh., (broj ovlaštenja: A3054), projektni ured Projekt MOD d.o.o. za projektiranje i usluge (OIB: 28161928201), Zagreb, Masarykova 25, potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a koji je prilog i sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Određuje se izvođenje građevine u dvije faze:

- I Faza – izvedba građevinske jame za potrebu izgradnje stambeno-poslovne zgrade
- II Faza – izgradnja stambeno-poslovne zgrade sa 45 stambene jedinice i 3 poslovna prostora te parkirališno-garažnim mjestima na tri podrumске etaže, te njeno dovršenje do faze uporabivosti

III. Za građevinu iz točke I. izreke ovog rješenja određuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica:

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/7





ID: P20230123-1198600-Z06

- građevina mješovite namjene (stambeno-poslovna) s ukupno 45 stambenih jedinica, 3 poslovna prostora te parkirališno-garažnim mjestima na tri podrumne etaže

2. Veličina građevine:

- tlocrtna površina građevine iznosi cca 1.285m² što daje izgrađenost novoformirane građevine čestice od 67% (k_{ig} do max 0,8 = 80%)
- građevinska bruto površina (GBP) stambeno-poslovne građevine iznosi cca 6.904m² od čega je cca 1.219m² podzemno i cca 5.685m² nadzemno što daje koeficijent iskoristivosti nadzemno (K_{in}) novoformirane građevinske čestice od 2,99 (K_{in} do max 3,0)
- visina stambeno-poslovne građevine je ukupno 9 etaža – tri podrumne etaže i šest nadzemnih etaža (3Po+P+5)

3. Uvjeti oblikovanja građevine:

- u skladu s idejnim projektom koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole

4. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:

- formira se nova građevna čestica k.č. broj 1263, k.o.Trešnjevka, površine 1.895m², od postojećih građevnih čestica k.č. broj 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o.Trešnjevka, prema geodetskoj situaciji građevine, odnosno prema popisu koordinata lomnih točaka građevine i građevinske čestice izrađenima od ovlaštenog geodeta Ante Knez, dipl.ing.geod. (Geo163) koji čine sastavni dio idejnog projekta

5. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru:

- prema situaciji na geodetskoj situaciji građevine u mj.1:500 odnosno prema popisu koordinata lomnih točaka građevine i građevinske čestice izrađenim i predanim u GML formatu, a koji čine sastavni dio idejnog projekta
- građevina će se graditi kao ugrađena preko svog zapadnog i sjevernog pročelja, a na dijelovima koji nisu ugrađeni udaljena je najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice izuzev od međa prema javnoprometnim površinama

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:

- rješenje prometa u mirovanju osigurava se s ukupno 115 parkirališno-garažnih mjesta na tri podrumne etaže i na nivou terenu, a u skladu s posebnim uvjetima Sektora za promet - izračun potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta za predmetnu izgradnju temelji se na odredbama čl.39. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba koji propisuje najmanje 15PGM na 1.000m² za stanovanje i 40PGM na 1.000m² za trgovine

7. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje i boravak osoba smanjene pokretljivosti:

- kod projektiranja, tj. planirane izgradnje potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)
- za predmetnu građevinu osigurano je ukupno 5 stambenih jedinica koje se po potrebi mogu jednostavno prilagoditi osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, a bez utjecaja na bitne zahtjeve za uporabljivost građevine čime je zadovoljen uvjet 1 jednostavno prilagodljivog stana na 10 stanova

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:

- građevna čestica ima osiguran neposredan kolni i pješački pristup na javno prometnu površinu postojeće ulice Nova cesta na istoku te na javno prometnu površinu postojeće ulice Zvonimira Rihtmana na jugu koje su izvedene u potrebnoj širini (min 9m) i samim time nije predviđena rezervacija proširenja postojećih ulica
- građevina će se priključiti na instalacije električne energije, vodovoda, kanalizacije, toplinskih mreža i telefona na način propisan posebnim uvjetima navedenima u točki III.11. ove dozvole.

KLASA: UPII-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

2/7

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





ID: P20230123-1198600-Z06

9. Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom

- prema čl.12. točki 7.2.2.1. Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 08/01, 16/02, 11/03, 02/03, 01/09, 08/09, 21/14, 23/14, 26/15, 03/16, 22/17 i 03/18) predmetno zemljište se nalazi na području u kojem su za povratni period od 500 godina izračunati intenziteti potresa u intervalu 7,5-8,0 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa
- predmetnom izgradnjom ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost postojećih susjednih građevina i/ili okolnih prometnica, kao ni stabilnost tla na okolnom zemljištu
- odvođe oborinskih voda treba izvesti na vlastitu česticu bez ugrožavanja okolnog zemljišta

10. Ostali uvjeti iz prostornog plana od utjecaja na zahvat u prostoru:

- svi podaci značajni za predmetni zahvat sadržani su u idejnom projektu za ishođenje izmjenjive i dopune lokacijske dozvole, TD: IP-33/21 iz siječnja 2023. godine izrađenom po ovlaštenom arhitektu, Matej Bender, dipl.ing.arh. (A3054) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, a koji čini sastavni dio ove izmjenjive i dopune lokacijske dozvole

