

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.03.2025. 14:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 50057

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8583/2025
Aktivne plombe: Z-28802/2019, Z-28885/2022, Z-28634/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 6098/428 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6098/428	Prilaz Safvet - bega Bašagića			8598	
		DVORIŠTE			3911	
		DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1			4687	
		UKUPNO:			8598	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.03.2006. broj Z-22113/06	
	zabilježuje se da za zdravstvenu stanicu br. 1. sagrađenu na čkbr. 6098/365 nije priložena građevna i uporabna dozvola temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (N.N.175/03)	ZABILJEŽBA
25.1	Zaprimljeno 28.07.2022.g. pod brojem Z-42117/2022	
	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje u katastru poslovne zgrade (svlačionice) površine 521 m2, sagrađene na kč.br. 6098/389, nije priložena uporabna dozvola.	
28.1	Zaprimljeno 31.05.2023.g. pod brojem Z-29994/2023	
	Otvoreni su podulošci knjige položenih ugovora za stambenu zgradu Ulica grada Chicaga 7, 9 i 11, na kč. br. 6098/158 (kč. br. 1803/2 k.o. Žitnjak).	
34.1	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36886/2024	
	ZABILJEŽBA, temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 19. srpnja 2024. (klasa: UP/I 932-07/24-02/2596 urbroj: 251-12-05-1-24-4) da je za džamiju (4687 m2) u katastru zemljišta na kčbr. 663/2 k.o. Žitnjak priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 19. svibnja 2017. (Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1 urbroj: 251-13-22-3/006-17-15)	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
12.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 01. srpnja 2021. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 02. kolovoza 2021.	
13.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Bosnić Barice, Ulica grada Chicaga 2, Zagreb, OIB: 99034792755, radi uknjižbe prava vlasništva i upisa posebnog dijela nekretnine u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ulica Grada Chicaga 2.	
14.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 28. srpnja 2022. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 28. kolovoza 2022. (u odnosu na kč. br. 6098/158).	
15.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Grada Zagreba radi uknjižbe prava vlasništva (u odnosu na kč. br. 6098/158).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26. studenog, 1990. Z-17864/90 Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Peščenica, komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, odsjeka za pravne poslove Klasa:UP/I-944-17/90-01/13, Ur.br.: 2205-05-04/003-90-3 od 11. rujna, 1990. uknjižuje se pravo služnosti preko dijela čkbr. 6098/3 za korist: ELEKTROPRIVREDE-ZAGREB, OOUR, TOPLINSKE MREŽE, JAKUŠEVAČKA BB, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			
2.1	Zaprimljeno:17. studenog, 1993. Z-14824/93 Na temelju pravomoćnog rješenja Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, područni ured Peščenica od 01. veljače, 1993., Klasa:UP/I-944-17/93-01/01, Ur.br.: 251-05-15-93-2 uknjižuje se pravo služnosti u svrhu postave i održavanja vrelovodne mreže za kazetu K5 u naselju Borovje preko čkbr. 6098/3 i čkbr. 6098/8 za korist: FOND GRADA ZAGREBA ZA VODOPRIVREDU, PROMET, STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO, AVENIJA VUKOVAR BR. 45		SLUŽNOST

Plombe

Rbr.	Upisi
------	-------

POSEBNI IZVADAK

Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 10.06.2019 u 10:10 pod brojem Z-28802/2019 zaprimljen je prijedlog DELIMAR IVICA, 97394356942, ULICA DAVORA ZBILJSKOG 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, protustranke LUTRING DARKO, 24866142310, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, sljedećeg sadržaja: Zabilježba spora u podul. 25079, zk. ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, koji nije konačno riješen.
2.	Dana 23.05.2022 u 13:11 pod brojem Z-28885/2022 zaprimljen je prijedlog DOŠEN JOSIP, 97344400877, ULICA GRADA CHICAGA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, sljedećeg sadržaja: Uknjižba prava vlasništva na dvosobni stan br. 61/1, 6 . kat, 58,97 m2 i spremište br. 40, 2,82 m2 u Ulici grada Chicaga 7, zk.ul.br. 50057 k.o. Grad Zagreb (zk.č. br. 6098/158), koji nije konačno riješen.
3.	Dana 23.05.2023 u 11:40 pod brojem Z-28634/2023 zaprimljen je prijedlog GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE, ULICA GRADA VUKOVARA 58A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, sljedećeg sadržaja: , koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.10.2024. 10:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 2489

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, GAVELLINA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		663/2	Prilaz Safvet - bega Bašagića	8598	13		
			DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1	4687			
			DVORIŠTE	3911			
Ukupna površina katastarskih čestica				8598			

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

This aerial map displays the 'Palaž Savič' - 'Bega Bašagić' complex and its surrounding area. The complex is centrally located, featuring several buildings and a large circular pond. Surrounding the complex are various land parcels, each identified by a number. The map also shows the streets 'Ulica Frana Krsto Frankopan' and 'Lekenička ulica'. The area is characterized by a mix of greenery, buildings, and open land.

Parcel numbers visible on the map include:

- 658/1, 427/1/1, 4207/36, 663/12, 665/1, 664/1, 663/15, 617/1, 663/14, 663/13, 663/4, 663/2, 663/3, 663/1, 663/19, 4207/84, 4207/75, 4207/42, 4207/76, 4207/74, 4207/1, 663/5, 4306/11, 1791/1, 4306/7, 4306/8, 1803/46, 1803/33, 663/1, 663/19, 4207/74, 4207/75, 4207/84, 4207/42, 4207/76, 4207/1, 663/5, 4306/11, 1791/1, 4306/7, 4306/8, 1803/46, 1803/33

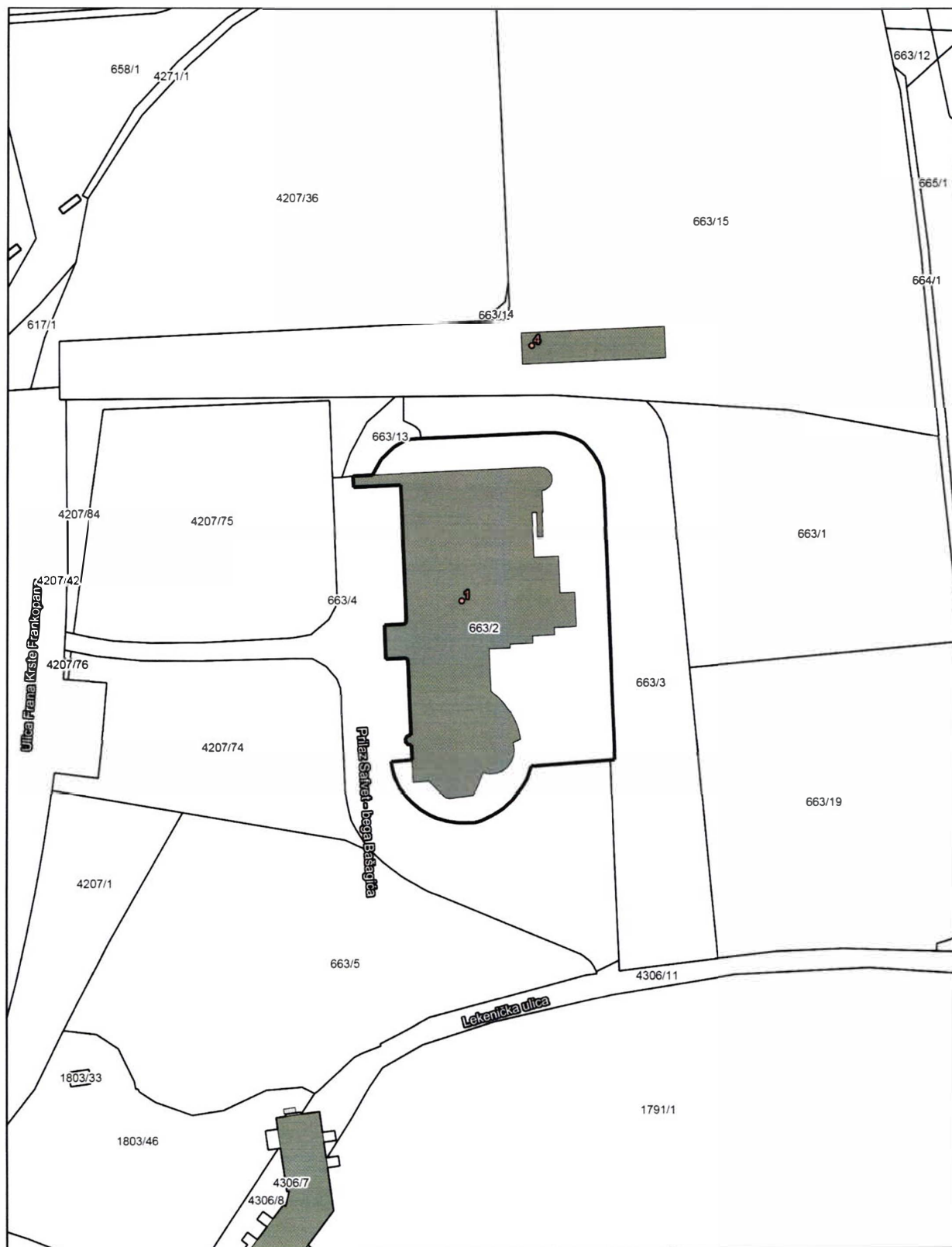
Street names visible on the map include:

- Ulica Frana Krsto Frankopan
- Lekenička ulica

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)
8598	8598.17

Ispisao: MARTINA VRHOVSKI, 15.10.2024.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 663/2 k.o. ŽITNJAK



Približno mjerilo: 1:2000

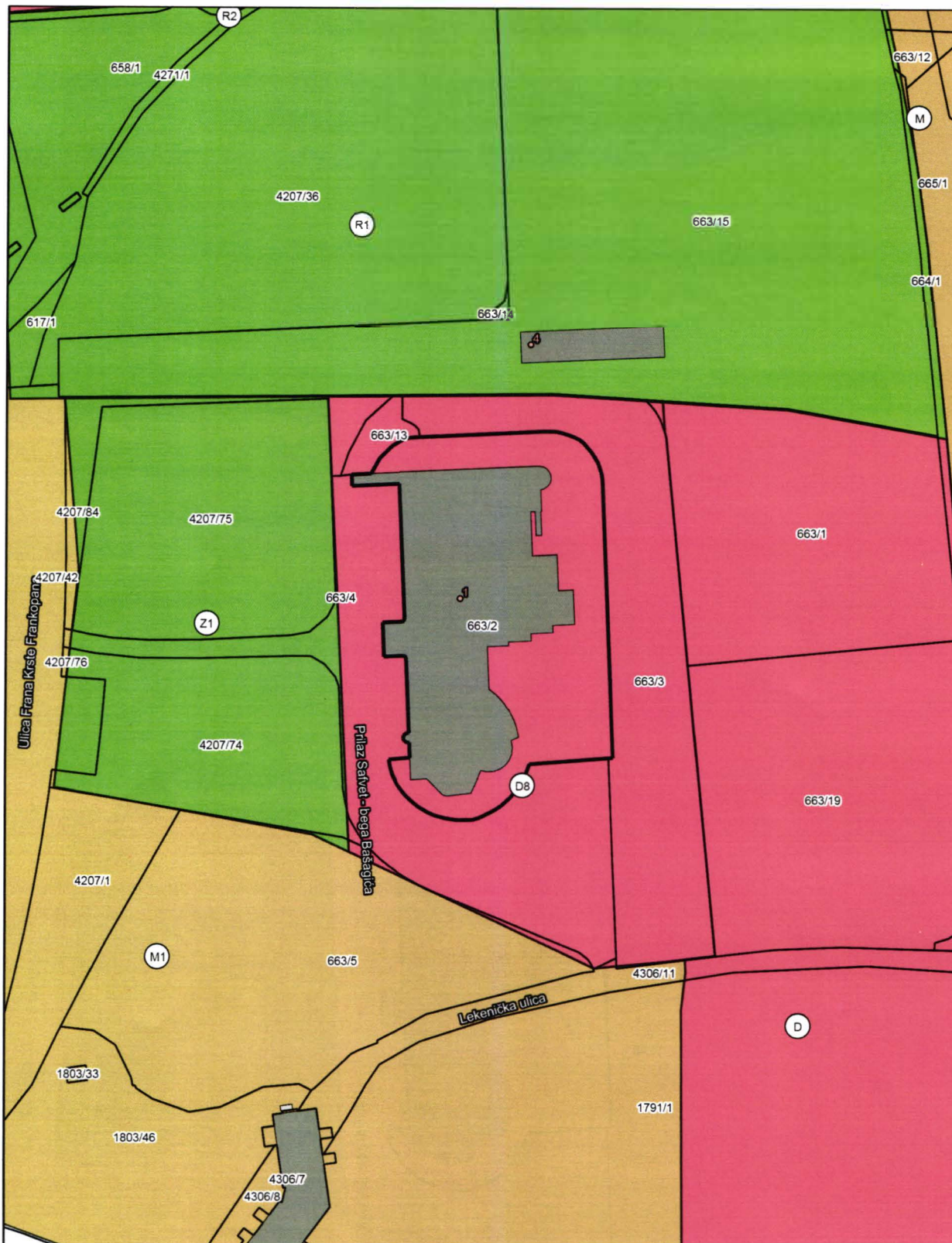
Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)
8598	8598.17

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: MARTINA VRHOVSKI, 15.10.2024.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 663/2 k.o. ŽITNJAK



Približno mjerilo: 1:2000

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)	D8 (m²)
8598	8598.17	8598.17

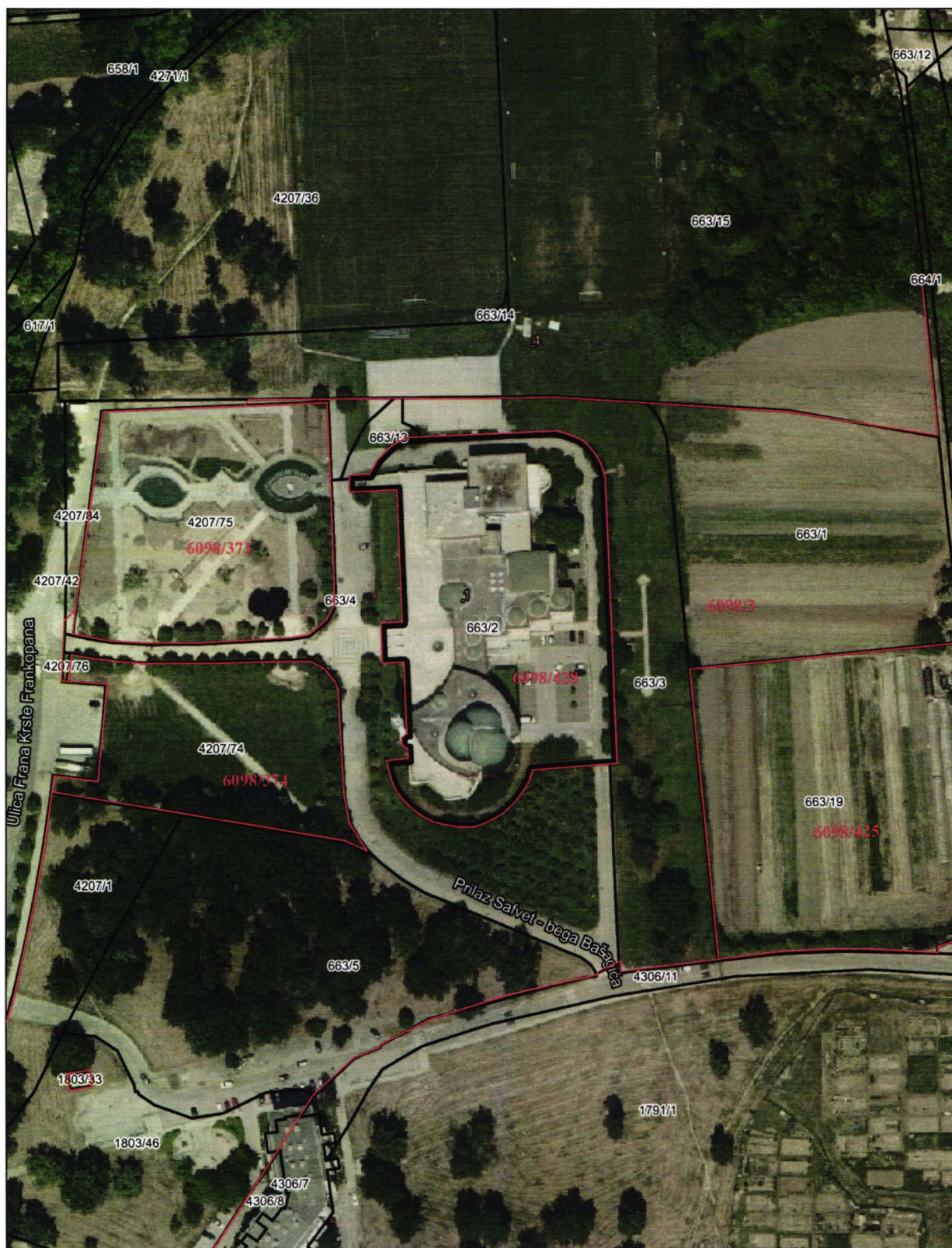
Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Zbog niza stručnih i tehničkih razloga, "Ukupna površina" ne mora biti jednaka službenoj (tzv. knjižnoj) površini čestice, a površine navedene u tablici mogu poslužiti isključivo kao orijentacijske vrijednosti.

Ispisao: MARTINA VRHOVSKI, 15.10.2024.

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM
K.O. ŽITNJAK



LEGENDA:

M 1:2000

Listopad 2024.

 granica zemljišnoknjižnih čestica
k.o. Grad Zagreb

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM
K.O. ŽITNJAK



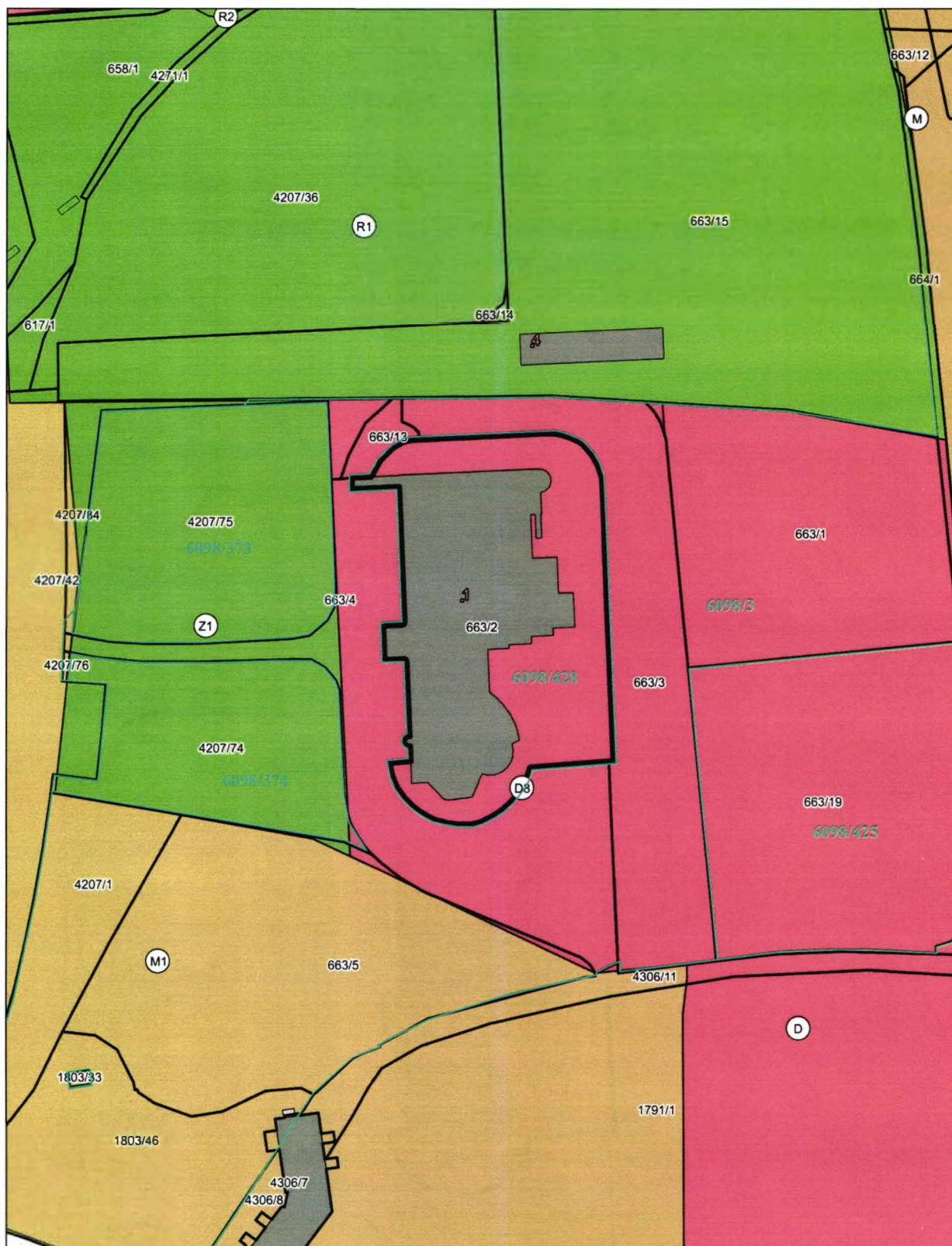
LEGENDA:

M 1:2000

Listopad 2024.

— granica zemljišnoknjižnih čestica
k.o. Grad Zagreb

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM
K.O. ŽITNJAK



LEGENDA:

 granica zemljišnoknjižnih čestica
k.o. Grad Zagreb

M 1:2000

Listopad 2024.



**ISLAMSKA ZAJEDNICA
U HRVATSKOJ**
Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj

Islamic Community in Croatia

الجمعية الإسلامية في جمهورية كرواتيا

المشيخة الإسلامية في جمهورية كرواتيا

Broj: 85/2024-1445

Datum: 15.2.2024.

5.8.1445. h.