11. Posebni uvjeti i uvjeti priključenja javnopravnih tijela prema posebnim propisima:

- 11.1. posebni uvjeti gradnje, klasa: 361-03/22-01/23637, ur.br: 376-05-3-23-02 od 03.01.2023. godine koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- 11.2. elektroenergetska suglasnost broj 4001-70151020-100011623 od 11.01.2023. godine koju je izdao HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb
- 11.3. posebni uvjeti građenja, klasa: 245-02/22-03/12440, ur.br: 511-01-361/1-22-2 od 27.12.2022. godine koje je izdao MUP, ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove
- 11.4. posebni uvjeti broj 21/776-a1, klasa: 361-12/22-03/787/SP, ur.br: 0-22-01 od 27.12.2022. godine koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel razvoja odvodnje i suglasnosti
- 11.5. posebni uvjeti br.430038, klasa: 404-01/22-01/3492, ur.br: 00-22-001-PU-1878 od 22.12.2022. godine koje je izdala Gradska plinara Zagreb d.o.o.
- 11.6. posebni uvjeti, klasa: 340-02/22-004/1770, ur.br: 251-10-40/006-23-2 od 11.01.2023. godine koje je izdao Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za promet
- 11.7. sanitarno tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke, klasa: 540-02/22-03/14088, ur.br: 443-02-05-03-22-2 od 30.12.2022. godine koje je izdao Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, Služba sanitarne inspekcije
- 11.8. uvjeti priključenja i posebni uvjeti oznake 7511-ing.GV-br.8/23-22-02/835, klasa: 361-12/22-02/835, ur.br: 0-22-01 od 13.01.2023. godine koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel razvoja vodoopskrbe, suglasnosti i istraživanja
- 11.9. posebni uvjeti broj G000011623/PR od 03.01.2023. godine koju je izdao HEP TOPLINARSTVO d.o.o.

čine sastavni dio ove lokacijske dozvole

IV Ostali dijelovi izreke lokacijske dozvole ostaju nepromijenjeni.

KLASA: UPII-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

3/7





ID: P20230123-1198600-Z06

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GIK GRUPA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Pile I. 1, OIB 91287854085 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 23.01.2023. godine izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole za građenje građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2.b skupine, u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. broj 1263, k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. broj 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o. Trešnjevka.

Zahtjev je osnovan.

Odredbom čl. 148. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se izvršna odnosno pravomoćna lokacijska dozvola može po zahtjevu podnositelja zahtjeva odnosno investitora izmijeniti i/ili dopuniti. Budući da je za gradnju predmetne građevine izdana lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, od 14.12.2021 (pravomoćna 20.1.2022.), zahtjev je dopušten

U spisu je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

1. Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/21-001/364, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-16, od 14.12.2021 (pravomoćna 20.1.2022.)
2. idejni projekt za izmjenu i dopunu lokacijske dozvole, TD: IP-33/21 iz siječnja 2023. godine izrađen po ovlaštenom arhitektu Matej Bender, dipl.ing.arh. (A3054) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, u elektroničkom obliku koji sadrži:
 - a) izjavu projektanta – ovlaštenog arhitekta, Matej Bender, dipl.ing.arh. da je predmetni idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja: Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst)
 - b) geodetsku situaciju stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu u mj. 1:250 koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod.
 - c) potvrdu Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba o zaprimanju, klasa: 932-07/21-02/1284, ur.br: 251-15-02-1-21-2 od 16.09.2021. godine
 - d) geodetsku situaciju građevne čestice te smještaj građevine na toj čestici u položajnom i visinskom smislu u mj.1:500 koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije Ante Knez, dipl.ing.geod.
 - e) popis koordinata lomnih točaka građevne čestice te građevina na toj čestici, izrađen u GML formatu
3. posebni uvjeti navedene pod točkom III.11. izreke ove lokacijske dozvole
4. Dokaz pravnog interesa, i to: Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, z.k.ul. 9410, 9409 i 547, k.o. Grad Zagreb prema kojima su k.č. broj 1264/1 i 1264/2 k.o. Trešnjevka u vlasništvu podnositelja a k.č. broj 1263 u suvlasništvu podnositelja i Grada Zagreba.

U postupku izdavanja izmjene i dopune lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

1. Podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju.
2. Utvrđeni su svi posebni uvjeti i uvjeti priključenja, navedeni u točki III.11. izreke ovog rješenja;
3. Postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i to na ulicu Nova cesta na istoku te na ulicu Zvonimira Rihtmana na jugu. Također, postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda (prema posebnim uvjetima navedenim u točki III.11.4) te

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

4/7





ID: P20230123-1198600-Z06

na niskonaponsku električnu mrežu (prema posebnim uvjetima navedenim u točki III.11.2).

4. Uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s posebnim uvjetima i uvjetima priključenja, te odredbama važećeg prostornog plana - Odlukom o donošenju generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik 12/16 - pročišćeni tekst).