Predmet: Zahtjev za otkupom katastarske čestice 663/2, k.o. Žitnjak

Poštovani,

vlasnik katastarske čestice 663/2, k.o. Žitnjak je Grad Zagreb, dok je Islamska zajednica Hrvatske, Medžlis Zagreb u posjedu gornje parcele od 1981. godine. Želja nam je da, budući da je iznad te parcele izgrađen Islamski centar, kupimo tu parcelu i budemo ne samo posjednici već i vlasnici te parcele te stoga ovim putem službeno podnosimo zahtjev za otkupom katastarska čestica 663/2, k.o. Žitnjak i molimo ljubazno da se provede zakonom propisana potrebna procedura.

Ukoliko je potrebna još neka dokumentacija molimo Vas da nas odmah obavijestite.

Srdačan pozdrav,

multia akademik Azizet Hasanović

Azizet Hasanović
predsjednik Mešihata

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 16.02.2024., 14:45 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-13/13-001/81	281-11-11	
Redni broj plana:	Prilozi:	Vrijednost:
24-18	0	



c3mdCnTDnEGJ6K9Xup4SOg



Broj: 35/2025-1446

Datum: 10. ožujak 2025.

10. ramazan 1446. h.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje
n/r pročelnice Željke Grgić, dipl. iur.
n/p gradonačelnika g. Tomislav Tomašević

Predmet: Očitovanje na upit

Poštovana pročelnice, gdo Grgić!

Tanđjem odluke Izvršnog odbora Medžlisa Islamske zajednice Zagreb, a slijedom dopisa KLASA: 944-13 13-001 61 od 18.12.2024., želim Vas ovim putem obavijestiti da je Medžlis Islamske zajednice Zagreb suglasan sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji zemljišta označenog kao z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb, površine 8598 m² za kupoprodajnu cijenu u iznosu 435.895,67 eura.

Takoder, ovim putem Vas molimo i upućujemo zahtjev da nam se omogući obročna otplata navedenog iznosa u razdoblju od 10 godina kako bismo bili u mogućnosti isti podmiriti. Također, dostavit ćemo potvrdu Gradskog ureda za financije i javnu nabavu o nepostojanju nepodmirenih obveza prema Gradu Zagrebu. Za sva dodatna pitanja i pojašnjenja smo na raspolaganju.

Uz izraze iskrenog poštovanja i želje za svakim dobrom, primite srdačan pozdrav!



mr. sc. Nermin Botonjić
predsjednik Izvršnog odbora Medžlisa Zagreb
(osoba ovlaštena za zastupanje)



Broj: 25/2025-1446

Datum: 6. ožujak 2025.

6. ramazan 1446. h.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje
n/r pročelnice Željke Grgić, dipl. iur.
n/p gradonačelnika g. Tomislav Tomašević

Predmet: Očitovanje na upit

Poštovana, pročelnice gđo Grgić!

Slijedom procesa pokrenutog s ciljem otkupa zemljišta za Odgojno-obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj, dopisom KLASA: 944-13/13-001/61 od 18.12.2024. koji ste uputili Mešihatu Islamske zajednice u Hrvatskoj je Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj obaviješten o otvorenom dugovanju prema Gradu Zagrebu. Temeljem navedenog, održani su sastanci s gradonačelnikom Grada Zagreba g. Tomislavom Tomaševićem u dva navrata 28.2.2025. (na kojemu je sudjelovao muftija akademik Aziz ef. Hasanović) te 3.3.2025. u kojemu je sudjelovala delegacija Medžlisa Islamske zajednice Zagreb s ciljem utvrđenja činjenica i pronalaska rješenja za navedeno otvoreno dugovanje.

Medžlis Islamske zajednice Zagreb je 5.3.2025./5.9.1446. održao 32. sjednicu na kojoj su doneseni sljedeći zaključci o kojima Vas ovim putem želimo obavijestiti.

I.

Potvrđuje se da je Medžlis Islamske zajednice Zagreb (OIB:59784181635) pravni sljednik Islamske vjerske zajednice Zagreb (koju ne treba miješati s Mešihatom Islamske zajednice u Hrvatskoj osnovanim 1990.) koja je vodila cjelokupan proces kupovine zemljišta s pravnim prednikom Grada Zagreba i izgradnju Islamskog centra Zagreb te da sva dugovanja koja postoje ili su vezana uz Islamski centar Zagreb navedena u dopisu KLASA: 944-13/13-001/61 od 18.12.2024. trebaju biti iskomunicirana s Medžlisom Islamske zajednice Zagreb.

II.

Medžlis Islamske zajednice Zagreb (OIB:59784181635, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, 10000 Zagreb) izražava svoju spremnost da u suradnji s nadležnim tijelima Grada Zagreba (Gradskim uredom za upravljanje imovinom i stanovanje) dogovori uvjete i sklopi ugovor o podmirenju potraživanja navedenih u dopisu KLASA: 944-13/13-001/61 od 18.12.2024.

Naša dosadašnja dobra suradnja ulijeva nadu i povjerenje da će se i nastala situacija riješiti na obostrano zadovoljstvo. Ostajemo predani komunikaciji u dobroj vjeri te suradnji za dobrobit svih građana našeg grada i društva u cjelini.

Uz izraze iskrenog poštovanja, primite srdačan pozdrav!



mr. sc. Nermin Botonjić
predsjednik Izvršnog odbora Medžlisa Zagreb
(osoba ovlaštena za zastupanje)



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za financije i
javnu nabavu

KLASA: 415-01/25-010/170
URBROJ: 251-05-12-1/003-25-2
Zagreb, 14.3.2025.

Na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine 47/09, 110/21), Gradski ured za financije i javnu nabavu, po zahtjevu **MEDŽLIS ISLAMSKKE ZAJEDNICE ZAGREB iz Zagreba, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, OIB: 59784181635** izdaje:

POTVRDU

kojom se potvrđuje da **MEDŽLIS ISLAMSKKE ZAJEDNICE ZAGREB iz Zagreba, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, OIB: 59784181635** nema nepodmirenih obveza prema Gradu Zagrebu na dan 13.3.2025. godine.

Ova potvrda izdaje se u svrhu kupnje zemljišta oznake z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb i za druge svrhe se ne može koristiti.

Pristojba po Tar. br. 1. i 4. Tarife uz Uredbu o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 156/22), u iznosu od 5,30 eura naplaćena je i poništena.

PROČELNICA

mr.sc. Daniela Juroš Pečnik, dipl.oec.





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.grad.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 54/Z/2024
Datum elaborata: 15.10.2024.

Klasa predmeta: 944-13/13-001/61
URBROJ: 251-11-11/008-24-24
Datum: 29.08.2024.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: prodaja nekretnine neposrednom pogodbom

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina (ukupno): **8598 m²**
Adresa nekretnine: **Prilaz Safvet- bega Bašagića 1, Zagreb**
z.k.č. broj: **Dio 6098/3 k.o. Grad Zagreb**



Dan vrednovanja: 30.09.2024.
Dan kakvoće: 30.09.2003.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 1.630.000,00 EUR



Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD	4
1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
1.1 Dokumenti	6
1.2 Opis nekretnine	6
1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu.....	9
1.2.2. Katastarsko stanje- prilog elaboratu.....	11
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	12
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	16
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	16
2.2. Stanje čestice k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak	19
2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.....	20
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	20
2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena	21
3. IZRAČUN	22
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	24
5. IZJAVA PROCJENITELJA.....	24
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	25
7. PRILOZI.....	25



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 – zemljište- dio z.k.č.br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja predmetne nekretnine neposrednom pogodbom.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) **II. Ugovora za izradu procjemenih 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 procjemenog 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: 11291/2023, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-53/003-23-202 od 22.11.2023., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjemenih 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 procjemenog 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 29.08.2024., Klasa: 944-13/13-001/61, Urbroj: 251-11-11/008-24-24.****

Prilikom izrade procjemenog 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;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetne nekretnine- zemljišta izračunata je u odnosu na vrijednosti prodanih nekretnina- 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.

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 Grada 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. Procjenjivana nekretnina je u zemljišnoj knjizi označena kao dio z.k.č.br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, što odgovara k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak u katastarskom operatu.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjemenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- ZK uložak br. 50057 k.o. Grad Zagreb- neslužbena kopija
- Posjedovni list br. 2489 k.o. Žitnjak- neslužbena kopija
- Rješenje o izvedenom stanju od 19.05.2017., klasa: UP/I 350-05/2013-007/1, urbroj: 251-13-22-3/006-17-15
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice pd 23.02.2018., klasa: UP/I-350—05/17-005/1047, urbroj: 251-13-21-1/031-18-9
- Potvrda geodetskog elaborata oznake 2024-036 od ožujka 2024, klasa: 350-05/24-11/000090, urbroj: 251-10-21-1/041-24-0003 od 04.06.2024.
- Geodetski elaborat br. 2024-036 izrađen od GEO OMEGA d.o.o., datum 11.03.2024.

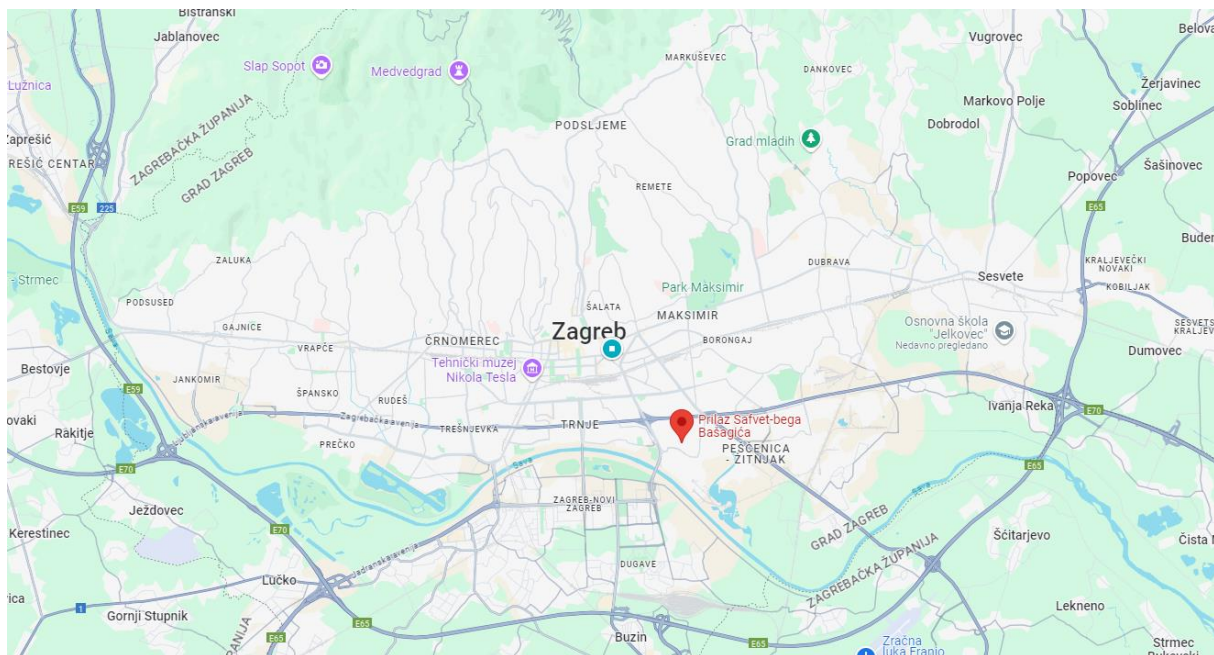
Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini.

1.2 Opis nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište na koje se nalazi slobodnostojeća zgrada javne namjene- islamski centar koji ima 4 nadzemne etaže (suteran, prizemlje i 2 kata).



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 1. Prikaz lokacije u odnosu na područje Grada Zagreba



Slika 2. Prikaz lokacije u odnosu na uže područje



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: 16.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

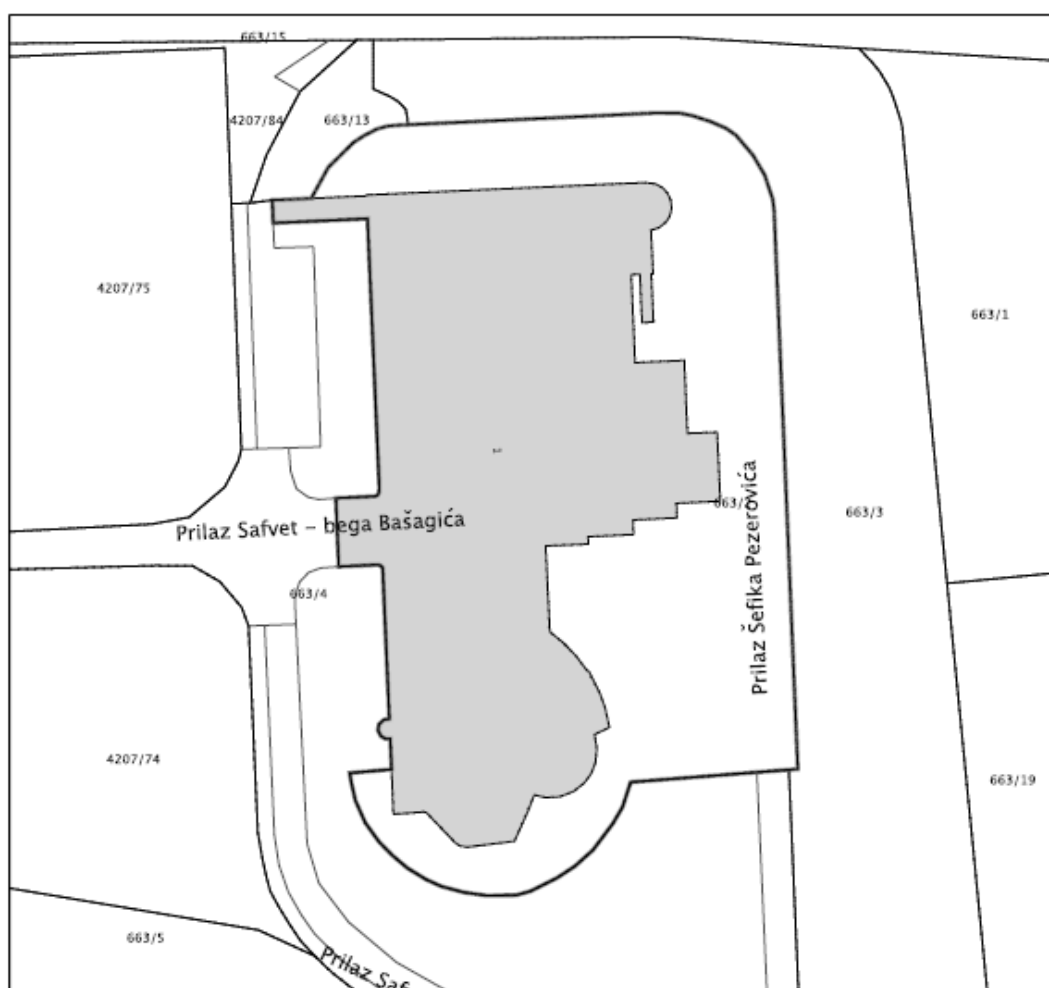
K.o. ŽITNJAK

k.č.br.: 663/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.10.2024. 11:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 50057

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47926/2024

Aktivne plombe: Z-28802/2019, Z-28885/2022, Z-28634/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 6098/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6098/3	LEKENIČKA ULICA LIVADA I ORANICA			40089	
		UKUPNO:			40089	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.03.2006. broj Z-22113/06 zabilježu se da za zdravstvenu stanicu br. 1. sagrađenu na čkbr. 6098/365 nije priložena građevna i uporabna dozvola temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (N.N.175/03)	ZABILJEŽBA
25.1	Zaprimljeno 28.07.2022.g. pod brojem Z-42117/2022 ZABILJEŽBA, da za evidentiranje u katastru poslovne zgrade (svlačionice) površine 521 m2, sagrađene na kč.br. 6098/389, nije priložena uporabna dozvola.	
28.1	Zaprimljeno 31.05.2023.g. pod brojem Z-29994/2023 Otvoreni su podulošci knjige položenih ugovora za stambenu zgradu Ulica grada Chicaga 7, 9 i 11, na kč. br. 6098/158 (kč. br. 1803/2 k.o. Žitnjak).	
34.1	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36886/2024 ZABILJEŽBA, temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 19. srpnja 2024. (klasa: UP/I 932-07/24-02/2596 urbroj: 251-12-05-1-24-4) da je za džamiju (4687 m2) u katastru zemljišta na kčbr. 663/2 k.o. Žitnjak priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 19. svibnja 2017. (Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1 urbroj: 251-13-22-3/006-17-15)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD 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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50057

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
12.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 01. srpnja 2021. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 02. kolovoza 2021.	
13.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Bosnić Barice, Ulica grada Chicaga 2, Zagreb, OIB: 99034792755, radi uknjižbe prava vlasništva i upisa posebnog dijela nekretnine u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ulica Grada Chicaga 2.	
14.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 28. srpnja 2022. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 28. kolovoza 2022. (u odnosu na kč. br. 6098/158).	
15.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Grada Zagreba radi uknjižbe prava vlasništva (u odnosu na kč. br. 6098/158).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26. studenog, 1990. Z-17864/90 Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Peščenica, komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, odsjeka za pravne poslove Klasa:UP/I-944-17/90-01/13, Ur.br.: 2205-05-04/003-90-3 od 11. rujna, 1990. uknjižuje se pravo služnosti preko dijela čkbr. 6098/3 za korist: ELEKTROPRIVREDE-ZAGREB, OOUR, TOPLINSKE MREŽE, JAKUŠEVAČKA BB, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			
2.1	Zaprimljeno:17. studenog, 1993. Z-14824/93 Na temelju pravomoćnog rješenja Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, područni ured Peščenica od 01. veljače, 1993., Klasa:UP/I-944-17/93-01/01, Ur.br.: 251-05-15-93-2 uknjižuje se pravo služnosti u svrhu postave i održavanja vrelododne mreže za kazetu K5 u naselju Borovje preko čkbr. 6098/3 i čkbr. 6098/8 za korist: FOND GRADA ZAGREBA ZA VODOPRIVREDU, PROMET, STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO, AVENIJA VUKOVAR BR. 45		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.10.2024.



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

1.2.2. Katastarsko stanje- prilog elaboratu



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.10.2024. 12:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 2489

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, GAVELLINA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		663/2	Prilaz Safvet - bega Bašagića	8598	13		
			DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1	4687			
			DVORIŠTE	3911			
Ukupna površina katastarskih čestica				8598			

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

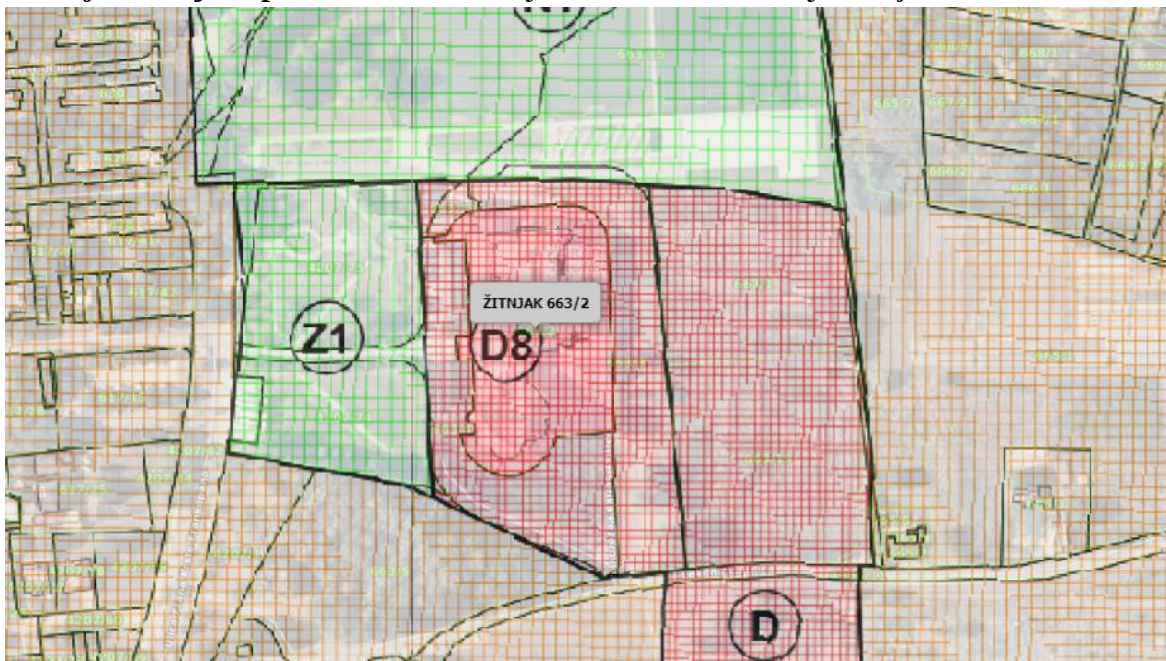


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Prema odredbama GUP Grada Zagreba predmetno zemljište, na današnji dan, ima slijedeće karakteristike:

Korištenje i namjena prostora: D8- javna i društvena namjena- vjerska



Slika 4. Izvod iz GUP Grada Zagreba

Urbana pravila:

1.6. Zaštita i uređenje dovršenih naselja



Slika 5. Kartografski prikaz za urbana pravila prema GUP-u Grada Zagreba



ivne.gradjevina@gmail.com

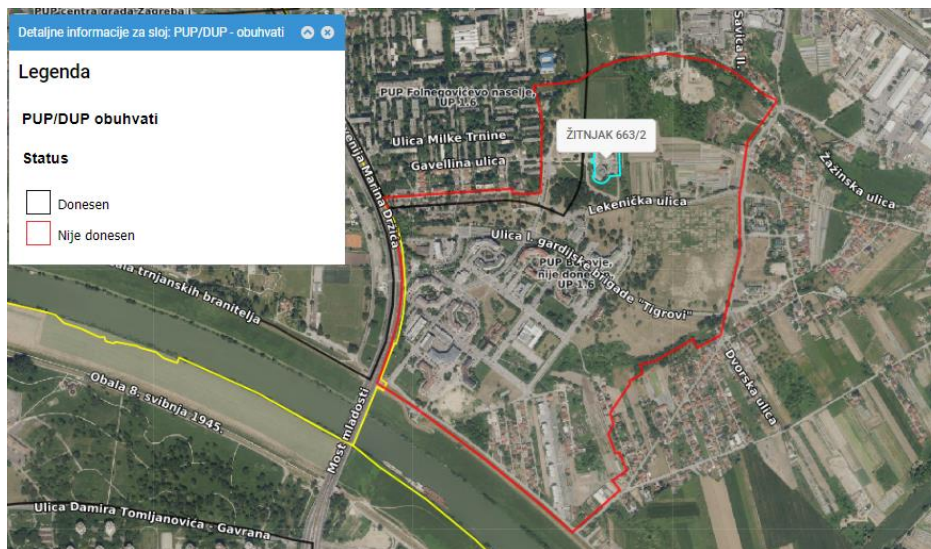
Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259 , OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Prema odredbama PUP-a predmetno zemljište ima slijedeće karakteristike:

- PUP Borovlje- nije donesen

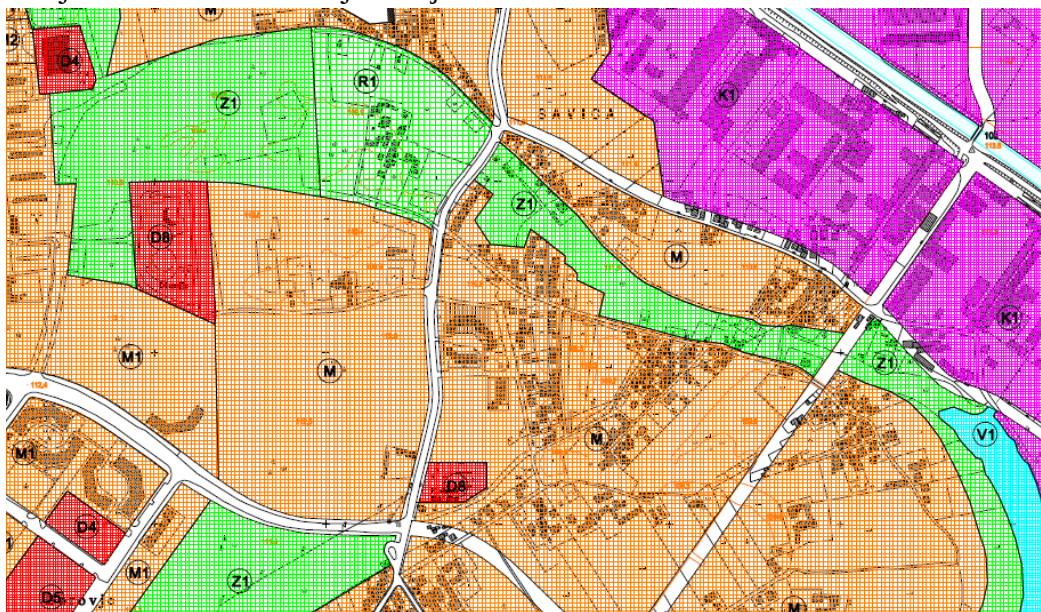


Slika 6. Kartografski prikaz za PUP

Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javna i društvena namjena (D8), tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka.