Zona zahvata (novoformirana građevna čestica broj 1263, k.o.Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. 1263, 1264/1, 1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka) nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ u zoni mješovite pretežito stambene namjene (planska oznaka M1), a prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštiti prostora – urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje iznimka urbanog pravila za zonu uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje (planska oznaka 2.9.) – iznimka za kontaktni prostor Trešnjevke s Donjim gradom.

Sukladno odredbi članka čl.76. navedene Odluke, u zoni stambene i mješovite namjene u zoni izuzetka na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, a kao nastavak postojeće tipologije gradnje omogućuje se: formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora; najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%; najveća visina ulične građevine je pretežito visina poteza (bloka); najveći GBP usklađen s pretežitim GBP-om poteza; dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom poteza; najveći je koef. iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu; parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine; građevni pravac je pretežito postojeći; ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo.

Nadalje, čl.56. navedene Odluke propisano je da visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena te, između ostalog, i javnih prometnih površina.

Idejni projekt za izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole, TD: IP-33/21 iz siječnja 2023. godine izrađen po ovlaštenom arhitektu Matej Bender, dipl.ing.arh. (A3054) iz tvrtke Projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, Masarykova 25, koji je sastavni dio ove izmjene i dopune lokacijske dozvole, sadrži urbanističko-arhitektonsku analizu za područje iznimke urbanog pravila na kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom. Predmetnom analizom, dani su podaci o visinama i dubini gradnje navedenog područja iz koje proizlazi da je pretežito visina izgradnje uz predmetnu pristupnu ulicu Nove ceste šest nadzemnih etaža dok je dubina izgradnje nedefinirana za cijelo područje izuzev relativno pravilne dubine izgradnje uličnih nadzemnih volumena uz Novu cestu.

Predmetna izgradnja u skladu je s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Zagreba (Službeni glasnik GZ 12/16 – pročišćeni tekst) budući da se planira izgradnja ugrađene stambeno-poslovne zgrade na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.1263, k.o.Trešnjevka (koja se formira od postojećih k.č. 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o. Trešnjevka) površine 1.895m², uz izgrađenost građevne čestice 67%, ukupnog GBP-a cca 6.904m² (od čega je cca 1.219m² podzemno, a cca 5.685m² nadzemno), nadzemnog K_{in} 2,99 te visine 9 etaža (3 podzemne i 6 nadzemnih). Na dijelovima na kojima nije ugrađena, građevina će biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od javnoprometnih površina. Planirana izgradnja sukladna je i odredbama čl.6., 10., 32., 33., 35., 38., 39. i 56. navedene Odluke.

5. Posebni uvjeti potrebni za provedbu predmetnog zahvata navedeni u točki III.11. pribavljeni su i dostavljeni uz zahtjev.





ID: P20230123-1198600-Z06

6. Uvidom u idejni projekt utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnoprjetnu površinu, kao i mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda i na niskonaponsku električnu mrežu sukladno prostornom planu i posebnim uvjetima te da nije započeto s radovima na predmetnoj izgradnji.
7. Za k.č. broj 1263 k.o. Trešnjevka koja približno odgovara nekretnini oznake z.k.č.br. 4919/11 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 80615, z.k.č.br. 4918/25 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 9409, te z.k.č.br. 4931/16 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 80624 na kojoj je u korist Grada Zagreba dijelom uknjiženo pravo vlasništva/ ili drugo stvarno pravo (z.k.č. broj 4919/11 i 4931/16), Gradski ured je dopisom KLASA:UP/I-350-05/23-01/000019, urbroj: 251-13-21-1/002-23-0003 od 31.1.2023. pozvao Gradski ured za upravljanje imovinom Grada a sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18), izdavanje pisane suglasnosti na izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole za zahvat prikazan u idejnom projektu oznake TD 33/21 iz rujna 2021. godine, projektant: Sonja Sić, mag.ing.arh., broj ovlaštenja A 4477, projektantski ured: projekt MOD d.o.o. iz Zagreba, OIB: 28161928201., a sve u roku od **osam dana** od dana primitka zahtjeva. Pisana suglasnost nije dostavljena u dodijeljenom roku a niti do dana donošenja ovog rješenja
8. U cilju pružanja mogućnosti uvida u spis predmeta lokacijske dozvole radi izjašnjenja pozvani su u svojstvu stranke, sukladno odredbi čl.141. st.1 Zakona o prostornom uređenju (NNbr.153/13,65/17, 114/18 i 39/19) vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č. broj 1266, 1267 i 1269, sve k.o. Trešnjevka (čestice koje nekretnine neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola) te im je poziv na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja dostavljen prema pravilima osobne dostave sukladno odredbi članka 142.st.2 Zakona o prostornom uređenju. Nadalje, za navesti je da je uvidom u evidencije nekretnina koje se za k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka vode u zemljišnim knjigama utvrđeno da je zk.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka a koja odgovara predmetnoj katastarskoj čestici u suvlasništvu iznimno velikog broja fizičkih i pravnih osoba (dokaz: uvid u z.k. uložak broj 8884) pa je primijenjena odredba članka 95 Zakona o općem upravnom postupku(NN 47/09) kojom je propisano da se dostava javnom objavom obavlja, kada je to propisano ili su drugi oblici dostave nemogući ili neprikladni a budući bi se u odnosu na vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka kao nekretnini koja graniči s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola, drugi oblik dostave, izuzev javnog pozivanja, činio neprikladnim, to je ovo tijelo sukladno odredbi čl.95 Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) javnim pozivom izloženim na mrežnim stranicama upravnog tijela te na oglasnoj ploči pozvao vlasnike i nositelje stvarnih prava na . k.č.br. 1266 k.o. Trešnjevka na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja
- Pozivu ovog ureda odazvala se je Marija Pražen iz Zagreba, Nova ceta 86, suvlasnica k.č. broj 1269 k.o. Trešnjevka je izjacom na na zapisnik od 28.2.2023 izjavila daće se o predmetnom zahvata očitovati pismenim putem te da će svoje očitovanje dostaviti u roku od 8 dana, pozivom na klasu i urbroj zapisnika. Isto nije dostavljeno u dodijeljenom roku, a niti do dana donošenja ovog rješenja.
 - Ostale pozvane stranke se nisu odazvale pozivu, iako su uredno pozvane pa ovo tijelo smatra da im je na zakonit način pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na planirani zahvat u prostoru.
 - Vezano za nekretnine u vlasništvu, odnosno korisništvu Grada Zagreba, za koje je Gradski ured za upravljanje imovinom Grada pozvan dopisom KLASA:UP/I-350-05/23-01/000019, urbroj: 251-13-21-1/002-23-0003 od 31.1.2023. godine pozvan izdati pisanu suglasnost na izdavanje lokacijske dozvole u roku od 8 dana od dana primitka poziva za reći je da ista nije dostavljena u dodijeljenom roku, a niti do dana donošenja ovog

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/itl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

6/7





ID: P20230123-1198600-Z06

rješenja. Kako se izdavanjem lokacijske dozvole ne rješavaju imovinsko pravni odnosi među strankama, već je ista akt za provedbu prostornog plana koji se izdaje u skladu sa Zakonom, o prostornom uređenju, prostornim planom i drugim propisima donesenim na temelju Zakona i posebnim propisima pa neizdavanje pisane suglasnosti nije zapreka za izdavanje lokacijske dozvole

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja plaćena je u iznosu od 331,81 eura na račun broj HR3423600001813300007 prema tarifnom broju 19. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 6,64 eura.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE

Anton Burazin, dipl.ing.građ.

- DOSTAVITI:

elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

GIK GRUPA d.o.o.

HR-10000 Zagreb, Pile I. 1

Marija Pražen - stranka u postupku

HR-10000 Zagreb, Nova ceta 86

Gradski ured za upravljanje imovinom Grada stranka u postupku, ovdje

elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) – elektronička oglasna ploča

ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog nadležnog tijela

spis elektroničke isprave u spis predmeta.

KLASA: UPII-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010

7/7

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preraspjeti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važi ana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANTON BURAZIN
GRAD ZAGREB
Potpisano: 15.03.2023



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

**Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo, komunalne poslove i promet**

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za prostorno uređenje

Središnji odsjek za prostorno uređenje

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019

URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0012

Zagreb, 11.04.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 8.4.2023. izdano rješenje (Lokacijska dozvola - izmjena i dopuna, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011 od 15.03.2023. godine) je postalo pravomoćno.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE

Anton Burazin, dipl.ing.građ.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GIK GRUPA d.o.o.
 - HR-10000 Zagreb, Pile I. 1

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0012

1/1

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvorika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANTON BURAZIN
GRAD ZAGREB
Potpisano: 11.04.2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,

graditeljstvo, komunalne poslove i promet

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za prostorno uređenje

Središnji odsjek za prostorno uređenje

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019

URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011

Zagreb, 17.03.2023.

Ante Knez
ipl. ing. građ.
Ovlašten! Inženjer geodetije
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb



Učinjen / izvršen 21.03.2023.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, OIB 61817894937, na temelju članka 104.st.1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), u predmetu izmjene i dopune lokacijske dozvole, po službenoj dužnosti, donosi

RJEŠENJE O ISPRAVKU POGREŠKE

I U rješenju o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/23-01/000019, Urbroj: 251-10-21-1/002-23-0010 od 15.03.2023. godine izdanom od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, a kojim rješenjem je izmijenjena i dopunjena lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/21-001/364, Urbroj: 251-13-21-1/002-21-16 od 14.12.2021. za građenje građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. broj 1263, k.o. Trešnjevka, ispravlja se pogreška u pisanju teksta na način da :

1. u obrazloženju rješenja, u točki 4. u kojoj se opisuje zona zahvata :

-umjesto teksta: „ Zona zahvata (novoformirana građevna čestica broj 1263 k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č.1263,1264/1,1264/2 i 1269, sve k.o. Trešnjevka)“

-treba pisati :“Zona zahvata (novoformirana građevna čestica broj 1263 k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č.br. 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o. Trešnjevka)“

2. u obrazloženju rješenja, u točki 7. :

- umjesto teksta:“ za zahvat prikazan u idejnom projektu oznake, TD 33/21 iz rujna 2021. godine, projektant: Sonja Sić, mag.ing.arh., broj ovlaštenja A 4477,“

- treba pisati: „ za zahvat prikazan u idejnom projektu oznake IP-33/21, iz siječnja 2023. godine, koji je ovjerio projektant - ovlaštenu arhitekt Matej Bender, dipl.ing.arh., (broj ovlaštenja: A3054).