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 2003. protezala se kroz slijedeću namjenu:

- D8- javna i društvena namjena- vjerska



Slika 7. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 2003.



K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1986. protezala se kroz slijedeću namjenu:

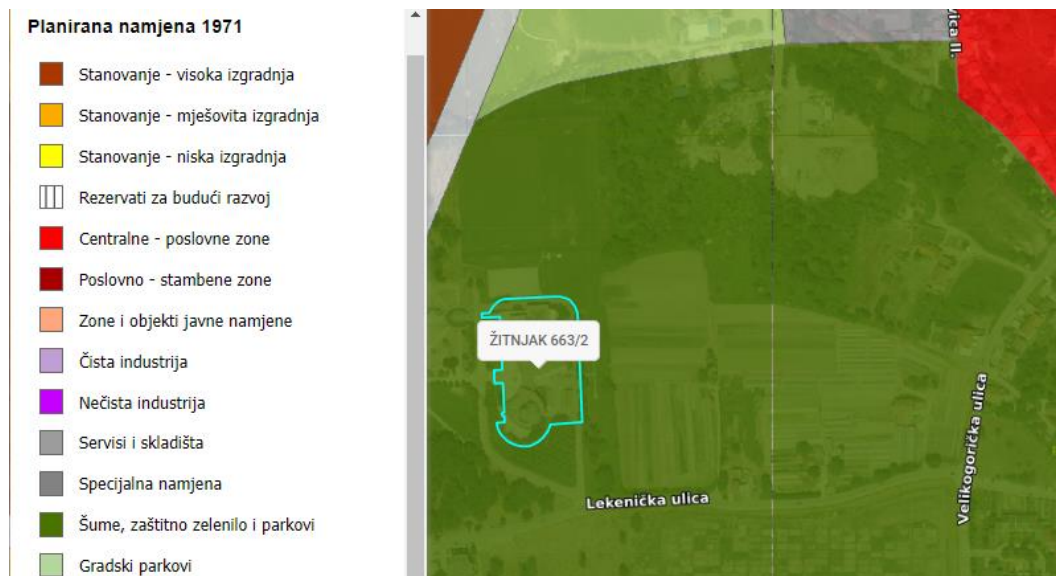
- Objekti vjerskih zajednica
- Park-šume i parkovi (rubni dijelovi čestice)



Slika 8. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1986.

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1971. protezala se kroz slijedeću namjenu:

- Šume, zaštitno zelenilo i parkovi



Slika 9. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1971.



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

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak- neizgrađeno zemljište



Slika 16. Kartografski prikaz korištenja i namjene 1968.

Godine 1968. predmetna čestica je bila neizgrađeno zemljište.

Folnegovićevo naselje koje se nalazi na zapadu nastalo je kao radničko naselje u drugoj polovici 1950-ih.

Na jugu je buduće naselje Borovje sa višestambenim zgradama, dok su na istoku većim dijelom neizgrađena građevinska zemljišta i područja sa obiteljskim kućama.

Slijedom navedenog, mjerodavno obilježje je stambena i mješovita namjena, niska gradnja ki=1,2.



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 nacrtu 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 8. sjednici održanoj 29. veljače 2024. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2023. Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.



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

TABLICA IV									
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.									
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Rudeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2023.	193.0	165.2	148.5	220.4	174.6	178.7	161.2	199.1
	2022.	156.1	126.5	146.6	161.0	147.6	165.6	148.6	180.0
	2021.	140.7	112.5	134.0	153.6	133.3	122.4	134.8	152.7
	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	123.3	142.5
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9	
OZNAKA NIZA		IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8

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

Na tržištu nekretnina u RH u 2023. godini ostvareno je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. predstavlja rast od 2%. Najveći broj transakcija se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (27,6% ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 22,2% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20,3% ukupno ostvarenih transakcija. Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12,2% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6%), građevinskih zemljišta (15,9%) i poljoprivrednog zemljišta (11,6%). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4%), posebnih nekretnina (-24,2%), obiteljskih kuća (-19%), šumskog zemljišta (-16,5%), garaža (-14,4%), gospodarskih zgrada (-13,8%), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaje od 13,4%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna eura, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 eura. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja,



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

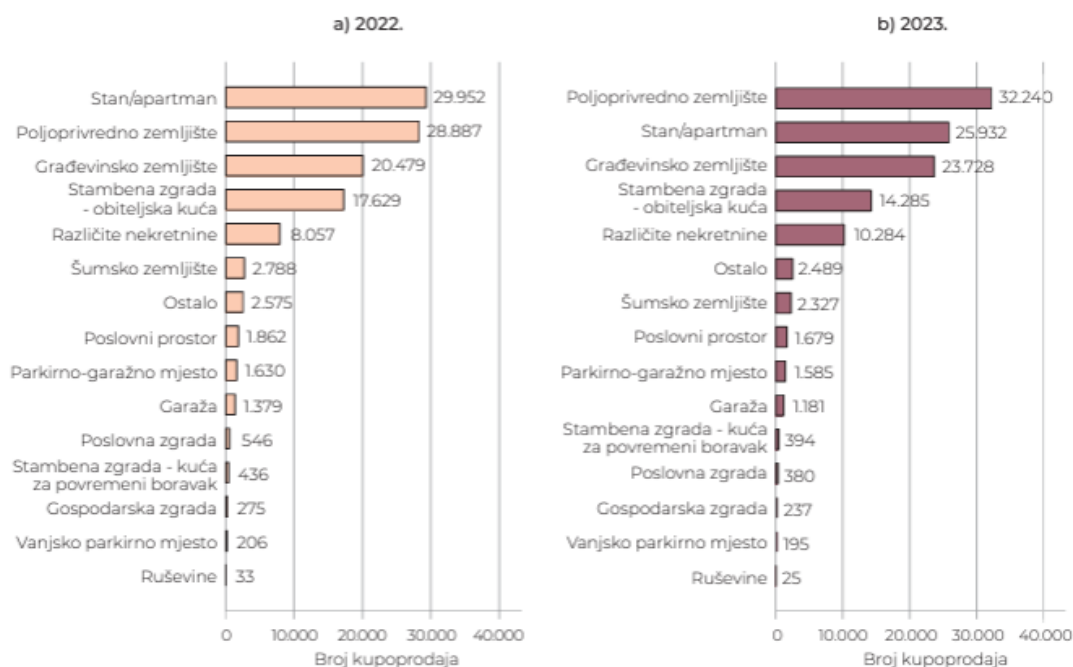
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9% te obiteljske kuće s udjelom od 18,4 %. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2022. godinu najveće povećanje vrijednosti 2023. godine bilježe različite nekretnine, 117,5%, iza kojih slijede stambene zgrade - kuće za posebni boravak s povećanjem za 72,2%, poljoprivredna zemljišta s povećanjem vrijednosti za 72% te građevinska zemljišta za 36,9%. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2023. u odnosu na 2022. godinu zabilježeno je kod posebnih nekretnina, i to u visini od 86,8%, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 59,5% te obiteljske kuće (-17,4%). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2023. godini zabilježeno je i kod prodanih poslovnih prostora (-17,2%) te stanova/apartmana (-1,0%). Vrijednost prodanih garaža i vanjskih parkirnih mjesta u 2023. godini ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



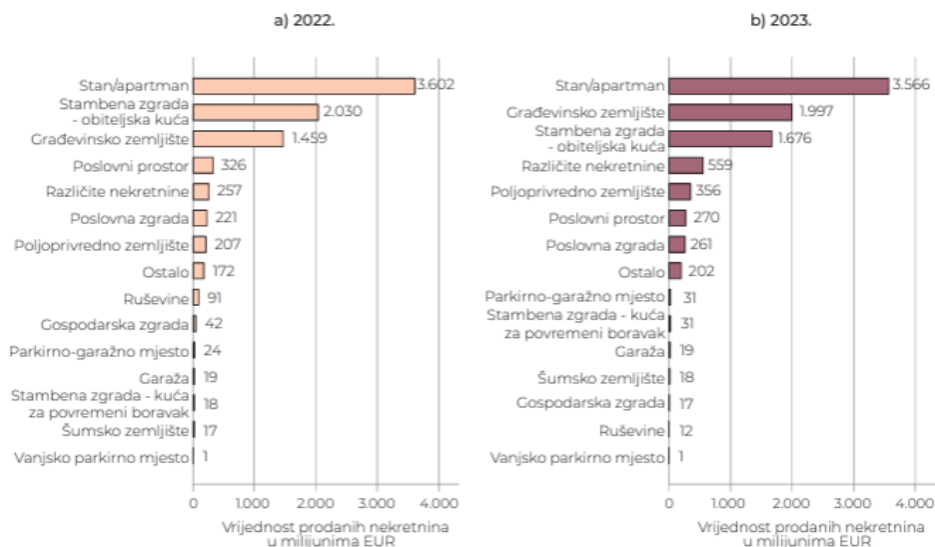
Izvori: EIZ i MPG.

Slika 17. Broj kupoprodaja u 2022. i 2023. 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

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGL

Slika 18. Vrijednost prodanih nekretnina u 2022. i 2023. godini

2.2. Stanje čestice k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Grada Zagreba- prethodni učinak
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	/
Kategorija zemljišta:	1.
Namjena zemljišta:	Mješovita M1
Urbana pravila:	/
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno:	1,2
Izgrađenost čestice:	/
Najmanja površina građevne čestice:	/
Broj nadzemnih etaža:	/
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	/

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE



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

Onečišćenje tla:	nema podataka
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	nema podataka
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	prema GUP Grada Zagreba

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



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. Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbenu metodu koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine dostavljeni su od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, 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.

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



Slika 19. Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena



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.		POVRŠINA IZ ZK UL. (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	NEVLASNIŠKI I DRUGI KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	POSREDOVANJE	OBLIČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
			K.Č.	K.O.				K.Č.	K.O.			Ki max	Ki min						
GZ 1	KP	LETOVANIČKA ULICA	1883/20, 1883/21	ŽITNJAK	961	961		1883/20, 1883/21	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	197,71	DA	NE	03.05.2022.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	965	965		1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	196,89	DA	NE	03.05.2022.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	MIŠEVEČKA ULICA	1829/1, 1829/2, 1829/3	ŽITNJAK	334	334		1829/1, 1829/2, 1829/3	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	179,64	NE	NE	09.02.2022.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	2.189	2.189		1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	185,09	NE	NE	22.10.2021.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	LETOVANIČKA ULICA	1882/1	ŽITNJAK	2.971	2.971		1882/1	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	185,09	NE	NE	22.10.2021.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	LETOVANIČKA ULICA	1822/10, 1822/11, 1822/12, 1822/13	ŽITNJAK	845	845		1822/10, 1822/11, 1822/12, 1822/13	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	151,29	NE	NE	15.09.2021.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	LETOVANIČKA ULICA	1883/11, 1883/12, 1883/17, 1883/19	ŽITNJAK	1.138	1.138		1883/11, 1883/12, 1883/17, 1883/19	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	151,29	NE	NE	15.09.2021.	DOBROJE	PREVETRENA EVALUACIJA
GZ 8	KP	JAZVENIČKA ULICA	1790/57	ŽITNJAK	4	4		1790/57	ŽITNJAK	M1	1.		1,2	168,31	NE	NE	22.10.2020.	SAVICA - SANCI IZJEDNAČAVANJE	PREVETRENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka

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

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	KATASTAR		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)
		K.Č.	K.O.						
GZ 1	LETOVANIČKA ULICA	1883/20, 1883/21	ŽITNJAK	961,00	197,71	03.05.2022.	146,60	148,50	200,27 €
GZ 2	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	965,00	196,89	03.05.2022.	146,60	148,50	199,44 €
GZ 3	MIŠEVEČKA ULICA	1829/1, 1829/2, 1829/3	ŽITNJAK	334,00	179,64	09.02.2022.	146,60	148,50	181,97 €
GZ 4	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	2.189,00	185,09	22.10.2021.	134,00	148,50	205,12 €
GZ 5	LETOVANIČKA ULICA	1882/1	ŽITNJAK	2.971,00	185,09	22.10.2021.	134,00	148,50	205,12 €
GZ 6	LETOVANIČKA ULICA	1822/10, 1822/11, 1822/12, 1822/13	ŽITNJAK	845,00	151,29	15.09.2021.	134,00	148,50	167,66 €
GZ 7	LETOVANIČKA ULICA	1883/11, 1883/12, 1883/17, 1883/19	ŽITNJAK	1.138,00	151,29	15.09.2021.	134,00	148,50	167,66 €
GZ 8	JAZVENIČKA ULICA	1790/57	ŽITNJAK	4,00	168,31	22.10.2020.	111,80	148,50	223,56 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Grubo čišćenje izvotka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretninu br. 8 zbog vrlo male kvadrature (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).



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.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA U PROMETU (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
		K.Č.	K.O.					
GZ 1	LETOVANIČKA ULICA	1883/20, 1883/21	ŽITNJAK	03.05.2022.	961,00	200,27	5,63	<u>189,61 €</u>
GZ 2	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	03.05.2022.	965,00	199,44	5,19	
GZ 3	MIŠEVEČKA ULICA	1829/1, 1829/2, 1829/3	ŽITNJAK	09.02.2022.	334,00	181,97	-4,03	
GZ 4	LETOVANIČKA ULICA	1883/18, 1883/19	ŽITNJAK	22.10.2021.	2.189,00	205,12	8,18	
GZ 5	LETOVANIČKA ULICA	1882/1	ŽITNJAK	22.10.2021.	2.971,00	205,12	8,18	
GZ 6	LETOVANIČKA ULICA	1822/10, 1822/11, 1822/12, 1822/13	ŽITNJAK	15.09.2021.	845,00	167,66	-11,57	
GZ 7	LETOVANIČKA ULICA	1883/10, 1883/11, 1883/12, 1883/17, 1883/9	ŽITNJAK	15.09.2021.	1.138,00	167,66	-11,57	

Tablica 4: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 7 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 7 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine 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 **189,61 EUR/m²**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište-dio z.k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak	8598	189,61	1.630.266,78



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 – nekretnina -dio z.k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, s iznosom od:

1.630.266,78 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31):

1.630.000,00 EUR

(slovima: milijunšestotridesettisuća eura i 00/100)

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u ZK uložak i posjedovni list, koji se nalaze u prilogu ovog procjembenog 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.



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

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

7. PRILOZI



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

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: 944-13/13-001/61
URBROJ: 251-11-11/008-24-25
Zagreb, 29. kolovoza 2024.

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

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

PREDMET: Islamska zajednica u Hrvatskoj – kupnja nekretnine
- k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, dio z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb
- izrada procjembenog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, traži se

U prilogu dostavljamo presliku pravomoćnog Rješenja o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15 od 19. svibnja 2017., pravomoćnog Rješenja o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23. veljače 2018., geodetskog elaborata RN 167/2024 k.o. Žitnjak te 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, 26/14, 2/15, 25/15 i 5/18), Ugovorom reg. br.: 1291/2023 od 22. studenoga 2023. i točkom A) 1. Okvirnog troškovnika izradite procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao novoformirana z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb, površine 8598 m² (prema katastru identična k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, površine 8598 m²), formirana prijavnim listom za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN 167/2024 k.o. Žitnjak od 8598/48687 dijela z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, površine 48687 m², a radi prodaje neposrednom pogodbom predmetnog zemljišta koje čini građevinsku česticu legaliziranog objekta – zgrade javne namjene – džamije.

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

Kontakt osoba: Anita Sučić, mag. prava, tel.: 6101 466, e-mail: anita.sucic@zagreb.hr.

S poštovanjem,



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

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 29.08.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 50057

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36957/2024
Aktivne plombe: Z-28802/2019, Z-28885/2022, Z-43632/2022, Z-28634/2023, Z-36886/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 6098/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6098/3	LEKENIČKA ULICA LIVADA I ORANICA			48687	
		UKUPNO:			48687	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.03.2006. broj Z-22113/06 zabilježuje se da za zdravstvenu stanicu br. 1. sagrađenu na čkbr. 6098/365 nije priložena građevna i uporabna dozvola temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (N.N.175/03)	ZABILJEŽBA
25.1	Zaprimljeno 28.07.2022.g. pod brojem Z-42117/2022 ZABILJEŽBA, da za evidentiranje u katastru poslovne zgrade (svlačionice) površine 521 m2, sagrađene na kč.br. 6098/389, nije priložena uporabna dozvola.	
28.1	Zaprimljeno 31.05.2023.g. pod brojem Z-29994/2023 Otvoreni su podulošci knjige položenih ugovora za stambenu zgradu Ulica grada Chicaga 7, 9 i 11, na kč. br. 6098/158 (kč. br. 1803/2 k.o. Žitnjak).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
12.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 01. srpnja 2021. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 02. kolovoza 2021.	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
13.1	Zaprimljeno 06.06.2014.g. pod brojem Z-25125/2014 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Bosnić Barice, Ulica grada Chicaga 2, Zagreb, OIB: 99034792755, radi uknjižbe prava vlasništva i upisa posebnog dijela nekretnine u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ulica Grada Chicaga 2.	
14.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 28. srpnja 2022. (dan objave na e-oglasnoj ploči), a završava 28. kolovoza 2022. (u odnosu na kč. br. 6098/158).	
15.1	Zaprimljeno 28.12.2017.g. pod brojem Z-70144/2017 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Grada Zagreba radi uknjižbe prava vlasništva (u odnosu na kč. br. 6098/158).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26. studenog, 1990. Z-17864/90 Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Peščenica, komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, odsjeka za pravne poslove Klasa:UP/I-944-17/90-01/13, Ur.br.: 2205-05-04/003-90-3 od 11. rujna, 1990. uknjižuje se pravo služnosti preko dijela čkbr. 6098/3 za korist: ELEKTROPRIVREDE-ZAGREB, OOUR, TOPLINSKE MREŽE, JAKUŠEVAČKA BB, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			
2.1	Zaprimljeno:17. studenog, 1993. Z-14824/93 Na temelju pravomoćnog rješenja Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, područni ured Peščenica od 01. veljače, 1993., Klasa:UP/I-944-17/93-01/01, Ur.br.: 251-05-15-93-2 uknjižuje se pravo služnosti u svrhu postave i održavanja vrelovodne mreže za kazetu K5 u naselju Borovje preko čkbr. 6098/3 i čkbr. 6098/8 za korist: FOND GRADA ZAGREBA ZA VODOPRIVREDU, PROMET, STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO, AVENIJA VUKOVAR BR. 45		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.08.2024.