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/3





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06

II Ispravak ove pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak rješenje koje se ispravlja.

Obrazloženje

Investitor, GIK GRUPA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Pile I. 1, OIB 91287854085 je zatražila podneskom zaprimljenim dana 23.01.2023. godine izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole za građenje građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2.b skupine, u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. broj 1263, k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č. broj 1263, 1264/1 i 1264/2, sve k.o. Trešnjevka).

U Rješenju o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0010 od 15.03.2023. godine a kojim je izmijenjena i dopunjena lokacijska dozvola za građenje građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. broj 1263, k.o. Trešnjevka, uočena je pogreška u pisanju teksta na način da je u obrazloženju rješenja, u točki 4. u kojoj se opisuje zona zahvata greškom navedena i k.č.broj 1269 k.o. Trešnjevka a koja se ne nalazi unutar predmetnog obuhvata zahvata.

Također, u točki 7. upisani su pogrešni podatci o idejnom projektu i projektantu koji ga je izradio, na način da je umjesto idejnog projekta IP-33/21, iz siječnja 2023. godine, koji je izradio i ovjerio projektant - ovlašteni arhitekt Matej Bender, dipl.ing.arh., (broj ovlaštenja: A3054) naveden idejni projekt, TD 33/21 iz rujna 2021. godine, izrađen i ovjeren po projektantici Sonji Sić, mag.ing.arh., broj ovlaštenja A 4477,

Odredbom članka 104.st.1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br.47/09,110/21)propisano je da javnopravno tijelo može rješenjem ispraviti pogreške u imenima ili brojevima, pisanju i računanju te druge očite netočnosti u rješenju koje je donijelo ili u njegovim ovjerenim prijepisima.

Kako je u konkretnom slučaju riječ o pogreškama koje ima u vidu citirana zakonska odredba, to je valjalo primjenom odredbe članka 104.st.1. Zakona o općem upravnom postupku, riješiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE

Anton Burazin, dipl.ing.grad.

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/3





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06

DOSTAVITI:

elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

GIK GRUPA d.o.o.

HR-10000 Zagreb, Pile I. 1

Marija Pražen - stranka u postupku

HR-10000 Zagreb, Nova ceta 86

Gradski ured za upravljanje imovinom Grada stranka u postupku, ovdje

elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) – elektronička oglasna ploča

ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog nadležnog tijela

spis elektroničke isprave u spis predmeta.

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011

3/3

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta,
ka to biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
izdvojena potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

ANTON BURAZIN
GRAD ZAGREB
Potpisano: 20.03.2023



Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta,
ka to biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
izdvojena potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

ANTON BURAZIN
GRAD ZAGREB
Potpisano: 20.03.2023



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

ID: P20230123-1198600-Z06



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,

graditeljstvo, komunalne poslove i promet

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za prostorno uređenje

Središnji odsjek za prostorno uređenje

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019

URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0013

Zagreb, 11.04.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 8.4.2023. izdano rješenje (Rješenje o ispravku greške, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0011 od 17.03.2023. godine) je postalo pravomoćno.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE

Anton Burazin, dipl.ing.građ.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GIK GRUPA d.o.o.
 - HR-10000 Zagreb, Pile I. 1

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000019, URBROJ: 251-10-21-1/002-23-0013

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/itl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta,
kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANTON BURAZIN
GRAD ZAGREB
Potpisano: 11.04.2023.

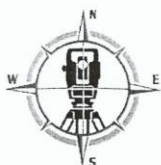


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



KNEZ-INVEST d.o.o.

KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Cernička 13A, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 3095 754
IBAN: HR1723400091110063849
OIB: 64115486210
E-mail: knezinvestinfo@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: GRAD ZAGREB, MBR 999901
Broj katastarskog plana: 38/III

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
RN 52/2023

Investitor: GIK GRUPA d.o.o., PILE I. BR.1, ZAGREB, OIB:91287854085

DIO ELABORATA ZA DOSTAVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

PROVEDBE LOKACIJSKE DOZVOLE

EVIDENTIRANJA, BRISANJA ILI PROMJENE PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA

na k.č. 4918/11, 4918/24, 4918/25, 4919/11, 4931/15, 4931/16 u k.o. GRAD ZAGREB

Naziv predmeta: spajanje čestica i brisanje objekata

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 932-06/23-02/1968
Ur.broj: 251-12-02-1-23-5
ZAGREB, 21.04.2023.
Potvrdio: Ivan Duhović dipl.ing.geod.

Izradio:

Ante Knez, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Ante Knez, dipl.ing.geod.

Direktor:

Ivan Knez, ing.geod.et.geoinf.

Zagreb, 21. OŽUJKA 2023. godine
Broj elaborata: 2023-33

Ante Knez
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetije
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb



Knez INVEST d.o.o.[®]
poduzeće za izradu geodetskih elaborata
Zagreb, Cernička 13A
OIB: 64115486210



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Dijelovi elaborata koji se dostavljaju u zemljišnu knjigu:

1.	Naslovna stranica za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
2.	Sadržaj za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
3.	Kopija katastarskog plana za katastar			
3.1	Kopija katastarskog plana - stanje prije promjene	PDF	/	
3.2	Kopija katastarskog plana - predloženo novo stanje	PDF	/	
4.	Prijavni list i kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu			
4.1	Prijavni list za zemljišnu knjigu	PDF	O	✓
4.2	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - stanje prije promjene	PDF	O	✓
4.3	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - predloženo novo stanje	PDF	O	✓
5.	Ostala dokumentacija potrebna za provedbu u zemljišnoj knjizi	PDF	+	

Napomena:

„O“ označava obavezni dio elaborata, „+“ označava dio elaborata koji nije obavezan, a „/“ označava dio elaborata koji nije dozvoljen. U posljednjoj koloni s „✓“ označavaju se sastavni dijelovi elaborata koji se dostavljaju u zemljišnu knjigu.

Kopije katastarskog plana 3.1 i 3.2 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji je službeni dio katastarskog operata (istovjetno KT i ZK stanje).

Kopije katastarskog plana 4.2 i 4.3 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji nije službeni dio katastarskog operata (dvostruko KT i ZK stanje).



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

Prijavni list sastavljen: 21. OŽUJKA 2023.

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GIK GRUPA D.O.O.
ZAGREB, PILE I. BR.1
OIB: 91287854085

Izradio: Ante Knez dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Knez, dipl. ing. geod.

Ante Knez
dipl. ing. geod.
Ovlašten! Inženjer geodetije
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

2/5

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
								j	ha a m2
1	5477	1/1	ZK TIJELO A I DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		4918/11		A I DVORIŠTE I ORANICA U NOVOJ CESTI BR.88	205,8	7 40
		1/1	ZK TIJELO A II GIK GRUPA D.O.O. OIB:91287854085 PILE I. 1 ZAGREB				A II Stambena zgrada u Novoj cesti 88 sagrađena na dijelu čkr. 4918/11 i čkr.4931/15		
		1/1	ZK TIJELO A Iii GIK GRUPA D.O.O. OIB:91287854085 PILE I. 1 ZAGREB				A III Tri zgrade u Zagrebu ulica Nova cesta br.3 ukupne površine 276 čm sagrađene na dijelu čkr. 4918/11 i 4931/15		
2	9410	6912/13824	GIK GRUPA D.O.O. OIB:91287854085 PILE I. 1 ZAGREB I OSTALI !		4918/24		PUT U NOVOJ CESTI	27,8	1 00
3	9409	40/60	GIK GRUPA D.O.O. OIB:91287854085 PILE I. 1 ZAGREB I OSTALI !		4918/25		ULIČNA STAMBENA ZGRADA SA PRIGRADNJOM I DVORIŠNA PRIZEMNICA NA NOVOJ CESTI 90 I DVORIŠTE	162,6	5 85
4	80615	1/1	GRAD ZAGREB OIB:61817894937 TRG STJEPANA RADIČA 1 10000 ZAGREB		4919/11		GRADILIŠTE NA NOVOJ CESTI	61,4	2 21



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

3/5

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m²
10	11	12	13	14	15	16	17
5477	1/1	GIK GRUPA D.O.O. ZAGREB PILE I. BR.1 OIB:91287854085		4918/11	NOVA CESTA-ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA	DVORIŠTE	18 95
ZK TIJELO A II i A III UKLONJENO I BRIŠE SE !							
				4918/24	PONIŠTENA I SPOJENA U Z.K.Č. 4918/11		
				4918/25	PONIŠTENA I SPOJENA U Z.K.Č. 4918/11		
				4919/11	PONIŠTENA I SPOJENA U Z.K.Č. 4918/11		



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

4/5

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
								j	čhv ha a m2
5	5477	1/1	ZK TIJELO A I DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		4931/15		A I DVORIŠTE NA NOVOJ CESTI	28,4	1 02
6	80624	1/1	GRAD ZAGREB OIB:61817894937 TRG STJEPANA RADIČA 1 10000 ZAGREB		4931/16		NOVA CESTA	27,8	1 00
								S(S)=	18 48
								DS+ - =	- 47



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

5/5

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m²
10	11	12	13	14	15	16	17
				4931/15	PONIŠTEN I SPOJEN U Z.K.Č. 4918/11		
				4931/16	PONIŠTEN I SPOJEN U Z.K.Č. 4918/11		
		NAPOMENA: U postupku obnove zemljišne knjige k.č. 4918/11 K.o. Grad Zagreb prelazi u k.č. 1263 K.o. Trešnjevka					
							18 95

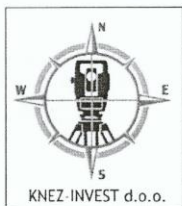


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



KNEZ-INVEST d.o.o.

poduzeće za izradu geodetskih elaborata

Cerrička 13A, 10000 Zagreb

Tel. +385 1 3095 754

E-mail: knezinvestinfo@gmail.com

IBAN: HR1723400091110063849

OIB: 64115486210

Katastarska općina: Grad Zagreb

MBR: 999901

Detaljni list: 36/II

Investitor:

GIK GRUPA d.o.o.