Verificirani
broj ZK ulošak



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.08.2024. 12:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 2489

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, GAVELLINA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		663/2	Prilaz Safvet - bega Bašagića	8598	13		
			DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1	4687			
			DVORIŠTE	3911			
Ukupna površina katastarskih čestica				8598			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Drugi područni odsjek za graditeljstvo
Zapolska 1, Zagreb

KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1
URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15
Zagreb, 19. svibnja 2017.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, zastupani po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito rekonstruirana zgrada javne namjene - Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađena na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: javna - islamski centar,
- stupanj dovršenosti zgrade: završena,
- podaci o zgradi: zahtjevna zgrada (obzirom da je veličina zgrade veća od 400 m²),
- etaže i visina zgrade: četiri nadzemne etaže, odnosno suteran, prizemlje i dva kata, ukupne visine zgrade cca 15,03 m odnosno cca 46,15 m do vrha molitvenog tornja - minareta od zaravnatog i uredenog terena uz pročelje zgrade na njenom najnižem dijelu do najviše točke (sljemenja),
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća,
- oblik krova: višestrešan,
- tlocrtna površina zgrade odnosno cca max: 104,97 x 64,48 m,

a u svemu prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48 i geodetskom snimku izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Utvrđuje se da se izjavom oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.grad., ovl. br. G 893, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer elektrotehnike Miodir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer strojarstva Damir Ćurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Završena zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VI Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VII Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, zastupana po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, podnio je dana 02.01.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu zgradu javne namjene-Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađenu na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48,
- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B,
- izjavu oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašteni inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.građ., ovl. br. G 893, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,
- izjavu od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građen,
- izjavu br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašteni inženjer elektrotehnike Miomir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,
- izjavu br. 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašteni inženjer strojarstva Damir Čurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,
- potvrdu KLASA: 612-08/16-24/515 URBROJ: 251-18-02-17-02 od 10.01.2017. koju je izdao Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, kojom utvrđuje da je predmetna zgrada izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje Zavod temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- građevinsku dozvolu broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine izdanu po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove,

Prema dostavljenoj dokumentaciji zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu zgradu, jer je rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine, te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Za zgradu je izdana građevinska dozvola broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, od koje je odstupljeno na način da je djelomično promijenjena namjena suterenske etaže unutar postojećeg gabarita, u prizemlju je dio otvorenog atrija zatvoren i prenamijenjen u memorijalni prostor i na krovu je izveden zatvoreni izlazak na krovne površine.

Takoder je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Nadalje, utvrđeno je da se prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007, 8/2009 i 7/2013), kao prostornom planu koji važi na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju (NN 86/12 i 143/13), predmetna zgrada nalazi u građevinskom području.

Njeno ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) kojim je propisano da se pod uvjetima i u postupku propisanim tim Zakonom ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. istog Zakona. Nadalje, stavkom (2) istog članka, a vezano na čl. 2. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Službeni glasnik Grada Zagreba 14/2012) određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi može, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše tri etaže od kojih je treća etaža polkrovlje, ako se takva zgrada nalazi unutar i izvan građevinskog područja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevitom s lica mjesta utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Šalvet-bega Bašagića 1, dužna je platiti naknadu za zadržavanje nezakonito rekonstruirane zgrade u prostoru u iznosu od 774.222,00 kn, prema rješenju o naknadi KLASA: UP/I-363-02/17-019/343 URBROJ: 251-13-32-1/003-17-2-IVS od 30.03.2017. godine, izdanom po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo. Naknada je uplaćena jednokratno s popustom od 25 % u iznosu od 580.666,50 kn. (uplatnica prileži predmetu).

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, kao nekretnosti na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama koje neposredno graniče sa predmetnom česticom te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da izvrše uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Pozivu se nitko nije odazvao.

Slijedom prethodno provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada (jednokratno), a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje ovom nadležnom upravnom tijelu neposredno ili u pisanom obliku, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega prema T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

VODITELJICA QDSJEKA

Barbara Milčić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Odvjetnik Srećko Novak-Perjanec,
Sesvete, Bjelovarska cesta 53
(prilog - arhitektonski snimak izvedenog stanja - 1x,
geodetski snimak izvedenog stanja - 2x),
2. Oglasna ploča (8 dana),
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

Na znanje po izvršnosti rješenja:

- Građevinska inspekcija,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ovaj Ured, Odjel za komunalne poslove i zelenilo,
Zagreb, Trg S. Radića 1,
- Hrvatske vode,
VGO ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje”,
Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII,
- Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo,
Zagreb, Av. Dubrovnik 12.



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

15.03.2018.
19.03.2018.



Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9
Zagreb, 23.2.2018.

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 (NN 153/13, 65/17), rješavajući po zahtjevu Islamske zajednice u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupane po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, za **donošenje** rješenja o utvrđivanju građevne čestice, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

I. Određuje se da građevnu česticu postojeće zgrade javne namjene – džamije čini postojeća k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, čiji su oblik i veličina prikazani na fco izvoda iz katastarskog plana Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod., koji je sastavni dio ovog rješenja.

II. Radi provedbe parcelacije građevinskog zemljišta u katastru potrebno je izraditi parcelacijski elaborat, ovjeriti ga od tijela nadležnog za izmjeru i katastar nekretnina, te ishoditi potvrdu ovog upravnog tijela o njegovoj usklađenosti s ovim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Islamska zajednica u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupana po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, podnijela je dana 08.12.2017. godine zahtjev za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeću zgradu javne namjene – džamiju, izgrađene na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1. Predmetna zgrada ozakonjena je temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13), rješenjem o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Zahtjev je osnovan.

82 *Wde*

SL. BILJEŠKA

DANA 19.2.2018.

GRADSKA DAVNA UVID

Odredbom članka 157. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine.

Također, sukladno odredbi st. 2. istog članka smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:

Podnositelj je uz zahtjev dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 158., st.1. Zakona o prostornom uređenju:

1. Feo izvoda iz katastarskog plana k.o. Žitnjak izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine, na kojem je evidentirana zgrada kako je izvedena i na kojem je evidentiran oblik i veličina građevne čestice, izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod.za potrebe donošenja ovog rješenja,

2. Dokaz da je zgrada postojeća: rješenje o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst), koja važi na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak se nalazi, prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u zoni javne i društvene namjene – vjerske (oznaka D8), te prema prikazu 4a. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Urbana pravila" unutar zone "Zaštita i uređenja dovršenih naselja (oznaka 1.6.)".

U tijeku postupka, izvršen je očevid na terenu (zapisnik od 19.12.2017. godine) kojim je utvrđeno da je na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, zatečena postojeća zgrada javne namjene – džamija u svemu kao u rješenju o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Građevna čestica odgovara postojećoj k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, površine cca 8598 m².

Nadalje, budući je uvidom u posjedovni list br. 2489 utvrđeno da predmetna nekretnina oznake k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, odgovara nekretnini oznake k.č. br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 50057, na kojoj je uknjiženo vlasništvo Grada Zagreba, sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 5/15 – pročišćeni tekst i 25/15),

pozivom od 19.12.2017. pozvan je Grad Zagreb dati pisanu suglasnost na oblik i veličinu građevne čestice te je isti dostavio Zaključak Klasa: 940-01/17-003/771, Urbroj: 251-14-33-1/10-18-10 od 21.02.2018. godine o davanju suglasnosti na predmetni prijedlog oblika i veličine građevne čestice.

Slijedom provedenog postupka i navedenih utvrđenja o ispunjavanju uvjeta za donošenje ovog rješenja, odlučeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja sukladno odredbi članka 159. Zakona o prostornom uređenju.

Utvrđenje iz točke II. temelji se na čl. 162. st. 1. Zakona o prostornom uređenju.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Izradila:

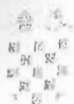
Vaentina Kranjčec, mag. ing. arh.

VODITELJICA ODSJEKA

Branka Filajdić, dipl. ing. građ.

Dostaviti:

- ① opunomoćenik ATR PROJEKTIRANJE d.o.o., Trnjanska cesta 5c, Zagreb
2. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

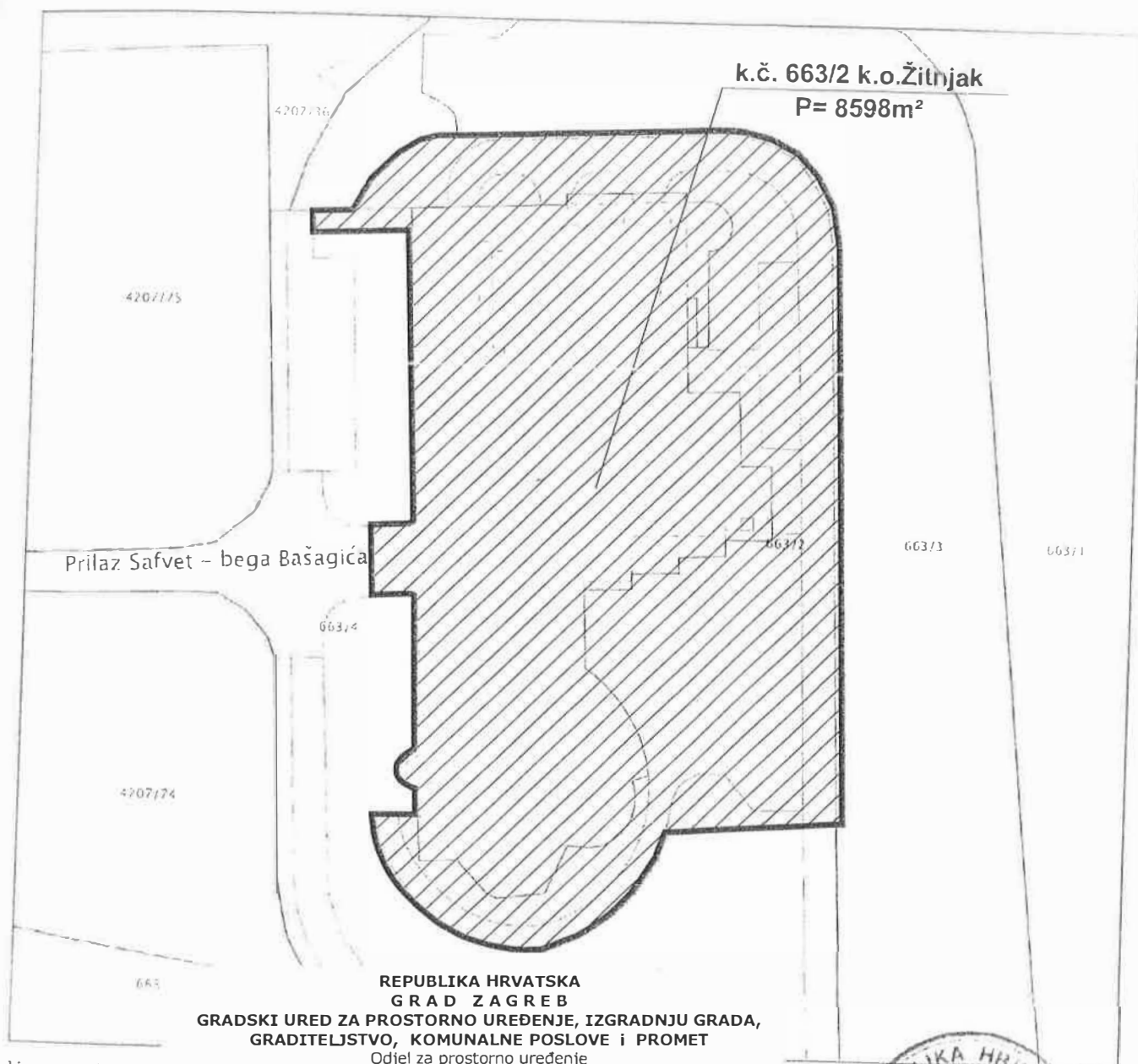
KLASA: 935-06/17-01/11500
URBROJ: 251-15-02-2-17-2
ZAGREB, 28.11.2017

PRIJEDLOG
GRAĐEVINSKE ČESTICE
k.č. 663/2 k.o. Žitnjak P= 8598 m²

K.O. ŽITNJAK
k.č. 663/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba p
15,00 kuna naplaćeni

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
OVAJ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA JE SASTAVNI
DIO RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018.

Voditeljica odsjeka:

Branka Flajdrić, diplomirani grad.

Štampane novine: br. 8/1710 izdano od

Službena osoba: Danijela Jambrišak
Stručni referent: geodet



**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za prostorno uređenje****Središnji odsjek za prostorno uređenje**

KLASA: 350-05/24-11/000090

URBROJ: 251-10-21-1/041-24-0003

Zagreb, 04.06.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, OIB 61817894937, na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GEO OMEGA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983, izdaje

POTVRDU

I. Potvrđuje se da je geodetski elaborat oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983) u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018. godine (pravomoćno 15.03.2018.) koje je izdao Središnji odsjek za prostorno uređenje, Odjela za prostorno uređenje ovog Ureda.

II. Geodetskim elaboratom iz točke I. ove potvrde formira se slijedeća građevna čestica:

za katastar **k.o. Žitnjak**:- **k.č.br. 663/2** u površini od **8598 m²**za zemljišnu knjigu **zk.o. Grad Zagreb**:- **z.k.č.br. 6098/428** u površini od **8598 m²**

III. Ova potvrda se izdaje u svrhu formiranja građevne čestice za postojeću zgradu javne namjene- džamija u Zagrebu, Prilaz Safvet- bega Bašagića 1, te provedbe akta o parcelaciji građevinskog zemljišta u predmetnom katastru odnosno zemljišnoj knjizi temeljem geodetskog elaborata iz točke I. ove potvrde i ne može se upotrijebiti u druge svrhe.

IV. Sastavni dio ove potvrde je Kopija katastarskog plana- predloženo novo stanje u mjerilu 1: 500 iz geodetskog elaborata oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983).

V. Geodetski elaborat je parcelacijski elaborat temeljem članka 9. stavka 6. Pravilnika o geodetskim elaboratima ("Narodne novine" broj 59/18.).



VI. Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SAVJETNIK ZA POTVRDE
PARCELACIJSKIH ELABORATA
Marija Jurić, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GEO OMEGA d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a



23-1506703-Z07
Narodne



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas prerasmjeriti na stranice izvoznika ovog dokumenta,
kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i
islovljena potpisnom dokumentu u fizičkom obliku.

MARIJA JURIĆ
GRAD ZAGREB

Polisano: 04.06.2024

REPUBLIKA HRVATSKA**GRAD ZAGREB**Katastarska općina: ŽITNJAK, MBR 335550Broj katastarskog plana: 13**Investitor:** Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619**Broj elaborata iz
Zbirke GE:
167/2024**

k.o. ŽITNJAK

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE3 - provedba rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- GE11 - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- GE14 - evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na k.č. 663/2 u K.O. ŽITNJAK

Naziv predmeta: Geodetski elaborat provedbe rješenja o utvrđivanju građevne čestice, evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama, evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica i provedbe u zemljišnoj knjizi

**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

Klasa: 932-06/2024-02/3746

Ur. broj: 251-12-02-1-24-5
ZAGREB, 19.07.2024

Potvrdio/la: Ivan Duhović

Izradio/la:
Zubović DušanOdgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan KrznarićOdgovorna osoba pravne osobe
Krznarić Kristijan

ZAGREB, 11. 03. 2024.

Broj elaborata: 2024-036

**KRISTIJAN KRZNARIĆ**

HR-71157601923

Elektronički potpisan: 19.07.2024. 13:31:35

Provjera: <https://epolpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 019c4424-5u9b-4413-9a52-4d21368d0dc2

SDGE

GEO OMEGA
d.o.o. Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/24-02/3746

URBROJ: 251-12-02-1-24-5

ZAGREB, 19.07.2024

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 KRISTIJEAN KRZNARIĆ (GEO OMEGA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 71157601923, VRBIK 8B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat internog broja izvoditelja 2024-036 izrađen za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta i u svrhu:

- provedba rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na katastarskim česticama 663/2, u katastarskoj općini ŽITNJAK (Mbr. 335550) od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova KRISTIJEAN KRZNARIĆ (GEO OMEGA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 71157601923, VRBIK 8B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA i za Investitora MEŠIHAT ISLAMSKJE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ, OIB: 38190246619, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, te zaveden u zbirku geodetskih elaborata za katastarsku općinu ŽITNJAK (Mbr. 335550) kao RN 167/2024, 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 ovoga elaborata u katastarskom operatu podnosi se poseban zahtjev.

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.

Na zahtjev za provedbu elaborata u katastarskom operatu, 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. i Tar. br. 2. ne naplaćuje se.

Obradio/la:

Matko Ivković, ing.geod.

viši stručni referent za geodetske poslove

Službena osoba:

Ivan Duhović, dipl.ing.geod.

Voditelj Odsjeka I

Dostaviti:

1. KRISTIJAN KRZNARIĆ (GEO OMEGA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), VRBIK 8B,
10000 ZAGREB, HRVATSKA,
2. PISMOHRANA



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

19.07.2024 15:06

Serijski broj certifikata

37962279584092396189086900736973313077

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z163499907f7ab6e1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

Proj.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Katastarska općina: **ŽITNJAK**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2024

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	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	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²	Posebni i drugi režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	2489	1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, Zagreb, Gavellina ulica 40 (KORISNIK)		663/2	PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIČA	DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1 DVORIŠTE	47 18 38 80 85 98	
								Σ(Σ)=	85 98
								Δ(Σ)±=	00

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalja, lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
10	11	OIB 12	13	14	15	16	17	ha a m² 18		19	20
2489	1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA DŽAMIJA, Zagreb, Gavellina ulica 40 (KORISNIK)		663/2	13	ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA	DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1 DVORIŠTE	46 87		6098/4 28	50057
								39 11			
								85 98			
Σ(Σ)=								85 98			

Prilaz Safvet - bega Bašagića

663/2

Prilaz Šefika Pezerovića

663/3
- 323

663/4
- 323

Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.

GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove



Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

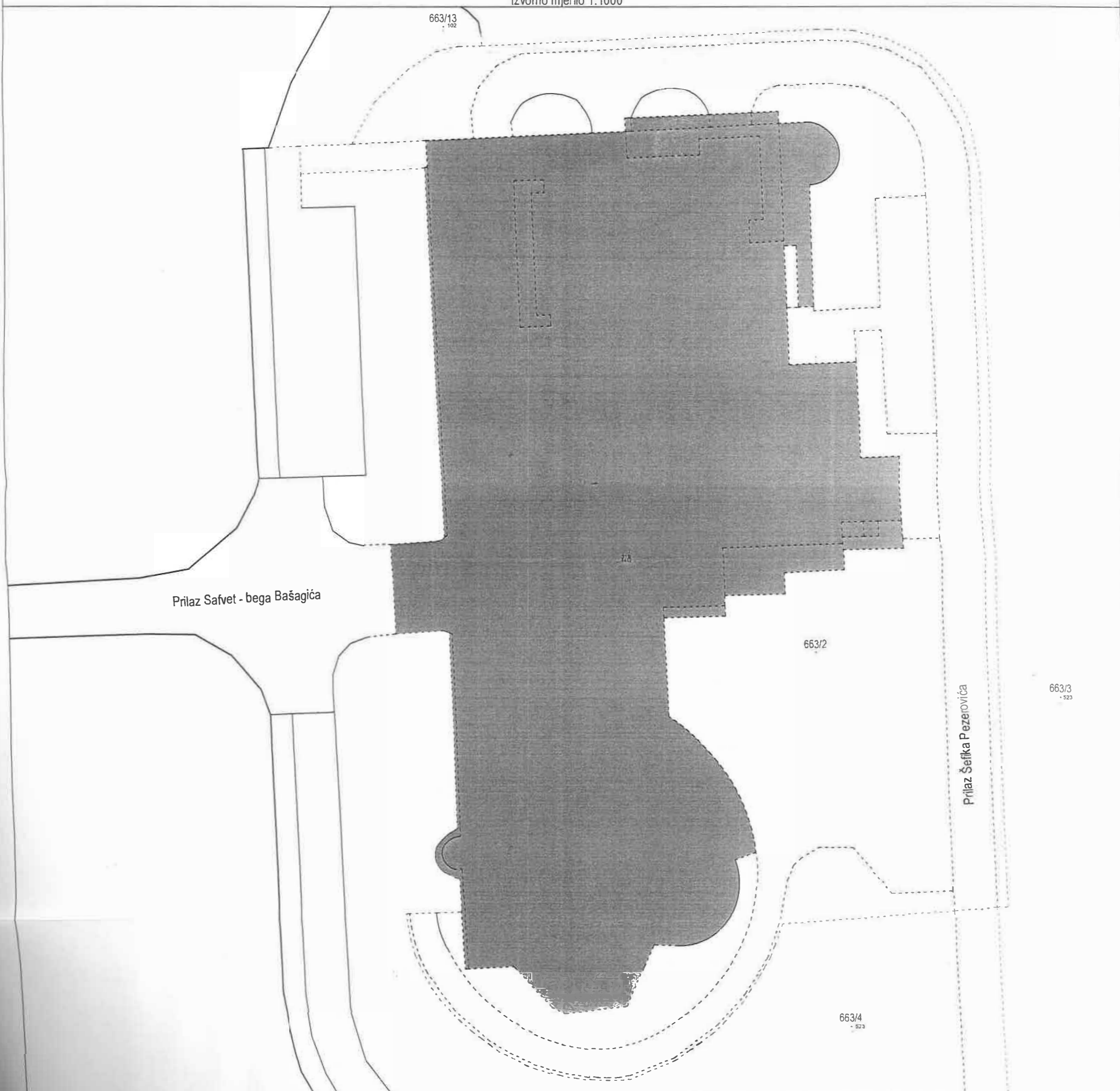
Katastarska općina: Žitnjak
MBR: 335550
Detaljni list: 13

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:500

Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:

Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:
Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Žitnjak
MBR: 335550
Detaljni list: 13

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500

Izvorno mjerilo 1:1000

663/13
- 102

Prilaz Safvet- bega Bašagića

500
663/2

Prilaz Šefika P. ezerovića

663/3
- 123

663/4
- 923

Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2024

PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj 1	Broj ZK uloška 2	Dio ili udio dijela 3	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB 4	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio 5	Broj katastar. čestice 6	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja) 7	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice 8		
							jutro	čhv	ha a m²
1	50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/3	LEKUNIČKA ULICA LIVADA I ORANICA	0	0	4 86 87
							$\Sigma(\Sigma)=$		4 86 87
							$\Delta(\Sigma)+=-$		00

NOVO STANJE

Broj ZK uložka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas- dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice
9	10	OIB 11	12	13	14	15	ha a m ² 16
50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/3	LEKENIČKA ULICA LIVADA I ORANICA		4 00 89
50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/428	ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA	DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1 DVORIŠTE	46 87 39 11 85 98
Σ(Σ)=							4 86 87

GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove



Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Grad Zagreb
MBR: 999901
Detaljni list: 50

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

6097/22

6098/3

6098/8

Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:
Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

Katastarska općina: Grad Zagreb
MBR: 999901
Detaljni list: 50

6097/22

6098/3

6098/428

6098/8

Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: 18. OŽUJAK 2024. godine

Investitor: **Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj**
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE11 - EVIDENTIRANJE, BRISANJE ILI PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA, GE14 - EVIDENTIRANJE STVARNOG POLOŽAJA POJEDINAČNIH VEĆ EVIDENTIRANIH KATASTARSKIH ČESTICA na k.č. 663/2 u k.o. ŽITNJAK (Mbr: 335550)

Izvješće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
2. Izvješće o zgradama i drugim građevinama
3. Tehničko izvješće



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene sve vidljive međne točke i sav detalj (na objektima, putevima, zgradama, zidovima i sl.) katastarskih čestica koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere. Na skici izmjere prikazane su i međne točke postojećih već evidentiranih katastarskih čestica koje su na terenu definirane kamenim zidovima, podzidima i ogradama ili vidljivo označeni trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama pokraj kojih je upisan broj točke.

Očividom na terenu u prisutnosti investitora te nositelja prava na predmetnim česticama ustanovljeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. ŽITNJAK na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama uz koje je napisan odgovarajući broj točke (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima) kao što je prikazano na skici izmjere, osim u slučajevima kada međe katastarskih čestica čine raspoznavljive lomne točke građevina, kuća, zgrada, ograda i sl. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), te da su sve međe nesporne.

S obzirom na to da su elaboratom točnije evidentirane i međe susjednih katastarskih čestica, s obilježavanjem lomnih točaka točnije evidentiranih međa upoznati su i nositelji prava na predmetnim i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama. Za obilježavanje lomnih točaka vidljivim trajnim oznakama korišteni su željezni klinovi pokraj kojih je crveno ispisano broj točke kao na skici izmjere (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), osim u slučajevima kada međe katastarskih čestica čine raspoznavljive lomne točke građevina, kuća, zgrada, ograda i sl. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima).

Sukladno *Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća i/ili iz priloženih suglasnosti i/ili iz priloženih poštanskih povratnica. Investitoru geodetskog elaborata, Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619, dani su na uvid podaci elaborata te u znak suglasnosti s istim investitor potpisuje ovo izvješće.

Prisutne stranke svojim su potpisom potvrdile da su suglasne s izrađenim geodetskim elaboratom te da nemaju primjedbi na promjene opisane u prijavnom listu za katastar i za zemljišnu knjigu te prikazane na kopiji katastarskog plana.

Predlaže se provedba promjena prema priloženim prijavnim listovima za katastar i za zemljišnu knjigu.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj

PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 38190246619

Potpisao/la, ime i prezime: *BEGA BAŠAGIĆ*

Funkcija: *PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB*

Bećirbegović

Potpisi nositelja prava na katastarskim česticama koje su predmet postupka:

GRAD ZAGREB- GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

GRADA

TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 61817894937



osobno

(ZK) K.O. GRAD ZAGREB K.Č. 6098/3

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj

PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 38190246619

Bećirbegović

osobno

(KAT) K.O. ŽITNJAK K.Č. 663/2





GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

Terenskim uviđajem utvrđeno je da se u k.o. ŽITNJAK nalaze zgrade:

k.č.: 663/2 - zgrada redni broj 8452, DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, 4687 m²
za koju je priložen akt

26. Rješenje o izvedenom stanju temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Opis:

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1

UrBroj: 251-13-22-3/006-17-15

Datum: 19.05.2017.

Tijelo: GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, Zapoljska 1, Zagreb

Površine zgrada izračunate su nakon izvršenog mjerenja na terenu i obrade podataka u uredu iz koordinata detaljnih točaka.

Predlaže se provođenje promjena koje su opisane u prijavnim listovima i prikazane na kopiji katastarskog plana.

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619
Potpisao/la, ime i prezime: *ARIZ HASANOVIĆ*
Funkcija: *PRESJEDNIK MEŠIHATA ISLAMSKE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ*

Ariz Hasanović

Potpisi nositelja prava na katastarskim česticama na kojima se predlaže evidentiranje ili promjena podataka o zgradama i drugim građevinama:

GRAD ZAGREB- GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA
TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 61817894937
Potpisao/la, ime i prezime:
Funkcija:



Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619
Potpisao/la, ime i prezime: *ARIZ HASANOVIĆ*
Funkcija: *PRESJEDNIK MEŠIHATA ISLAMSKE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ*

Ariz Hasanović

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B
tel.: 01 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619, izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE11 - EVIDENTIRANJE, BRISANJE ILI PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA, GE14 - EVIDENTIRANJE STVARNOG POLOŽAJA POJEDINAČNIH VEĆ EVIDENTIRANIH KATASTARSKIH ČESTICA, na k.č. 663/2 u k.o. ŽITNJAK, a za zahvat u prostoru .

Akt koji je osnova za izradu elaborata je:

26. Rješenje o izvedenom stanju temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), izdan od GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, Zapoljska 1, Zagreb, KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15, 19.05.2017.,

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE, izdan od 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, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9, Zagreb, 23.02.2018.

Također, ovim elaboratom evidentirane su i međe između predmetnih katastarskih čestica 663/2 u k.o. ŽITNJAK, te susjednih katastarskih čestica 663/3, 663/4, 663/13 u k.o. ŽITNJAK sa čime su nositelji prava na nekretninama suglasni što potvrđuju svojim potpisom.

Investitor elaborata je upoznat na okolnost neprovedivosti elaborata u zemljišnoj knjizi ukoliko se promijeni upis u listu A za uložak ili redoslijed provedbe elaborata u zemljišnoj knjizi.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana numeričke izmjere preklapljen je na topografski prikaz.

Sukladno Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana), Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

S obzirom na to da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana numeričke izmjere prije 2000. godine za izradu elaborata korištena je metoda preklopa prema točki 2.0 *Uputa vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, kartiranjem novoodređenih točaka međa i drugih granica i prilagodbom prikaza okolnih katastarskih čestica, pri čemu je primijenjen površinski kriterij iz članka 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22).

Površine katastarskih čestica unutar linije područja mjerenih podataka u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007 i 148/2009). Razlike u površini katastarskih čestica koje se cijele nalaze unutar područja mjerenih podataka unutar su razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Razlike u površini koje su izvan dozvoljene razlike pojavljuju se zbog propusta koji su nastali prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata, a što se ovim elaboratom ispravlja sukladno članku 33. i 35. *Pravilnika o geodetskim elaboratima*.

Na katastarskim česticama koje se nalaze unutar područja mjerenih podataka u k.o. ŽITNJAK usklađuje se način uporabe prema stvarom stanju na terenu temeljem članka 37. *Pravilnika o katastru zemljišta* (NN 84/07 i 148/09).

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: **663/2**.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: **663/2**.

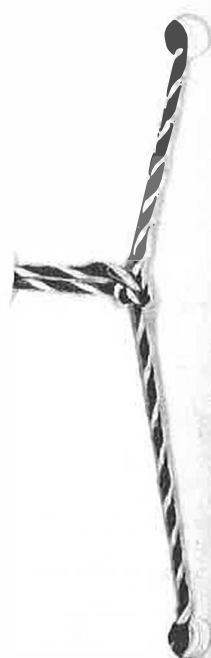
Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera stabiliziranih međnih točaka predmetnih katastarskih čestica, pripadajuće zgrade, čestica ceste, tehničkih elemenata ceste i okolnog detalja tahimetrijskom metodom s totalnom mjernom stanicom "TRIMBLE S7" te pripadajućom opremom s novopostavljenih pomoćnih položajnih točaka P1, P2, P3, P4, P5, P6 kao i GNSS - RTK metodom uređajem "TRIMBLE R8" pomoću servisa CROPOS, a sve u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM.

Koordinate pomoćnih položajnih točaka P1, P2 određene su GNSS - RTK metodom GNSS uređajem " TRIMBLE R8" koristeći uslugu visokopreciznog pozicioniranja CROPOS sustava Državne geodetske uprave u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Koordinate preostalih pomoćnih položajnih točaka određene su računanjem poligonskih i nivelmanskih vlakova. Popis koordinata pomoćnih položajnih točaka te popis koordinata detaljnih točaka sastavni su dio ovog elaborata.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić

GEO OMEGA
d.o.o. Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/704
URBROJ: 251-11-31/006-24-3
Zagreb, 8.10.2024.

IVNE GRAĐEVINA D. O. O.
LASTOVSKA 2
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 663/2 k.o. Žitnjak
- izvadak iz ZKC-a ID: 52022
- 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 Vašoj dopuni zahtjeva u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Savica – Šanci zapad.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: mješovita – pretežito stambena namjena (M1), kategorija 1., mjera građevinskog korištenja 1,2, dan vrednovanja 30. rujna 2024. Izvadak sadrži transakcije zemljišta traženih obilježja koja se nalaze u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Za zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjembenog 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

Voditeljica službe

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



GRAD ZAGREB



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/704 251-11-31/006-24-3
Kontrolni broj:	g76Npavaa0CZuQnyl-FXxQ
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 52022

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	MIŠEVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6107/19,6107/20	6107/17	6105/20,6105/21, 6105/22	6106/3	6107/1	6106/20,6106/21, 6106/22,6106/25, 6106/26,6106/27, 6106/28,6106/29
6	K.O.		GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB,

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		LETOVANIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	JAZVENIČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6107/11,6107/16, 6107/7,6107/9	6098/283
6	K.O.		GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1138	4
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1138	4
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	1883/10, 1883/11, 1883/12, 1883/17, 1883/9	1790/57
11	K.O.		ŽITNJAK	ŽITNJAK
12	NAMJENA		M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	
		Kin max		1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		151,29	168,31
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.09.2021	20.10.2020
18	CIJENOVNI BLOK		BOROVJE	SAVICA - ŠANCI SREDIŠNJA ZONA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
8	k.č. 1790/57 k.o. ŽITNJAK	KUPNJA NAKON LEGALIZACIJE, PO RJEŠENJU O UTVRĐENJU GRAĐEVINSKE ČESTICE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRILAZ SAFVET BEGA BAŠAGLIĆA 1, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 663/2 k.o. ŽITNJAK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SAVICA - ŠANCI ZAPAD.

S osobnim podacima iz ovoga izvatka 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: 940-01/24-028/704

URBROJ: 251-11-031/006-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 8.10.2024.

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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

Podaci o procjenitelju: **Nedjeljka Čengija, dipl.inž.grad.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 54/Z/2024- dopuna
Datum elaborata: 15.10.2024.
Datum dopune elaborata: 03.12.2024.

Klasa predmeta: 944-13/13-001/61
URBROJ: 251-11-11/008-24-24
Datum: 29.08.2024.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: prodaja nekretnine neposrednom pogodbom

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina (ukupno): **8598 m²**
Adresa nekretnine: **Prilaz Safvet- bega Bašagića 1, Zagreb**
z.k.č. broj: **Dio 6098/3 k.o. Grad Zagreb**



Dan vrednovanja: 30.09.2024.

Dan kakvoće: 30.09.1971.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 465.000,00 EUR



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

Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD	4
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	6
1. IZRAČUN	10
2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	13
3. IZJAVA PROCJENITELJA.....	13
4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	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

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 – zemljište- dio z.k.č.br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja predmetne nekretnine neposrednom pogodbom.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) **II. Ugovora za izradu procjemenih 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: 11291/2023, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-53/003-23-202 od 22.11.2023., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjemenih 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 29.08.2024., Klasa: 944-13/13-001/61, Urbroj: 251-11-11/008-24-24.****

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).

Povjerenstvo Grada Zagreba na 37. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva prema zapisniku, Klasa: 940-01/24-018/38, Urbroj: 251-11-31/009-24-3 od 07.11.2024. nije prihvatilo predmetni procjembeni elaborat i dalo je negativno mišljenje na njega- procjeniteljsko povjerenstvo smatra da kakvoća zemljišta nije dobro utvrđena.

Procjenitelj je uvažio dobivene primjedbe i izvršena je korekcija procjembenog elaborata u izračunu i prostorno planskoj dokumentaciji, dok su ostali dijelovi elaborata ostali nepromijenjeni.

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;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetne nekretnine- zemljišta izračunata je u odnosu na vrijednosti prodanih nekretnina- 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.

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 Grada 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

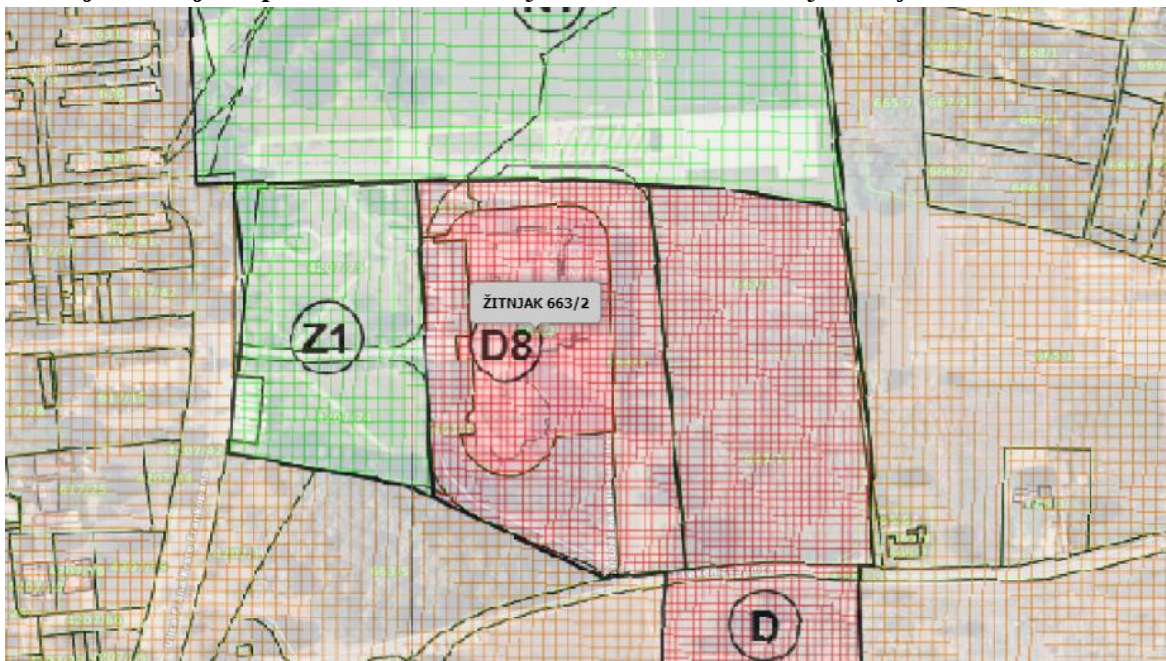


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Prema odredbama GUP Grada Zagreba predmetno zemljište, na današnji dan, ima slijedeće karakteristike:

Korištenje i namjena prostora: D8- javna i društvena namjena- vjerska



Slika 4. Izvod iz GUP Grada Zagreba

Urbana pravila:

1.6. Zaštita i uređenje dovršenih naselja

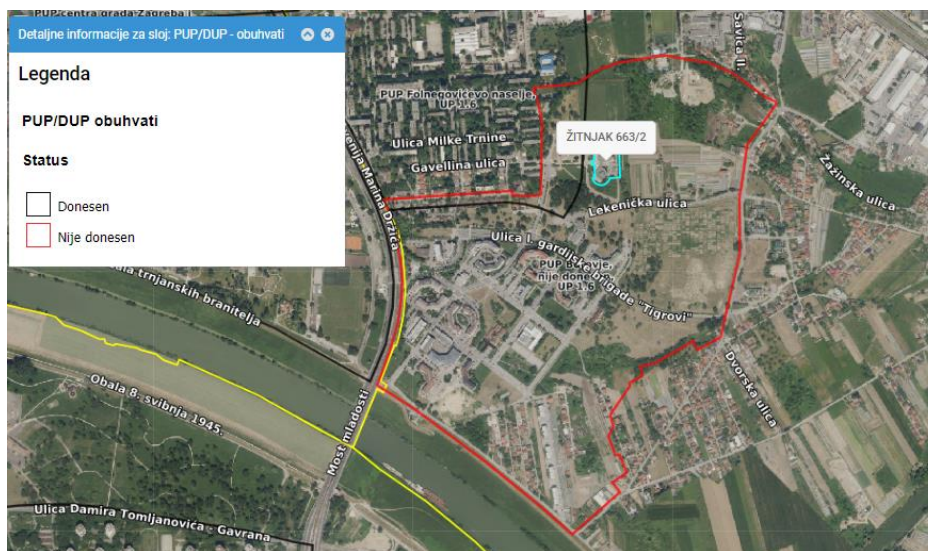


Slika 5. Kartografski prikaz za urbana pravila prema GUP-u Grada Zagreba



Prema odredbama PUP-a predmetno zemljište ima sljedeće karakteristike:

- PUP Borovje- nije donesen

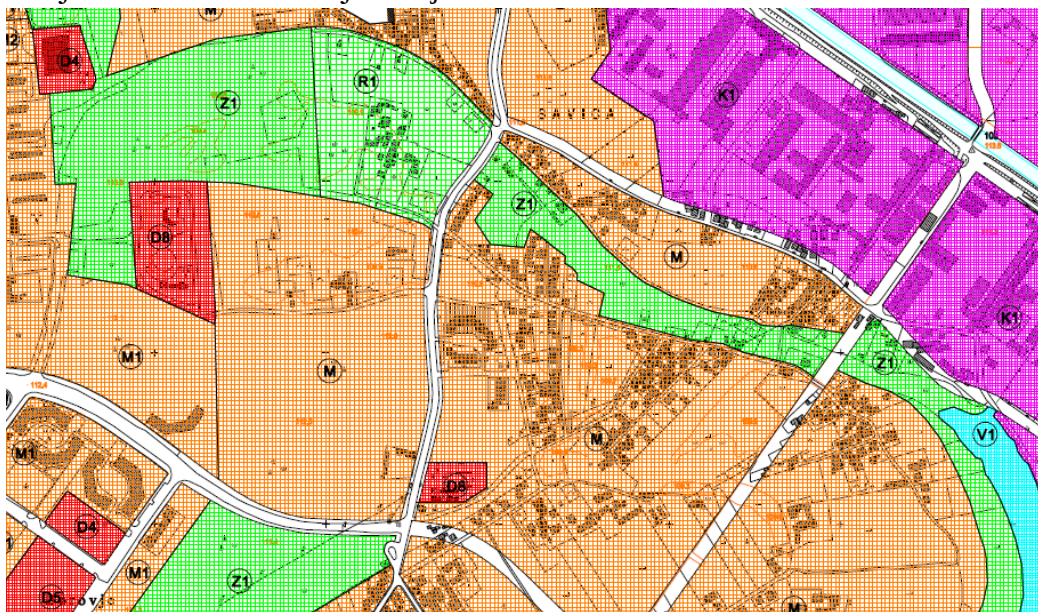


Slika 6. Kartografski prikaz za PUP

Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javna i društvena namjena (D8), tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka.

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 2003. protezala se kroz sljedeću namjenu:

- D8- javna i društvena namjena- vjerska



Slika 7. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 2003.



K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1986. protezala se kroz slijedeću namjenu:

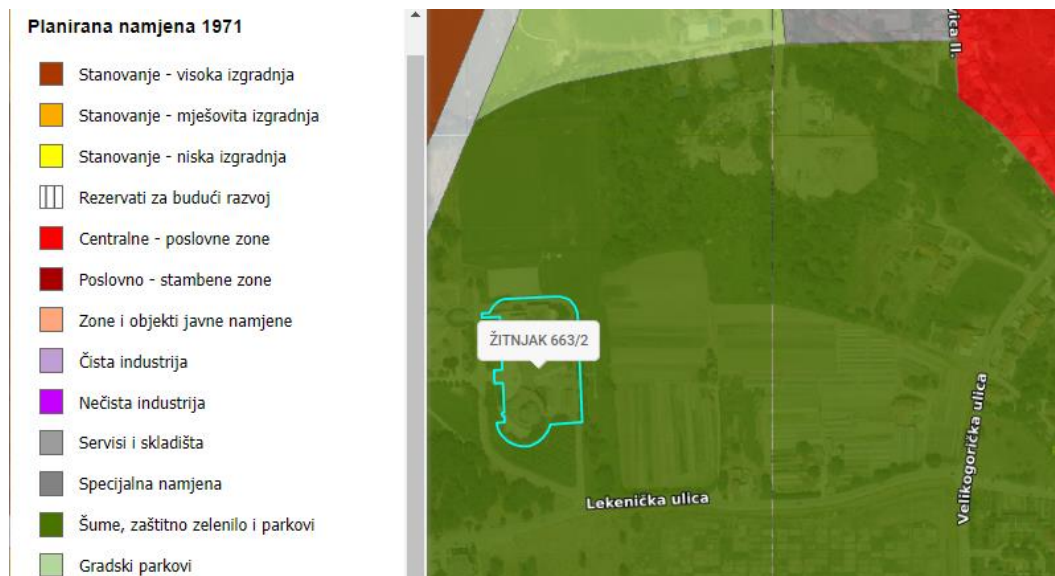
- Objekti vjerskih zajednica
- Park-šume i parkovi (rubni dijelovi čestice)



Slika 8. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1986.

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1971. protezala se kroz slijedeću namjenu:

- Šume, zaštitno zelenilo i parkovi



Slika 9. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1971.



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

K.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak- neizgrađeno zemljište



Slika 16. Kartografski prikaz korištenja i namjene 1968.

Predmetno zemljište se u neprekidnom nizu od izmjena i dopuna GUP-a iz 1971. do danas, uključujući GUP iz 2003. nalazi u budućim odnosno trajnim površinama javne namjene. Načelo prethodnog učinka vodi do GUP-a 1971. prije izmjena dopuna u namjenu „12- šume, zaštitno zelenilo i parkovi“. Takva vrsta namjene je na neizgrađenom zemljištu, prema dosadašnjoj praksi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba i visokog procjeniteljskog povjerenstva, izjednačena s današnjom namjenom „Z- zaštitne zelene površine“.

Sukladno navedenom, procijenit će se zemljište Z namjene, 2. kategorije.