Pile I. br.1, Zagreb

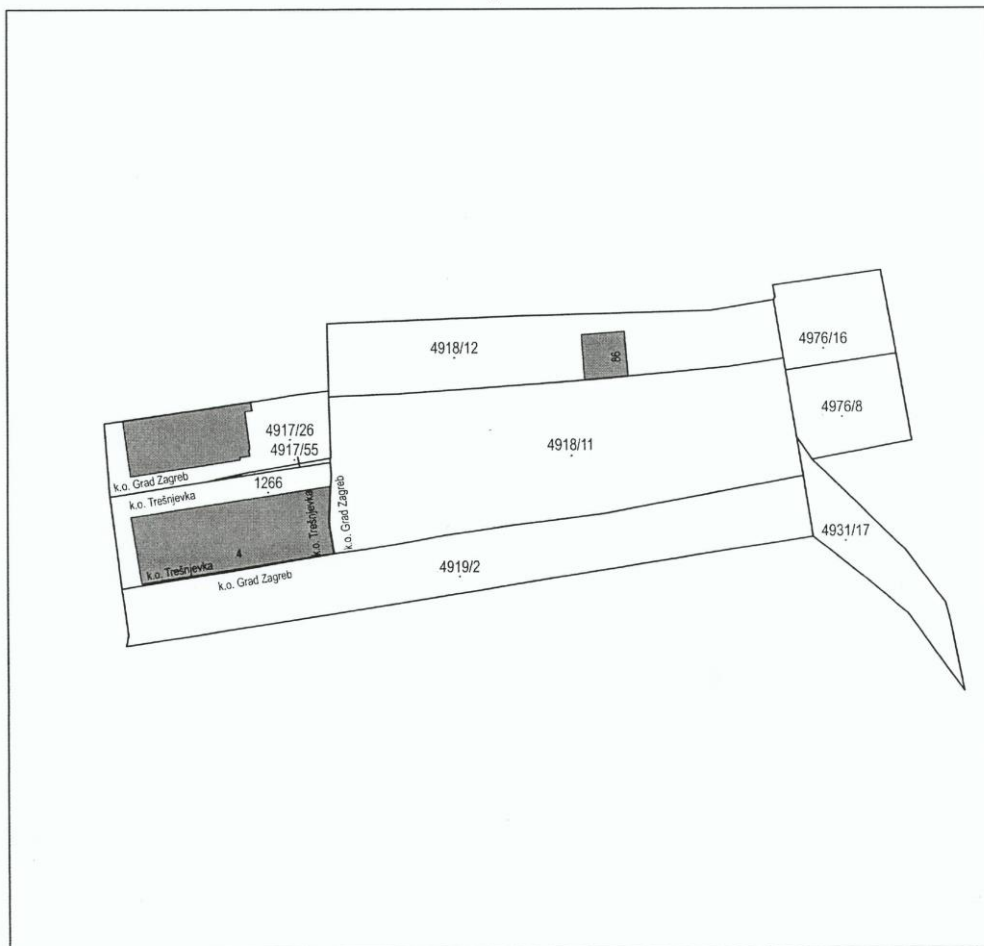
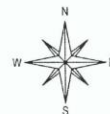
OIB: 91287854085

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:

Ante Knez dipl.ing.geod.

Zagreb, 21. ožujka 2023. godine

Broj elaborata: 2023-33

Ante Knez
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodanije
KNEZ INVEST d.o.o.
Zagreb



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Ante Knez, dipl. ing. geod. GEO 163



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.06.2023. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 80615

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28581/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4919/11	GRADILIŠTE NA NOVOJ CESTI		61,4	221	RANIJE ZK.UL. 27 K.O. ISTE
		UKUPNO:		61,4	221	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.05.2023.g. pod brojem Z-28581/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige za katastarsku općinu Trešnjevka Nova (posl. broj: Z-59889/22) te da je za kč.br. 4919/11 (nova kč.br. 1263) sastavljen nacrt novog zk.ul.br. 12749 k.o. Trešnjevka Nova.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.06.2023. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 80624

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28581/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4931/16	NOVA CESTA		27,8	100	RANIJE ZK.UL. 27 K.O. ISTE
		UKUPNO:		27,8	100	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.05.2023.g. pod brojem Z-28581/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige za katastarsku općinu Trešnjevka Nova (posl. broj: Z-59889/22) te da je za kč.br. 4931/16 (nova kč.br. 1263) sastavljen nacrt novog zk.ul.br. 12749 k.o. Trešnjevka Nova.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.06.2023. 15:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 2458