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. 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	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR				KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	POREDJENJE SLUŽBI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SREĐJAVANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA	
			K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ AK. UL. (M ²)	POVRŠINA U PROMETU (M ²)	SUVLASNIŠKI UDIO KOJI JE U PROMETU	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	K _{max}							K _{min}
GZ 1	KP	KARLOVAČKA CEST A	2696	BLATO NOVO	2022	2022		2696	BLATO	Z	2.			65,00	DA	NE	02.04.2024.	PETLJA LUČKO I	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	KARLOVAČKA CEST A	2508/1, 2509/1	BLATO NOVO	618	618		2508/1, 2509/1	BLATO	Z	2.			35,59	NE	NE	08.09.2022.	PETLJA LUČKO I	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	KARLOVAČKA CEST A	2508/1, 2509/1	BLATO NOVO	618	618		2509/1	BLATO	Z	2.			30,15	NE	NE	15.06.2022.	PETLJA LUČKO I	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	KARLOVAČKA CEST A	2965/1	BLATO NOVO	143	143		2965/1	BLATO	Z	2.			65,00	DA	NE	02.04.2024.	PETLJA LUČKO I	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	ULICA DR. LURE NALETIČA	4363	BLATO NOVO	332	332		4363	BLATO	Z	2.			28,13	NE	NE	22.09.2021.	ROTINEC JUGOSTOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	SARAJEVSKA CEST A 3	153/1	JAKUŠEVAC	5186	3472		153/1	JAKUŠEVAC NOVI	Z	2.			64,80	DA	NE	23.02.2024.	JAKUŠEVAC SEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	OTOČIĆ	2064	KLARA	2439	100		2064	KLARA	Z	2.			50,00	NE	NE	09.05.2024.	SV. KLARA NABELE	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 8	KP	MAROFKA ULICA	5102/1, 5102/2	RESNIK NOVI	832	832		5102/1, 5102/2	RESNIK	Z	2.			35,00	NE	NE	17.05.2023.	IVANJA REKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 9	KP	VRBNICE	2849/4	RESNIK	3165	1318,75	10/24	225	RESNIK	Z	2.			33,36	NE	NE	04.04.2022.	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 10	KP	SLAVONSKA AVENIJA	2779/31, 2779/61	RESNIK	4090	507	10148180	1757	RESNIK	Z	2.			30,00	NE	NE	31.03.2022.	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 11	KP	SLAVONSKA AVENIJA	2779/28	RESNIK	3427,66	428,46	12/16	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	23.12.2021.	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 12	KP	SLAVONSKA AVENIJA	2779/28	RESNIK	3427,66	2570,74	12/16	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	06.12.2021.	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 13	KP	SLAVONSKA AVENIJA	2779/28	RESNIK	3427,66	428,46	2/16	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	11.03.2022.	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 14	KP	I. PETRUŠEVAC	6413/3	GRAD ZAGREB	174	286		3569/1	ŽITNJAK	Z	2.			34,97	NE	NE	11.07.2023.	PETRUŠEVAC RUG	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka

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



VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJENACAVANJA EUR/m ²
GZ 1	KARLOVAČKA CESTA	2.022,00	65,00	02.04.2024.	218,40	218,40	1,00	65,00 €
GZ 2	KARLOVAČKA CESTA	618,00	35,59	08.09.2022.	182,31	218,40	1,20	42,64 €
GZ 3	KARLOVAČKA CESTA	618,00	30,15	15.06.2022.	175,12	218,40	1,25	37,60 €
GZ 4	KARLOVAČKA CESTA	143,00	65,00	02.04.2024.	218,40	218,40	1,00	65,00 €
GZ 5	ULICA DR. LUJE NALETIĆA	332,00	28,13	22.09.2021.	154,60	218,40	1,41	39,74 €
GZ 6	SARAJEVSKA CESTA 3	3.472,00	64,80	23.02.2024.	210,30	218,40	1,04	67,30 €
GZ 7	OTOČEC	100,00	50,00	09.05.2024.	218,40	218,40	1,00	50,00 €
GZ 8	MAROFSKA ULICA	832,00	35,00	17.05.2023.	199,62	218,40	1,09	38,29 €
GZ 9	VRINICE	1.318,75	33,36	04.04.2022.	175,12	218,40	1,25	41,60 €
GZ 10	SLAVONSKA AVENIJA	507,00	30,00	31.03.2022.	168,63	218,40	1,30	38,85 €
GZ 11	SLAVONSKA AVENIJA	428,46	38,23	23.12.2021.	158,32	218,40	1,38	52,74 €
GZ 12	SLAVONSKA AVENIJA	2.570,74	38,23	06.12.2021.	158,32	218,40	1,38	52,74 €
GZ 13	SLAVONSKA AVENIJA	428,46	38,23	11.03.2022.	168,63	218,40	1,30	49,51 €
GZ 14	I. PETRUŠEVEC	286,00	34,97	11.07.2023.	204,40	218,40	1,07	37,37 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretnine br. 3, 5, 8, 10 i 14, odnosno odlučio je u daljnji izračun uzeti cijene višeg cjenovnog ranga jer bolje odgovaraju tržišnim cijenama za predmetno zemljište na kojem je izgrađena građevina koja je legalizirana te je za predmetno zemljište potrebno izvršiti kupoprodaju jer čini građevinsku česticu legaliziranog objekta- džamije. (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).

Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna



odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika).

Značajno odstupanje iz stavka 3. članka odnosi se i na pojedinačna odstupanja cijena koja su veća od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne cijene poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

	Z.K.		KATASTAR					
VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.	j.c. eur/m ²	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEKA %	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEKA %	KVADRAT ODSUPANJA (APSOLUTNOG) %
GZ 1	2696	BLATO NOVO	2696	BLATO	65,00	20,24	10,94	119,72
GZ 2	2508/1, 2509/1	BLATO NOVO	2508/1, 2509/1	BLATO	42,64	-21,13	-11,42	130,48
GZ 4	2965/1	BLATO NOVO	2965/1	BLATO	65,00	20,24	10,94	119,72
GZ 6	153/1	JAKUŠEVEC	153/1	JAKUŠEVEC NOVI	67,30	24,49	13,24	175,23
GZ 7	2064	KLARA	2064	KLARA	50,00	-7,51	-4,06	16,47
GZ 9	2849/4	RESNIK	225	RESNIK	41,60	-23,04	-12,45	155,09
GZ 11	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	52,74	-2,44	-1,32	1,74
GZ 12	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	52,74	-2,44	-1,32	1,74
GZ 13	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	49,51	-8,41	-4,54	20,66
					54,06			740,86
					Standardno odstupanje ($\pm$)	9,07	16,78%	
					Pravilo dva-sigma ($\pm$):	18,15		

Tablica 4: Statistička obrada podataka

Kako je prosječno odstupanje $16,87 < 3\%$ od prosjeka cijena, taj će se prosjek smatrati mjerodavnim kao konačna cijena promatranog zemljišta:

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište- dio z.k.č.br. 663/2.o. Žitnjak	8.598,00	54,06	464.807,88



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. 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 – nekretnina -dio z.k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, s iznosom od:

464.807,88 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31):

465.000,00 EUR

(slovima: četrstošezdesetpettisuća eura i 00/100)

3. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u ZK uložak i posjedovni list, koji se nalaze u prilogu ovog procjembenog 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.



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. 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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 53437

1	KLASIFIKACIJA NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA DR. LUJE NALETILIĆA, GRAD ZAGREB	SARAJEVSKA CESTA 3, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2696	2508/1,2509/1	2508/1,2509/1	2695/1	4363	153/1
6	K.O.	BLATO NOVO	BLATO NOVO, BLATO NOVO	BLATO NOVO, BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	JAKUŠEVEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	2022	618	618	143	332	5186
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2022	618	618	143	332	3472
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2696	2508/1, 2509/1	2509/1	2695/1	4363	153/1
11	K.O.	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	JAKUŠEVEC NOVI
12	NAMENA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOB IZ OBLASTI EKSPLOATATIVNOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	65,00	35,59	30,15	65,00	28,13	64,80
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	NE	NE	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.04.2024	08.09.2022	15.06.2022	02.04.2024	22.09.2021	23.02.2024
18	CIJENOVNI BLOK	PETLJA LUČKO I	PETLJA LUČKO I	PETLJA LUČKO I	PETLJA LUČKO I	BOTINEC JUGOSTOK	JAKUŠEVEC SJEVER
19	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	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	OTOČEC, GRAD ZAGREB	MAROFSKA ULICA, GRAD ZAGREB	VRINICE, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2064	5102/1, 5102/2	2849/4	2779/31, 2779/61	2779/28	2779/28	2779/28
6	K.O.	KLARA	RESNIK NOVI, RESNIK NOVI	RESNIK	RESNIK, RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	2439	832	3165	4090	3427,66	3427,66	3427,66
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	100	832	1318,75	507	428,46	2570,74	428,46
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			10/24	1014/8180	12/16	12/16	2/16
10	K.Č.	2064	5102/1, 5102/2	225	1757	1754	1754	1754
11	K.O.	KLARA	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	50,00	35,00	33,36	30,00	38,23	38,23	38,23
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.05.2024	17.05.2023	04.04.2022	31.03.2022	23.12.2021	06.12.2021	11.03.2022
18	GENOVNI BLOK	SV. KLARA NASELJE	IVANJA REKA	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	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	K.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		L. PETRUŠEVEC, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6413/3
6	K.O.		GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		174
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		286
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	3569/1
11	K.O.		ŽITNJAK
12	NAMJENA		Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		34,97
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.07.2023
18	CIJENOVNI BLOK		PETRUŠEVEC JUG
19	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. 2696 k.o. BLATO	DIO ZEMLJIŠTA U PROIZVODNOJ NAMJENI (I)
6	k.č. 153/1 k.o. JAKUŠEVCI NOVI	NA ČESTICI SE NALAZE GRAĐEVINE KOJE SU U DERUTNOM STANJU VIDI STREET VIEW

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRILAZ SAVJET- BEGA BAŠAGIĆA 1, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 663/2 k.o. ŽITNJAK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SAVICA - ŠANCI ZAPAD.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka 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: 940-01/24-028/863

URBROJ: 251-22-031/006-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 20.11.2024.

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, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – 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 iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, 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) (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,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, P5 - 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 - odmoriste, 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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i
evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-018/38
URBROJ: 251-11-31/009-24-3
Zagreb, 7. studenog 2024.

Z A P I S N I K

37. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 7. studenog 2024. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, predsjednik Povjerenstva
2. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
5. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. GLAVNA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/184) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travanj 2024. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 371/6 k.o. Blato novo u postupku izvlaštenja.

Izvjestitelj: Dean Čizmar

2. GLAVNA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/185) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travanj 2024. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 377/1 k.o. Blato novo, nf. z.k.č. 377/6 k.o. Blato novo u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
3. IV MAKSIMIRSKO NASELJE 25 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/324) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 50/Z/2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7706/26 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin
4. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/365) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. P-2024-10-02 izrađenog u listopadu 2024. od stalnog sudskog vještaka Anđelka Vujeve, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
5. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/366) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 44-PGZ-2024 izrađenog u rujnu 2024. od stalne sudske vještakinje Marine Brlić, ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 2748/8 i 2751/2 obje k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
6. LEKENIČKA ULICA, ISLAMSKA ZAJEDNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/380) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 53/Z/2024 izrađenog u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
7. PRILAZ SEFVETA-BEGA BAŠAGIĆA 1, ISLAMSKA ZAJEDNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/381) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 54/Z/2024 izrađenog u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
8. ALEM RUFATIĆ c/a GRAD ZAGREB (Klasa predmeta: 940-01/24-019/249) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 2024-VI/OS-1 izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivice Matica, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 8234/45 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

Radi hitnosti postupka dodana je točka;

9. JAVNI PARK - URIHO (Klasa predmeta: 940-01/24-019/384) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u listopadu 2024. od stalne sudske vještakinje Vlatke Ban, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 198/24 k.o. Klara.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: ULICA JOSIPA MAROHNICA 6 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/17) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 55/GZ/Z/2023-D1 izrađene u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 4312/5, 4312/6, 4312/7, 4312/ i 4312/9 sve k.o. Trnje, površine 45 m².

(djelomično pozitivno mišljenje na 8./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dean Čizmar

2.Točka dopune: DUBRAVKA DUJŠINA 10, STAN (Klasa predmeta: 940-01/23-019/286) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. TD: ST-DD10-GZ/2023 od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za stan u Zagrebu na adresi Dubravka Dujšina 10 u prizemlju, površine 18,00 m².

(djelomično pozitivno mišljenje na 8.2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravko Ranilović

3.Točka dopune: MANDALIČINA ULICA 24 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/246) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 42/Z/2024 izrađene u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 620/5 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 619/14 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.

(djelomično pozitivno na 30.2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin

RAZNO:

1.Točka razno: Evaluacija kupoprodajnih cijena zemljišta planske oznake „Z“ – zaštitne zelene površine na području GUP-a Zagreba i Sesveta

NOVI ELABORATI: 9 kom.

DOPUNE ELABORATA: 3 kom.

RAZNO: 1 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Sanja Loina Matančević, dipl. ing. građ, izradila je u travnju 2024., procjembeni elaborat za 450/4239 dijela z.k.č. 376/1 površine 4239 m² k.o. Blato novo radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u postupku izvlaštenja, radi izgradnje Glavne Gradske ulice uz nasip rijeke Save, od Jadranske avenije do k.č. 1/2 k.o. Blato, s komunalnom infrastrukturom prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-007/31 od 27. veljače 2024.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: zaštitno zelenilo (Z), kategorija zemljišta 2.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Zbog nedostatka usporedivih podataka na promatranom području izdan je Izvadak koji sadrži zemljišta traženih obilježja sa šireg područja.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Slijedom navedenog, tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjeniteljica je utvrdila primjenom odredbi za procjenu vrijednosti površina javne namjene iz čl. 47. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena vrijednost nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 2.

Procjeniteljica Sanja Loina Matančević, dipl. ing. građ, izradila je u travnju 2024., procjembeni elaborat za 1297/3601 dijela z.k.č. 377/1 površine 3601 m² k.o. Blato novo (novoformirana z.k.č. 377/6 površine 1297 m² k.o. Blato) radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u postupku izvlaštenja, radi izgradnje Glavne Gradske ulice uz nasip rijeke Save, od Jadranske avenije do k.č. 1/2 k.o. Blato, s komunalnom infrastrukturom prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-007/32 od 27. veljače 2024.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

37. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 7. studenog 2024.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: zaštitno zelenilo (Z), kategorija zemljišta 2.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Zbog nedostatka usporedivih podataka na promatranom području izdan je Izvadak koji sadrži zemljišta traženih obilježja sa šireg područja.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Slijedom navedenog, tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjeniteljica je utvrdila primjenom odredbi za procjenu vrijednosti površina javne namjene iz čl. 47. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena vrijednost nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točke 3.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u srpnju 2024. procjembeni elaborat oznake 50/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 138/1514 dijela z.k.č. 7706/26 površine 1514 m², z.k.ul. 107504 k.o. Grad Zagreb, prema parcelacijskom elaboratu RN-166/2017 k.o. Peščenica. Elaborat je izrađen u svrhu prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja KLASA: 940-01/17-01/349 od 29. svibnja 2024.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita – pretežito stambena namjena, koeficijent iskoristivosti 3,0, 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 4.

Procjenitelj Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ. je dana 5. listopada 2024. izradio procjembeni elaborat br. P-2024-10-02 za nekretninu z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/24-04/7 od 18.07.2024.

Predmetne nekretnine z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina nalaze se unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) slijedom čega su obilježja iste utvrđena prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, procjenitelj je ispravno utvrdio da se prema GUP-u iz 1971. predmetna nekretnina nalazi u namjeni stanovanje – mješovita izgradnja.

Procjenitelj je za predmetnu česticu k.č. 1370/4 k.o. Dubrava (površine 1384 m²) utvrdio da se radi o zemljištu 1. kategorije.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

Ispravno je utvrđen gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake k.č. 1370/3 k.o. Dubrava (površine 629 m²).

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 5.

Procjeniteljica Marina Brlić ing.arh. je u rujnu 2024. izradila procjembeni elaborat br. TD: 44-PGZ-2024 za nekretninu z.k.č. 2748/8 i 2751/2 obje k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/24-04/14 od 22. kolovoza 2024.

Predmetne nekretnine z.k.č. 2748/8 (k.č. 2560/58 k.o. Dubrava) i 2751/2 (k.č. 2560/76 k.o. Dubrava) obje k.o. Granešina nalaze se unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) slijedom čega su obilježja iste utvrđena prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema

37. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 7. studenog 2024.

stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da prema GUP-u iz 1971. predmetne nekretnine se nalaze u koridoru prometnice, a dijelom u namjeni Servisi i skladišta. Navedene čestice se prema GUP-u iz 1986. dijelom nalazi u radnoj zoni a dijelom u javnoj namjeni.

Unutar PUP-a Oporovec koji je važio od 09.09.1981 do 08.07.1992. godine je vidljivo da sjeverni veći dijelovi novoformiranih čestica i dalje su javne namjene, unutar koridora prometnice dok su južni dijelovi novoformiranih čestica kao i ostatak dosadašnjih čestica u radnoj zoni prema GUP-u iz 1986. Shodno tome procjeniteljica navodi kako prethodno navedeni podatak je mjerodavan kod načela prethodnog učinka, odnosno mjerodavne namjene su površine radnih zona.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine sukladno načelu prethodnog učinka: gospodarska namjena (G), 2. kategorija, koeficijent iskoristivosti 0,9.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 6.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat oznake 53/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 6098/425 površine 9001 m², zk.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb u skladu s pravomoćnom Lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBR.: 251-10-21-1/024-23-7 od 28. rujna 2023. za gradnju građevine – Odgojno obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311. Elaborat je izrađen u svrhu raspisivanja javnog natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja KLASA: 940-02/23-04/3 od 29. kolovoza 2024.

Predmetna nekretnina se prema važećem GUP-u grada Zagreba nalazi na površinama javne i društvene namjene (D). Slijedom navedenoga, procjeniteljica je detaljno opisala položaj procjenjivane nekretnine i provela očevid na nekretnini, te je izvršila uvid u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju na osnovu koje je primjenom načela prethodnog učinka članak 47. stavak 1. Zakona utvrdila obilježja nekretnine.

Procjeniteljica je nakon uvida u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju, temeljem okolne izgrađenosti i izdane lokacijske dozvole (članak 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona), utvrdila slijedeća obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita – pretežito stambena namjena (M1), koeficijent iskoristivosti 1,2, 1. kategorija zemljišta.

Prema grafičkom prikazu GUP-a iz 2003. godine predmetna nekretnina nalazi se na površinama mješovite namjene (M), urbano pravilo (3.2.) nova regulacija na neizgrađenom prostoru za koji prostor je obavezno donošenje detaljnijeg plana. Prema programskim smjernicama GUP-a 2003. (članak 83.) na prostoru površina mješovite namjene (M) Savice – Šanci moguće je uređenje prema urbanim pravilima iz članka 76., a u kontaktnoj zoni s postojećim individualnim građevinama prema urbanim pravilima iz članka 71. i članka 74. Slijedom navedenog za predmetnu nekretninu obilježja za procjenu vrijednosti mogu se utvrditi prema članku 71. ili 74. iz razloga što se predmetna nekretnina nalazi u blizini postojećih individualnih građevina. Za predmetnu nekretninu izdana je lokacijska dozvola za gradnju građevine - Odgojno obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311. Prema lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBR.: 251-10-21-1/024-23-0007 od 28. rujna 2023. ukupna građevinska bruto površina iznosi cca 7417,40 m² (odgojno obrazovni centar cca 7361,90 m² i trafostanica cca 55,50 m²), koeficijent iskoristivosti građevne čestice (nadzemno) k_{in} iznosi cca 0,82 (ista u prilogu elaborata).

Iako je prema lokacijskoj dozvoli koeficijent iskoristivosti građevne čestice (nadzemno) k_{in} iznosi cca 0,82, pri utvrđivanju koeficijenta iskoristivosti u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća, članak 11. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Prema tekstualnom dijelu GUP-a iz 2003. godine u članku 71. i 74. propisan je najveće dopušteni k_i 1,2, koji je utvrdila i procjeniteljica.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima traženima u zahtjevu za izdavanje izvatka. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 7.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat oznake 54/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 8598/48687 dijela z.k.č. 6098/3 površine 48687, upisane u zk.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, novoformirana z.k.č. 6098/428 površine 8598 k.o. Grad Zagreb formirana sukladno RN-167/2024 k.o. Žitnjak (prema katastru oznaka nekretnine k.č. 663/2 površine 8598 m² k.o. Žitnjak) . Elaborat je izrađen u svrhu prodaja neposrednom pogodbom predmetnog zemljišta koje čini građevinsku česticu legalizirane građevine – zgrade javne namjene – džamije prema zadatku naručitelja KLASA: 940-13/13-01/61 od 29. kolovoza 2024.

Predmetna nekretnina se prema važećem GUP-u grada Zagreba nalazi na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8). Slijedom navedenoga, procjeniteljica je detaljno opisala položaj procjenjivane nekretnine i provela očevid na nekretnini, te je izvršila uvid u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju na osnovu koje je primjenom načela prethodnog učinka članak 47. stavak 1. Zakona utvrdila obilježja nekretnine. kao zemljište mješovite – pretežito stambene namjena (M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, 1. kategorije zemljišta. Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima traženima u zahtjevu za izdavanje izvatka. Pravilno je odabrana poredbeni metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Kakvoća zemljišta nije točno utvrđena.

Procjeniteljica u procjembenom elaboratu utvrđenu kakvoću zemljišta obrazlaže pozivanjem naprogramsku analizu PUP-a Borovje 1981. godine razvidno je da se u obuhvatu planirala gradnja u 16 zona; stambene, zdravstvene, poslovne i dr. namjene, također je planirana i gradnja džamije. Navodi da je građevinska dozvola za gradnju džamije izdana 1987. godine, izgradnja iste nije izvršena u cijelosti prema izdanoj dozvoli (str. 3 RIS-a), slijedom čega je naknadno ishodoeno Rješenje o izvedenom stanju 19. svibnja 2017. godine, a na osnovu kojeg je izdano Rješenje o utvrđivanju građevinske čestice koja odgovara postojećoj k.č. 663/2 površine 8598 m² k.o. Žitnjak, koja površina je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Izložena argumentacija za utvrđivanje kakvoće zemljišta nije točna jer se ne odnosi na predmetno zemljište. Naime, zemljište se u neprekinutom nizu od izmjena i dopuna GUP-a iz godine 1971. do danas, uključujući GUP iz godine 2003., nalazi u budućim odnosno trajnim površinama javne namjene. Tu činjenicu ne može promijeniti plan nižega reda (PUP ili UPU) budući da, prema hijerarhiji prostornih planova, plan nižega reda mora biti u skladu s planom višega reda. Stoga je valjalo primijeniti načelo prethodnog učinka (čl. 47. i 49. Zakona) koje vodi do GUP-a iz 1971. godine prije izmjena dopuna u namjenu „12 – šume, zaštitno zelenilo i parkovi“. U dosadašnjoj praksi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba i Visokog procjeniteljskog povjerenstva (procjena vrijednosti zemljišta na okretištu Prečko) spomenuta namjena je na neizgrađenom zemljištu izjednačena s današnjom namjenom „Z – zaštitne zelene površine“. Ističe se da bi u slučaju izgrađenog ili većim dijelom izgrađenog građevinskog zemljišta prije stupanja na snagu GUP-a 1971. predmetna namjena bila relevantna samo za utvrđivanje naknade za gubitak prava, dok bi se stvarna izgrađenost odnosno stvarna kakvoća zemljišta prije donošenja spomenutog GUP-a mogla uzeti u obzir u okviru naknade za posljedične gubitke na temelju utvrđenih životnih

uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva. Međutim, u procjembenom elaboratu nisu navedeni niti priloženi izvori koji bi dokazali da se u konačnici ne radi o zaštitnom zelenilu. Konačno, pozivanje na izdane dozvole u neposrednom susjedstvu za gradnju građevine - Odgojno obrazovnog centra Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311 - također nije relevantno jer se radi upravo o građevinama javne i društvene namjene te infrastrukture koje se sukladno prostornom planu upravo grade na budućim površinama javne namjene pa njihovi parametri (najveća dopuštena iskoristivost) nisu od utjecaja na vrijednost procjenjivanog zemljišta.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 8.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,6, 2. kategorija zemljišta

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Naime, procjenitelj je trebao zatražiti izvadak iz ZKC-a koji sadrži kupoprodajne cijene za zemljišta 2. kategorije.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona.

Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procijenjena vrijednost nije zaokružena sukladno čl. 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 9.

Procjeniteljica Vlatka Ban, dipl. ing. arh., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 198/24 površine 7541 m² k.o. Klara. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, sve prema zadatku naručitelja – URIHO.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona utvrdila je obilježja procjenjivane nekretnine:

- za južni dio (veći dio nekretnine) - poslovna namjena (K1), koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (Važeći GUP)
- za sjeverni dio (cca 1000 m²) - prema načelu prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila namjenu radne zone, koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (GUP 1986.)

Upitna je utvrđena kategorija zemljišta za južni dio nekretnine, ne samo radi svog oblika već i radi pristupa nekretnini, isti nije u skladu s člankom 38. GUP-a, u kojem je propisana širina postojeće ulice 9 m za građevine u zonama G, I, K1 i K2. Nadalje, južni dio parcele prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se na površinama gradskog projekta (GP) za koje područje je potrebno provesti javni natječaj, slijedom čega nekretnina ne može biti 1. kategorije. Sjeverni dio nekretnine koji se prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi na površini javne i društvene namjene (D) procjeniteljica je prema načelu prethodnog učinka ispravno utvrdila namjenu – radne zone.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju podudarna obilježja s obilježjima zatraženim u izvatku iz ZKC-a. Kako se radi o zemljištu 2. kategorije potrebno je od nadležne službe zatražiti novi izvadak iz ZKC-a.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona. Međutim, radi krivo utvrđenog obilježja nekretnine u pogledu kategorije tržišna vrijednost iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 12.07.2023. izradila dopunu procjembenog elaborata br. 55/GZ/Z/2023-D1 za nekretnine oznake z.k.č. 4312/5, 4312/6, 4312/7, 4312/8 i 4312/9 sve k.o. Trnje koja u naravi predstavlja zemljište površine 45 m² u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nakon legalizacije.

37. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 7. studenog 2024.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 8. sjednici održanoj 29. veljače 2024. za točku 2. dalo djelomično pozitivno mišljenje na elaborat. Primjedba se odnosila na izračun jedinične cijene. Procjeniteljica je uvažila primjedbe Povjerenstva te je izvršena korekcija procjemenog elaborata.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

2.Točka dopune:

Procjenitelj je uvažio primjedbe povjerenstva te prilikom izračuna međuvremenskog izjednačenja koristi pravilne indekse.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

3.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 03.10.2024. izradila dopunu procjemenog elaborata br. 42/Z/2024 za nekretnine oznake z.k.č. 620/5 k.o. Grad Zagreb u postupku prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba radi formiranja nove građevne čestice.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 30. sjednici održanoj 19. rujna 2024. za točku 1. dalo djelomično pozitivno mišljenje na elaborat. Primjedba se odnosila na izračun jedinične cijene. Procjeniteljica je uvažila primjedbu Povjerenstva te je izvršena korekcija procjemenog elaborata.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

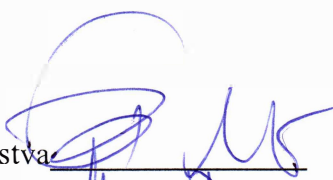
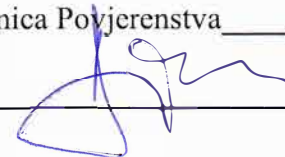
RAZNO:

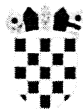
1.Točka razno:

Procjeniteljsko povjerenstvo je raspravilo problematiku evaluacije zaštitnog zelenila. Naime prisutan je veliki rasad kupoprodajnih cijena zbog primarno legitimnih obilježja kakvoće. Međutim, preporučuje se detaljnija provjera kod ekstremnih iznosa kupoprodajnih cijena. Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Dovršeno u 15:25 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva 
2. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva 
3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 
4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 
5. **Dinko Selak, dipl.oec.**, član Povjerenstva 



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i
evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-018/43
URBROJ: 251-11-31/009-24-3
Zagreb, 12. prosinca 2024.

ZAPISNIK

42. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 12. prosinca 2024. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, predsjednik Povjerenstva
2. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
5. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/347) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za nekretninu oznake z.k.č. 2554 k.o. Zaprudski otok u postupku izvlaštenja.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

2. SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/348) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Baliće, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 2550 k.o. Zaprudski otok u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
3. OŠ I DV ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/290) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD:37-PGZ-2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Brlić d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2363/12 k.o. Resnik u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin
4. OŠ I DV ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/271) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD:35-PGZ-2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Brlić d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2367/11 k.o. Resnik u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin
5. ULICA STJEPANA MIKUŠA BB, ANA OZIMEC I DR. c/a GRAD ZAGREB, P-61/2021 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/248) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. V-133-2024 izrađenog u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Korice, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 570/3 k.o. Sesvete Novo. (sudski postupak)
Izvjestitelj: Branimir Majčica
6. RH I GZ, z.k.č. 6049/17 i 6049/18 obje k.o. Grad Zagreb (Klasa predmeta: 940-01/24-019/395) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD:36-VER-MPGI izrađenog u listopadu 2024. od stalnog sudskog vještaka Zrinoslava Ceranca, d.i.g., iz društva Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6049/17 i 6049/18 obje k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Dean Čizmar

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: ULICA 6 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/39) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. P-97-2023 izrađene u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenića, mag.ing.aedif., za dio zemljišta oznake z.k.č. 3055 k.o. Sesvete Novo, nf. z.k.č. 3055/2 k.o. Sesvete Novo u postupku osiguranja dokaza.
(negativno mišljenje na 16./2024 sjednici).
Izvjestitelj: Dean Čizmar

2.Točka dopune: ULICA KRALJEVEC (Klasa predmeta: 940-01/23-022/8) – davanje mišljenja o usklađenosti druge dopune procjembenog elaborata br. 128/2022 izrađene u travanj 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 8495/6 k.o. Grad Zagreb u postupku osiguranja dokaza.

(negativno mišljenje na 13./2023 i djelomično pozitivno 34./2023 sjednici).

Izjestitelj: Dubravka Petra Lubin

3.Točka dopune: PRILAZ SEFVETA-BEGA BAŠAGIĆA 1, ISLAMSKA ZAJEDNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/381) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 54/Z/2024 izrađene u prosincu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb.

(negativno mišljenje na 37./2024 sjednici.)

Izjestitelj: Branimir Majčica

4.Točka dopune: ODVOJAK RADNIČKE - (Klasa predmeta: 940-01/20-021/230) - davanje mišljenja o usklađenosti druge dopune procjembenog elaborata br. P-245-2024, veza na P-649-2019 izrađene u studenom 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Korice, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 6949/8 k.o. Grad Zagreb u postupku izvlaštenja

(djelomično pozitivno mišljenje na 25.2020 i negativno mišljenje na 3./2024 sjednici).

Izjestitelj: Branimir Majčica

NOVI ELABORATI: 6 kom.

DOPUNE ELABORATA: 4 kom.

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjenitelj Hrvoje Balija, dipl. ing. građ., izradio je u rujnu 2024. procjembeni elaborat za nekretninu oznake k.č. 2554, površine 310 m², upisane u zk. ul. 21160 k.o. Zaprudski otok, za potrebe postupka potpunog izvlaštenja u svrhu rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom, od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/30, URBROJ: 251-04-51-4/003-24-39, od 18. lipnja 2024.

Procjenitelj detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 21. i 3. te čl. 51. st. 1. Zakona pravilno je utvrdio kakvoću predmetne nekretnine kao zemljište mješovite – pretežito stambene namjene (M1), kis=1,2, prve kategorije. Slijedom toga pravilno je odabrana i primijenjena poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta sukladno čl. 23. st.2. i 24. st. 1. Zakona.

Procjenitelj navodi da se predmetno zemljište dijelom koristi kao parkiralište, koje služi za potrebe poslovne zgrade sagrađene na k.č. 217/1 k.o. Jakuševac, slijedom čega je procjenitelj vrijednost dijela zemljišta utvrdio prema sklopljenim transakcijama za vanjska parkirna mjesta (u nastavku: VPM).

Površinu VPM-a na predmetnoj nekretnini odredio je sukladno Pravilniku o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 92/19). Na temelju navedenog utvrdio je da od ukupne površine 310 m², parkiralištu pripada 50 m² na kojoj površini je moguće parkirati četiri osobna vozila. Slijedom navedenog, vrijednost 50/310 dijela k.č. 2554 površine 310 m² k.o. Zaprudski otok utvrdio je prema transakcijama sklopljenim za VPM, dok je vrijednost ostatka zemljišta utvrdio prema transakcijama zemljišta mješovite – pretežito stambene namjene (M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, kategorije 1.

Procjenitelj je ishodio izvadak za zemljišta i vanjska parkirna mjesta, na temelju kojih je proveo izračun i utvrdio vrijednost nekretnine koja je u postupku izvlaštenja.

Međutim, kategorija zemljišta nije pravilno utvrđena budući je isti procjenitelj, na istoj trasi buduće prometnice, procjenjivao nekretnine oznake k.č. 2549 i 2550 k.o. Zaprudski otok, koje su prema katastarskom planu istog oblika i približnih površina, te je za njih utvrdio 2. kategoriju. Za predmetnu nekretninu navodi da se u naravi dijelom nalazi unutar ograđenog dijela k.č. 217/2 k.o. Jakuševac, koji dio se koristi za parkiranje automobila, slijedom navedenog procjenitelj smatra da se radi o zemljištu prve, a ne druge kategorije.

Izvadak koji je izdala nadležna Služba za VPM sadrži dvadeset transakcija. Nakon grubog čišćenja izvataka, procjenitelj provodi izračun na temelju pet odabranih transakcija. Uvidom u Geoportal i Street View vidljivo je da odabrani podaci nisu usporedivi s predmetnim zemljištem. Vanjska parkirna mjesta iz izvataka su uređena (asfaltirana, iscertana) dok je predmetni dio zemljišta koji služi za parkiranje motornih vozila neuređen (dijelom zemljana, dijelom šljunčana površina). Nadalje, procjenitelj je jediničnu vrijednost VPM-a utvrdio na temelju dvije transakcije (str. 60 elaborata) što je u suprotnost s člankom 24. stavak 1. Zakona. U slučaju da je ispravno utvrđena jedinična vrijednost VPM-a, istu je trebalo umanjiti za uređenje (asfaltiranje, iscertavanje linija i sl.) jer se uspoređuje s neuređenim zemljištem koje u naravi služi za parkiranje motornih vozila i potrebno je uložiti dodatna sredstva do potpunog uređenja kako bi bilo usporedivo sa podacima iz izvataka.

Unutar površine izvlaštenja u posljedični gubitak vanjskog uređenja (tzv. građevinske poboljšice) uračunao nasip od drobljenca, asfaltiranu i kolnu stazu i parkiralište, uličnu ogradu, kolna vrata i prilaz, međašnu ogradu, betonski potporni zid, jarbole za zastave i reklamni totem, površine su iskazane na str. 11., a izračun na str. 47. elaborata.

Zaključno, upitno je utvrđeno obilježje nekretnine u pogledu kategorije zemljišta, vrijednost VPM-a i vrijednost posljedičnog gubitka vezanog za asfaltiranu kolnu stazu, jarbole za zastave i reklamni totem. Iz priloženih fotografija u elaboratu, kao ni na Street Viewu nije vidljiva asfaltirana podloga.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točke 2.

Procjenitelj Hrvoje Balića, dipl. ing. građ., izradio je u rujnu 2024. procjembeni elaborat za nekretninu oznake k.č. 2550, površine 204 m², upisane u zk. ul. 21156 k.o. Zaprudski otok, za potrebe postupka potpunog izvlaštenja u svrhu rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom, od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/94, URBROJ: 251-04-51-4/003-24-49, od 18. lipnja 2024.

Procjenitelj detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 21. i 3. te čl. 51. st. 1. Zakona pravilno je utvrdio kakvoću predmetne nekretnine kao zemljište mješovite – pretežito stambene namjene (M1), kis=1,2, druge kategorije. Slijedom toga pravilno je odabrana i primijenjena poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta sukladno čl. 23. st.2. i 24. st. 1. Zakona.

Procjenitelj je ishodio izvadak za zemljišta na temelju kojeg je proveo izračun i utvrdio vrijednost nekretnine koja je u postupku izvlaštenja.

U troškovnoj metodi utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. 223/3 k.o. Jakuševac površine 849 m² kao osnovica za utvrđivanje posljedičnih gubitaka uslijed utjecaja buke. Naveden je izvor korištenih parametara za utvrđivanje stupnja utjecaja buke prije i poslije izvlaštenja što je u skladu s čl. 5. st. 5. Zakona. Osim utjecaja buke, u posljedični gubitak je uračunata i tzv. građevinska poboljšica unutar površine izvlaštenja na cca 77 m² (nasip od šljunka).

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točke 3.

Procjeniteljica Marina Brlić, mag. ing. građ., izradila je u srpnju 2024. procjembeni elaborat oznake TD:37-PGZ-2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 2363/12, površine 868 m², k.o. Resnik, za potrebe postupka potpunog izvlaštenja, radi izgradnje Osnovne škole s dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-004/33 (zadatak nije u prilogu elaborata).

Procjeniteljica opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: stambena namjena (S, M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, kategorija zemljišta 1. Procjeniteljica je za navedena obilježja nekretnine ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju razvidno je da se predmetna nekretnina nalazi na površinama javne namjene, dok se prema GUP-u iz 1971. godine nalazi na površinama „Šume, zaštitno zelenilo, parkovi“, danas utvrđena namjena mjerodavna je sa zaštitnim zelenim površinama (Z). Slijedom navedenog, ispravan dan kakvoće je GUP 1971. godine, a ne dan prije izdavanja lokacijske dozvole kako je to navela procjeniteljica na str. 5. elaborata, a mjerodavno

obilježja za procjenu vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 2363/12 k.o. Resnik je zaštitno zelenilo (Z), kategorija 2.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Iako je procjeniteljica odabrala ispravnu metodu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, utvrđena vrijednost u elaboratu nije točna radi krivo utvrđenih obilježja nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točke 4.

Procjeniteljica Marina Brlić, mag. ing. građ., izradila je u srpnju 2024. procjembeni elaborat oznake TD:35-PGZ-2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 233/1147 dijela z.k.č. 2367/1 površine 1147 m² k.o. Resnik, odnosno novoformirane z.k.č. 2367/11 površine 233 m² k.o. Resnik, za potrebe postupka potpunog izvlaštenja, radi izgradnje Osnovne škole s dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-004/34 od 29. travnja 2024.

Procjeniteljica opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: stambena namjena (S, M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, kategorija zemljišta 1. Procjeniteljica je za navedena obilježja nekretnine ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju razvidno je da se predmetna nekretnina nalazi na površinama javne namjene, dok se prema GUP-u iz 1971. godine nalazi na površinama „Šume, zaštitno zelenilo, parkovi“, danas utvrđena namjena mjerodavna je sa zaštitnim zelenim površinama (Z). Slijedom navedenog, ispravan dan kakvoće je GUP 1971. godine, a ne dan prije izdavanja lokacijske dozvole kako je to navela procjeniteljica na str. 5. elaborata, a mjerodavno obilježja za procjenu vrijednosti 233/1147 dijela z.k.č. 2367/1 površine 1147 m² k.o. Resnik, odnosno novoformirane z.k.č. 2367/11 površine 233 m² k.o. Resnik je zaštitno zelenilo (Z), kategorija 2.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Iako je procjeniteljica odabrala ispravnu metodu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, utvrđena vrijednost u elaboratu nije točna radi krivo utvrđenih obilježja nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Procjenitelj je ispravno podijelio česticu na 3 dijela: buduća Ulica 5 od 320 m², M1 zona od 470 m².

Procjenitelj je pogrešno utvrdio dan kakvoće. Prema GUP-u Sesvete iz 2003. godine predmetna čestica se nalazi u namjeni M1. Mjerodavan je dan kakvoće dan prije stupanja na snagu UPU Novo Brestje zapad.

Predmetna čestica se nalazi na području Urbanog pravila 1.7. - Prostori niske gradnje. Shodno tome predmetna čestica predstavlja zemljište 3. kategorije.

Posljedično, tržišna vrijednost nekretnine pogrešno je utvrđena.

Pri utvrđivanju posljedičnih gubitaka procjenitelj se nije osvrnuo na jugoistočni dio čestice površine 236 m².

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Procjenitelj Zrinoslav Ceranac, dipl. ing. građ., iz društva IvNe građevina d.o.o., izradio je u listopadu 2024. procjembeni elaborat broj TD: 36-VER-MPGI za nekretnine oznake z.k.č. 6049/17, površine 457 m² i 6049/18 površine 226 m², upisane u z.k.ul. 108550 k.o. k.o. Grad Zagreb. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa između RH i Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 940-01/21-03/2215 od 12. rujna 2024.

Procjenitelj opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivanih nekretnina. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj je utvrdio sljedeća obilježja predmetne nekretnine za:

- 6049/17 površine 457 m². k.o. Grad Zagreb M2/ki=3,0/ 2. kat
- 6049/18 površine 226 m² k.o. Grad Zagreb - za 28 m² (IS, Z, D4) M2/ki=3,0/ 2. kat
- za 198 m² = M2/ki=7,0/ 1. Kat

Utvrđena obilježja nekretnine nisu točna.

Uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju i dokumentaciju iz 2003. godine te tekstualni dio GUP-a i UPU-a utvrđeno je sljedeće za:

z.k.č. 6049/17 površine 457 m² k.o. Grad Zagreb

- dan kakvoće, GUP 2003. godini. Sukladno tekstualnom dijelu GUP-a iz 2003. godine u zahvatu UPU-a Heinzelova - Vukovarska pa do donošenja istog moguće je uređenje prema urbanim pravilima iz članka 76. iste odluke. Slijedom navedenog mjerodavno obilježje nekretnine je $M2/kin=3,5/3.kat.$ Procjenitelj nije definirao ispravni koeficijent iskoristivosti isti je propisan GUP-om iz 2007. godine koji je stupio na snagu nakon donošenja UPU-a, u tom trenutku na predmetnom području izmijenjeno je urbano pravilo s „Transformacija postojeće izgrađene strukture (3.1.)“ na „Uređenje i obnova prostora visoke gradnje (2.9.)“

z.k.č. 6049/18 površine 226 m² k.o. Grad Zagreb:

- za 28 m² (IS, Z, D4), dan kakvoće GUP 2003. godini, obilježja nekretnine $M2/kin=3,5/3.$ kategorija. Procjenitelj je ispravo utvrdio namjenu zemljišta, ali ne kategoriju zemljišta i koeficijent iskoristivosti. UPU Heinzelova – Vukovarska stupio je na snagu 2006. godine, slijedom čega za određivanje obilježja nekretnine vrijedi prostorno planska dokumentacija iz 2003. godine. U tekstualno dijelu GUP-a razvidno je da se predmetno područje može uređivati prema urbanim pravilima iz članka 76. iste odluke, kako je prethodno navedeno.
- za 198 m², dan kakvoće, UPU 2006. godine, obilježja nekretnine $M2/ki=7,0/2.$ kategorija. U članku 15. UPU-a propisana je obveza provođenja javnog urbanističko - arhitektonskog natječaja, u članku 51. istaknuto je da je potrebno izraditi cjelovito prostorno i programsko rješenje, te ishoditi lokacijsku dozvolu za cijelu kazetu uz iskazane funkcionalne cjeline unutar zahvata odobrenog lokacijskom dozvolom. Slijedom navedenog zemljište ne može biti prve kategorije kako je to naveo procjenitelj već se radi o zemljištu druge kategorije sukladno članku 10. točka 1. podtočka 2. Pravilnika.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj je ishodio dva izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima zatraženima u zahtjevu.