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	RADOŠEVIĆ BORIVOJ, HERCEGOVAČKA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	79321924250
1/2	RADOŠEVIĆ FRANJO, RIJEKA, MARINKOVIĆEVA 002	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1263	Nova cesta - Ulica Zvonimira Rihtmana	908	6		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2	66			
			POMOĆNA ZGRADA	47			
			KUĆA, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2/2	54			
			KUĆA, Zagreb, Nova cesta 90	147			
			DVORIŠNA ZGRADA	37			
			DVORIŠTE	557			
Ukupna površina katastarskih čestica				908			

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



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/23-028/423
URBROJ: 251-11-01/014-23-3
Zagreb, 25. svibnja 2023.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
Lastovska 2A
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište k.č. 1263 k.o. Trešnjevka
- zahtjev ID:53342
- izvadak iz ZKC-a ID:39380
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1263 k.o. Trešnjevka.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku S.S.Kranjčević. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: M1 namjena, 1. kategorija, 3,0 mjera građevinskog korištenja, 17. svibnja 2023. dan vrednovanja.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

Za zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Grada Zagreba, procjenitelj je oslobođen je plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem



P.O. PROČELNICE

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEDJELJKA ČENGUJA (50798796628)

ID Izvotka: 39380

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠARENGRAĐSKA ULICA, GRAD ZAGREB	IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 26, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA 181, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA ČIRE TRUHELKE 47, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	4516/1,4516/3	515/4	4986/2	5676/77	3751	4670/43
6	K.O.	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	209	1625	1205	77	176	89
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	209	1625	903,75	77	176	89
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			3/4			
10	K.Č.	862/3	515/4	1106	3693	3751	4923
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA	M1	M1	S	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	3	3	3	2,50	2,50
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	5.047,06	4.185,54	4.990,92	4.988,05	5.802,33	4.010,37
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	669,86	553,85	672,20	664,40	767,05	534,14
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE		DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE		NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.01.2023	11.01.2021	28.05.2019	10.08.2022	22.03.2022	30.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK	ZAGREPČANKA - CIBONA	SELSKA - ZAGORSKA	S.S. KRANIJEVIĆ	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	SAVSKA - ZAGREBAČKA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	KARINSKA ULICA 2, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	4688/1
6	K.O.	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	647
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	647
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
10	K.Č.	4838/1
11	K.O.	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max Klin max 2,50
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	4.599,14
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	618,24
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.12.2019
19	CJENOVNI BLOK	SAVSKA - ZAGREBAČKA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 882/3 k.o. TREŠNJEVKA	PREDMET KUPOPRODAJE JE KATASTRARSKA ČESTICA, U KATASTRU SU NE ČESTICI EVIDENTIRANE 2 ZGRADE
3	k.č. 1106 k.o. TREŠNJEVKA	NA ZEMLJIŠTU SE NALAZI KUĆA TLOCRTNA POV. 130M2, ETAŽNOST PR+K. KUPAC ĆE GRADITI ZAMJENSKI OBJEKT.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA 0, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1263 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku S.S.KRANJČEVIĆ.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/423

URBROJ: 251-11-01/014-23-2

ZAGREB, 25.5.2023.

IZRADIO/IZRADILA:

IVANKA SVETIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/23-028/136
URBROJ: 251-11-01/019-23-3
Zagreb, 22. veljače 2023.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
Lastovska 2a
ZAGREB

PREDMET: k.č. 1397/2 k.o. Peščenica
- izvadak iz ZKC-a ID: 37368
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za dan vrednovanja 9. veljače 2023.

Podatci se dostavljaju za nekretninu oznake k.č. 1397/2 k.o. Peščenica, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Borongaj istok.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: stambena namjena (S), mjera građevinskog korištenja 1,2, kategorija 1.

Napominjemo da na predmetnom području i u neposrednoj blizini predmetne nekretnine ne raspolažemo s transakcijama za zemljišta traženih obilježja. Slijedom navedenog Izvadak sadrži sve raspoložive transakcije za zemljišta stambene namjene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2. i 1,5, kategorije 1. sa područja katastarske općine Peščenica.

Za zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Grada Zagreba, procjenitelj je oslobođen je plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem



P. O. PROČELNICE

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 53342	
Datum podnošenja zahtjeva: 17.5.2023.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB 1263
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	GRAD ZAGREB 4931/16, GRAD ZAGREB 4919/11
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA
Kućni broj:	0
Slovačni dodatak kućnom broju:	
Brojačni dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	17.5.2023.
Dan kakvoće:	17.5.2023.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	EVENTUALNA KUPOPRODAJA- U SVRHU FORMIRANJA NOVE GRADEVINSKE ČESTICE
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	908
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA

Stranica 1 od 2



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

**REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI**

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M1
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	3
Površina:	908
NAPOMENA	
NARUČITELJ: GRAD ZAGREB KLASA: 944-01/23-01/397 URBROJ: 251-11-11/04-23-4 OSLOBODENO OD PLAĆANJA UPRAVNE PRISTOJBE	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.3.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	TRGOVAČKI SUD
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.3.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NEDJELJKA
Prezime:	ČENGJA
Adresa:	
Telefon:	098381731
e-mail:	IVNE.GRADJEVINA@GMAIL.COM