Provedeni izračun u predmetnom elaboratu nije točan, obzirom da nisu pravilno utvrđena obilježja nekretnine koja značajno utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti. Također, na str. 46 elaborata u točki 4.1.1. pomiješane su izračunate jedinične cijene obzirom na obilježja nekretnine, također nije jasno na što se odnosi prikazana vrijednost od 316,75 €/m².

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjenitelj Goran Rumenović, mag.ing.aedif. je dana 7. veljače 2024. izradio procjembeni elaborat br. P-97-2003 za nekretninu z.k.č. 3055/2 k.o. Sesvete Novo u postupku osiguranja dokaza, prema zadatku naručitelja KLASA: 701-01/23-048/66 od 16. veljače 2024.

Predmet razmatranja je dopuna elaborata od 24. lipnja 2024. izrađena nakon negativnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na osnovni elaborat. Osnovni elaborat je razmatran na 16. sjednici održanoj 9. svibnja 2024.

Procjenitelj je sukladno uputi Procjeniteljskog povjerenstva napravio ispravak.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Povjerenstvo je na 34. sjednici 09. studenog 2023. donijelo mišljenje da je dopuna (očitovanje) procjembenog elaborata djelomično u skladu s odredbama Zakona.

Naime, procjenitelj je prilikom izračuna vrijednosti naknade za željezno-betonsku ogradu naveo izvoe korištenih podataka, međutim stavka nije iskazana u okviru naknade za gubitak prava ili naknade za posljedične gubitke kao što je poropisano člankom 50. stavak 4. Zakona, već kao posebna stavka koja je dodana ukupnoj naknadi.

Procjenitelj je postupio sukladno uputama Procjeniteljskog povjerenstva, te stavku iskazao u okviru naknade za gubitak prava.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat oznake 54/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 8598/48687 dijela z.k.č. 6098/3 površine 48687, upisane u zk.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, novoformirana z.k.č. 6098/428 površine 8598 k.o. Grad Zagreb formirana sukladno RN-167/2024 k.o. Žitnjak (prema katastru oznaka nekretnine k.č. 663/2 površine 8598 m² k.o. Žitnjak) . Elaborat je izrađen u svrhu prodaja neposrednom pogodbom predmetnog zemljišta koje čini građevinsku česticu legalizirane

građevine – zgrade javne namjene – džamije prema zadatku naručitelja KLASA: 940-13/13-01/61 od 29. kolovoza 2024.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 37. sjednici održanoj 7. studenog 2024. iznijelo primjedbe na osnovni elaborat koje su se odnosile na utvrđena obilježja nekretnine u pogledu namjene.

Procjeniteljica je iste prihvatila i provela novi izračun s novim obilježjima nekretnine, zatražila je novi izvadak za zaštitna zelenila (Z), nadležna služba izdala je izvadak s četrnaest transakcija zaštitnih zelenih površina (Z) s područja katastarskih općina Žitnjak, Resnik i s područja Novog Zagreba.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

4.Točka dopune:

Procjenitelj Goran Korica, mag. ing. aedif., dana 22. studenog 2024. izradio je dopunu nalaza P-245-2024, veza na P-649-2019 za nekretninu oznake z.k.č. 6949/8 k.o. Grad Zagreb (k.č. 1501/9 k.o. Žitnjak) u postupku izvlaštenja, prema zadatku naručitelja Klasa: UP/I-943-04/22-11/12 od 18.listopada 2024.

Procjenitelj je izradio dopunu u studenom 2024. sukladno uputama iznesenim u Rješenju Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Klasa: UP/II-943-02/24-01/158 od 3. lipnja 2024. g. (str. 5. elaborata). U postupku potpunog izvlaštenja za predmetnu česticu bio je izrađen Nalaz i mišljenje broj P-649-2019 sa danom vrednovanja 20. prosinca 2019. godine na okolnost tržišne vrijednosti zemljišta. Radi ponavljanja postupka izvlaštenja izrađena je dopuna elaborata u kojoj se na određeni novi dan vrednovanja 18. listopada 2024. godine utvrdila vrijednosti zemljišta. Kakvoća nekretnine utvrđena je u osnovnom elaboratu i ostaje nepromijenjena. Radi određenog novog dana vrednovanja procjenitelj je ishodio novi izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Na temelju dobivenih podataka proveo je novi izračun.

Na str. 15 elaborata procjenitelj je prikazao utvrđenu naknadu: „gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci = 6.370,00 €“ iz prikazanog proizlazi da ne postoje posljedični gubitci. Zatim u nastavku u točki 3.9. dopune izračunava vrijednost građevinskih poboljšica, tj. vanjska uređenja, što treba promatrati u okviru posljedičnog gubitka. Naknadu za posljedične gubitke (tzv. građevinske poboljšice) procjenitelj je utvrdio navođenjem komercijalnih ponuda dobavljača, što je u skladu sa čl. 65. st. 1. Pravilnika.

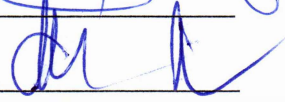
U točki 4. dopune procjenitelj prilikom prikazivanja ukupne naknade za predmetnu nekretninu istu nije iskazao u okviru propisanih stavki iz odredbe čl. 50. st. 4. Zakona, međutim ista je ispravna.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:40 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva _____
2. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva _____
3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva _____
4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva _____
5. **Dinko Selak, dipl.occ.**, član Povjerenstva _____



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I
DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: 070-01/25-01/05
URBROJ: 514-07-04-02/03-25-5
Zagreb, 28.02.2025.

IZVADAK

IZ EVIDENCIJE VJERSKIH ZAJEDNICA U REPUBLICI HRVATSKOJ ZA ORGANIZACIJSKI OBLIK VJERSKE ZAJEDNICE

1. Evidencijski broj:	5.3
2. Datum upisa u Evidenciju:	27.04.2011
3. Naziv organizacijskog oblika:	MEDŽLIS ISLAMSKJE ZAJEDNICE ZAGREB
4. Naziv vjerske zajednice:	ISLAMSKA ZAJEDNICA U HRVATSKOJ
5. Adresa sjedišta:	Zagreb, Gavellina ulica 40
6. Služba osobe ovlaštene za zastupanje:	PREDSEDNIK IZVRŠNOG ODBORA
7. OIB:	59784181635

U skladu s napomenom uz Tar. br. 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 156/22) upravna pristojba se ne plaća.

M P.



(ime, prezime i potpis ovlaštene osobe)

Zeljka Pavleković



514070012501055



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 401-03/24-001/124600
URBROJ: 251-11-02/001-24-2
Zagreb, 17.12.2024.

SEKTOR ZA PRAVNE POSLOVE
Odjel za pravne poslove
- ovdje -

Predmet: Islamska zajednica u Hrvatskoj – Medžlis Islamske zajednice
veza: vaša KLASA: 944-13/13-001/61

U svezi s vašim dopisom, klasa gornja, dostavljamo izračun revalorizacije prema srednjem tečaju HNB

IZNOS DIN	DATUM	TEČAJ DEM - SREDNJI	IZNOS DEM	EUR
873.770,00	24.3.1981.	15,35	56.923,13	29.104,33

S poštovanjem,

VODITELJ ODJELA
ZA FINACIJSKE POSLOVE
Ana Kljenak, dipl. ek.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 401-03/25-001/23400

URBROJ: 251-11-02/001-25-2

Zagreb, 11.3.2025.

SEKTOR ZA PRAVNE POSLOVE
Odjel za pravne poslove

Predmet: Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb
- kupnja nekretnine zkč. 6098/428 k.o. Grad Zagreb, otplatni plan
Veza vaša KLASA: 944-13/13-01/61

U svezi s vašim zahtjevom, klasa gornja, u privitku se dostavlja otplatni plan za prodaju zemljišta zkč. 6098/428 k.o. Grad Zagreb.

S poštovanjem,

VODITELJ ODJELA
ZA FINACIJSKE POSLOVE
Ana Kljenak, dipl. ek.

u privitku: otplatni plan



GRAD ZAGREB

Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacije za
provjeru
dokumenta:

401-03/25-001/23400 251-11-02/001-25-2

HNulhrzmmUGra9VhMYf7Fg

Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>



fina.hr

||| Fina

Elektronički potpisano (Electronically signed):
ANA KLJENAK

GRAD ZAGREB
OIB: HR61817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 11.03.2025. 10:34:53

ISLAMSKA ZAJEDNICA U HRVATSKOJ
MEDŽLIS ISLAMSKE ZAJEDNICE ZAGREB
KUPNJA ZEMLJIŠTA ZKČ. 6098/428 K.O. GRAD ZAGREB
OTPLATNI PLAN

Rata	GLAVNICA	KAMATA	ANUITET
1	3.632,39	0,00	3.632,39
2	2.888,75	1.620,99	4.509,73
3	2.899,58	1.610,15	4.509,73
4	2.910,45	1.599,28	4.509,73
5	2.921,37	1.588,37	4.509,73
6	2.932,32	1.577,41	4.509,73
7	2.943,32	1.566,42	4.509,73
8	2.954,36	1.555,38	4.509,73
9	2.965,43	1.544,30	4.509,73
10	2.976,56	1.533,18	4.509,73
11	2.987,72	1.522,02	4.509,73
12	2.998,92	1.510,81	4.509,73
13	3.010,17	1.499,57	4.509,73
14	3.021,46	1.488,28	4.509,73
15	3.032,79	1.476,95	4.509,73
16	3.044,16	1.465,58	4.509,73
17	3.055,57	1.454,16	4.509,73
18	3.067,03	1.442,70	4.509,73
19	3.078,53	1.431,20	4.509,73
20	3.090,08	1.419,66	4.509,73
21	3.101,67	1.408,07	4.509,73
22	3.113,30	1.396,44	4.509,73
23	3.124,97	1.384,76	4.509,73
24	3.136,69	1.373,04	4.509,73
25	3.148,45	1.361,28	4.509,73
26	3.160,26	1.349,47	4.509,73
27	3.172,11	1.337,62	4.509,73
28	3.184,01	1.325,73	4.509,73
29	3.195,95	1.313,79	4.509,73
30	3.207,93	1.301,80	4.509,73
31	3.219,96	1.289,77	4.509,73
32	3.232,04	1.277,70	4.509,73

Rata	GLAVNICA	KAMATA	ANUITET
33	3.244,16	1.265,58	4.509,73
34	3.256,32	1.253,41	4.509,73
35	3.268,53	1.241,20	4.509,73
36	3.280,79	1.228,94	4.509,73
37	3.293,09	1.216,64	4.509,73
38	3.305,44	1.204,29	4.509,73
39	3.317,84	1.191,90	4.509,73
40	3.330,28	1.179,45	4.509,73
41	3.342,77	1.166,97	4.509,73
42	3.355,30	1.154,43	4.509,73
43	3.367,89	1.141,85	4.509,73
44	3.380,52	1.129,22	4.509,73
45	3.393,19	1.116,54	4.509,73
46	3.405,92	1.103,82	4.509,73
47	3.418,69	1.091,04	4.509,73
48	3.431,51	1.078,22	4.509,73
49	3.444,38	1.065,36	4.509,73
50	3.457,29	1.052,44	4.509,73
51	3.470,26	1.039,48	4.509,73
52	3.483,27	1.026,46	4.509,73
53	3.496,33	1.013,40	4.509,73
54	3.509,45	1.000,29	4.509,73
55	3.522,61	987,13	4.509,73
56	3.535,82	973,92	4.509,73
57	3.549,07	960,66	4.509,73
58	3.562,38	947,35	4.509,73
59	3.575,74	933,99	4.509,73
60	3.589,15	920,58	4.509,73
61	3.602,61	907,12	4.509,73
62	3.616,12	893,61	4.509,73
63	3.629,68	880,05	4.509,73
64	3.643,29	866,44	4.509,73
65	3.656,96	852,78	4.509,73
66	3.670,67	839,06	4.509,73
67	3.684,43	825,30	4.509,73
68	3.698,25	811,48	4.509,73
69	3.712,12	797,61	4.509,73
70	3.726,04	783,69	4.509,73
71	3.740,01	769,72	4.509,73
72	3.754,04	755,70	4.509,73
73	3.768,11	741,62	4.509,73

Rata	GLAVNICA	KAMATA	ANUITET
74	3.782,25	727,49	4.509,73
75	3.796,43	713,31	4.509,73
76	3.810,67	699,07	4.509,73
77	3.824,96	684,78	4.509,73
78	3.839,30	670,44	4.509,73
79	3.853,70	656,04	4.509,73
80	3.868,15	641,59	4.509,73
81	3.882,65	627,08	4.509,73
82	3.897,21	612,52	4.509,73
83	3.911,83	597,91	4.509,73
84	3.926,50	583,24	4.509,73
85	3.941,22	568,51	4.509,73
86	3.956,00	553,73	4.509,73
87	3.970,84	538,90	4.509,73
88	3.985,73	524,01	4.509,73
89	4.000,67	509,06	4.509,73
90	4.015,68	494,06	4.509,73
91	4.030,73	479,00	4.509,73
92	4.045,85	463,88	4.509,73
93	4.061,02	448,71	4.509,73
94	4.076,25	433,48	4.509,73
95	4.091,54	418,20	4.509,73
96	4.106,88	402,85	4.509,73
97	4.122,28	387,45	4.509,73
98	4.137,74	372,00	4.509,73
99	4.153,26	356,48	4.509,73
100	4.168,83	340,90	4.509,73
101	4.184,46	325,27	4.509,73
102	4.200,15	309,58	4.509,73
103	4.215,91	293,83	4.509,73
104	4.231,72	278,02	4.509,73
105	4.247,58	262,15	4.509,73
106	4.263,51	246,22	4.509,73
107	4.279,50	230,23	4.509,73
108	4.295,55	214,19	4.509,73
109	4.311,66	198,08	4.509,73
110	4.327,83	181,91	4.509,73
111	4.344,06	165,68	4.509,73
112	4.360,35	149,39	4.509,73
113	4.376,70	133,04	4.509,73
114	4.393,11	116,62	4.509,73

Rata	GLAVNICA	KAMATA	ANUITET
115	4.409,58	100,15	4.509,73
116	4.426,12	83,61	4.509,73
117	4.442,72	67,02	4.509,73
118	4.459,38	50,36	4.509,73
119	4.476,10	33,63	4.509,73
120	4.492,89	16,85	4.509,73
	435.895,67	104.395,14	540.290,26



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

Odjel za graditeljstvo
Drugi područni odsjek za graditeljstvo
Zapoljska 1, Zagreb

KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1
URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15
Zagreb, 19. svibnja 2017.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu **Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1**, zastupani po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito rekonstruirana zgrada javne namjene - Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađena na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: javna - islamski centar,
- stupanj dovršenosti zgrade: završena,
- podaci o zgradi: zahtjevna zgrada (obzirom da je veličina zgrade veća od 400 m²),
- etaže i visina zgrade: četiri nadzemne etaže, odnosno suteran, prizemlje i dva kata, ukupne visine zgrade cca 15,03 m odnosno cca 46,15 m do vrha molitvenog tornja - minareta od zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade na njenom najnižem dijelu do najviše točke (sljemena),
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća,
- oblik krova: višestrešan,
- tlocrtna površina zgrade odnosno cca max: 104,97 x 64,48 m,

a u svemu prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48 i geodetskom snimku izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B, **koji čine sastavni dio ovog rješenja.**

II Utvrđuje se da se izjavom oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.građ., ovl. br. G 893, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer elektrotehnike Miomir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer strojarstva Damir Čurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Završena zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VI Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VII Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, zastupana po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, podnio je dana 02.01.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu zgradu javne namjene-Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađenu na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48,

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B,

- izjavu oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.građ., ovl. br. G 893, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- izjavu od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građen,

- izjavu br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer elektrotehnike Miomir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- izjavu br. 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer strojarstva Damir Ćurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- potvrdu KLASA: 612-08/16-24/515 URBROJ: 251-18-02-17-02 od 10.01.2017. koju je izdao Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, kojom utvrđuje da je predmetna zgrada izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje Zavod temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,

- građevinsku dozvolu broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine izdanu po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove.

Prema dostavljenoj dokumentaciji zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu zgradu, jer je rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine, te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Za zgradu je izdana građevinska dozvola broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, od koje je odstupljeno na način da je djelomično promijenjena namjena suterenske etaže unutar postojećeg gabarita, u prizemlju je dio otvorenog atrija zatvoren i prenamijenjen u memorijalni prostor i na krovu je izveden zatvoreni izlazak na krovne površine.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Nadalje, utvrđeno je da se prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007, 8/2009 i 7/2013), kao prostornom planu koji važi na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju (NN 86/12 i 143/13), predmetna zgrada nalazi u građevinskom području.

Njeno ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) kojim je propisano da se pod uvjetima i u postupku propisanom tim Zakonom ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. istog Zakona. Nadalje stavkom (2) istog članka, a vezano na čl. 2. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Službeni glasnik Grada Zagreba 14/2012) određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi može, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše tri etaže od kojih je treća etaža potkrovlje, ako se takva zgrada nalazi unutar i izvan građevinskog područja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevitom s lica mjesta utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dužna je platiti naknadu za zadržavanje nezakonito rekonstruirane zgrade u prostoru u iznosu od 774.222,00 kn, prema rješenju o naknadi KLASA: UP/I-363-02/17-019/343 URBROJ: 251-13-32-1/003-17-2-IVS od 30.03.2017. godine, izdanom po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo. Naknada je uplaćena jednokratno s popustom od 25 % u iznosu od 580.666,50 kn. (uplatnica prileži predmetu)

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, kao nekretnini na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama koje neposredno graniče sa predmetnom česticom te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da izvrše uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Pozivu se nitko nije odazvao.

Slijedom prethodno provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada (jednokratno), a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje ovom nadležnom upravnom tijelu neposredno ili u pisanom obliku, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega prema T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

VODITELJICA QDSJEKA

Barbara Milčić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Odvjetnik Srećko Novak-Perjanec,
Sesvete, Bjelovarska cesta 53
(prilog - arhitektonski snimak izvedenog stanja - 1x,
geodetski snimak izvedenog stanja - 2x),
2. Oglasna ploča (8 dana),
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

Na znanje po izvršnosti rješenja:

- Građevinska inspekcija,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ovaj Ured, Odjel za komunalne poslove i zelenilo,
Zagreb, Trg S. Radića 1,
- Hrvatske vode,
VGO ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“,
Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII,
- Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo,
Zagreb, Av. Dubrovnik 12.



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

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 15.03.2018.
Zagreb, 19.03.2018.



Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9
Zagreb, 23.2.2018.

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 (NN 153/13, 65/17), rješavajući po zahtjevu Islamske zajednice u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupane po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, za **donošenje** rješenja o utvrđivanju građevne čestice, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

I. Određuje se da građevnu česticu postojeće zgrade javne namjene – džamije čini postojeća k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, čiji su oblik i veličina prikazani na fco izvoda iz katastarskog plana Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod., koji je sastavni dio ovog rješenja.

II. Radi provedbe parcelacije građevinskog zemljišta u katastru potrebno je izraditi parcelacijski elaborat, ovjeriti ga od tijela nadležnog za izmjeru i katastar nekretnina, te ishoditi potvrdu ovog upravnog tijela o njegovoj usklađenosti s ovim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Islamska zajednica u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupana po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, podnijela je dana 08.12.2017. godine zahtjev za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeću zgradu javne namjene – džamiju, izgrađene na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1. Predmetna zgrada ozakonjena je temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13), rješenjem o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Zahtjev je osnovan.

82 2018

SL. BILJEŠKA
DANA 19.2.2018.
ORIGINAL DANA NA UVID
BY

Odredbom članka 157. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine.

Također, sukladno odredbi st. 2. istog članka smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:

Podnositelj je uz zahtjev dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 158., st.1. Zakona o prostornom uređenju:

1. Fco izvoda iz katastarskog plana k.o. Žitnjak izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine, na kojem je evidentirana zgrada kako je izvedena i na kojem je evidentiran oblik i veličina građevne čestice, izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod.za potrebe donošenja ovog rješenja,
2. Dokaz da je zgrada postojeća: rješenje o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst), koja važi na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak se nalazi, prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u zoni javne i društvene namjene – vjerske (oznaka D8), te prema prikazu 4a. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Urbana pravila" unutar zone "Zaštita i uređenja dovršenih naselja (oznaka 1.6.)."

U tijeku postupka, izvršen je očevid na terenu (zapisnik od 19.12.2017. godine) kojim je utvrđeno da je na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, zatečena postojeća zgrada javne namjene – džamija u svemu kao u rješenju o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Građevna čestica odgovara postojećoj k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, površine cca 8598 m².

Nadalje, budući je uvidom u posjedovni list br. 2489 utvrđeno da predmetna nekretnina oznake k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, odgovara nekretnini oznake k.č. br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 50057, na kojoj je uknjiženo vlasništvo Grada Zagreba, sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 5/15 – pročišćeni tekst i 25/15),

pozivom od 19.12.2017. pozvan je Grad Zagreb dati pisanu suglasnost na oblik i veličinu građevne čestice te je isti dostavio Zaključak Klasa: 940-01/17-003/771, Urbroj: 251-14-33-1/10-18-10 od 21.02.2018. godine o davanju suglasnosti na predmetni prijedlog oblika i veličine građevne čestice.

Slijedom provedenog postupka i navedenih utvrđenja o ispunjavanju uvjeta za donošenje ovog rješenja, odlučeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja sukladno odredbi članka 159. Zakona o prostornom uređenju.

Utvrđenje iz točke II. temelji se na čl. 162. st. 1. Zakona o prostornom uređenju.

Uputa o pravnom lijeku:

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

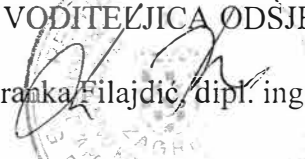
Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Izradila:


Valentina Kranjčević, mag. ing. arh.

VODITEĽJICA ODSJEKA


Branka Filajdić, dipl. ing. grad.

Dostaviti:

- ① opunomoćenik ATR PROJEKTIRANJE d.o.o., Trnjanska cesta 5c, Zagreb
2. Gradski ured za imovinskopravne poslove i imovinu Grada,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 935-06/17-01/11500
URBROJ: 251-15-02-2-17-2
ZAGREB, 28.11.2017.

Kristijan Krznarić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer geodetije

GEO OMEGA d.o.o.
Zagreb



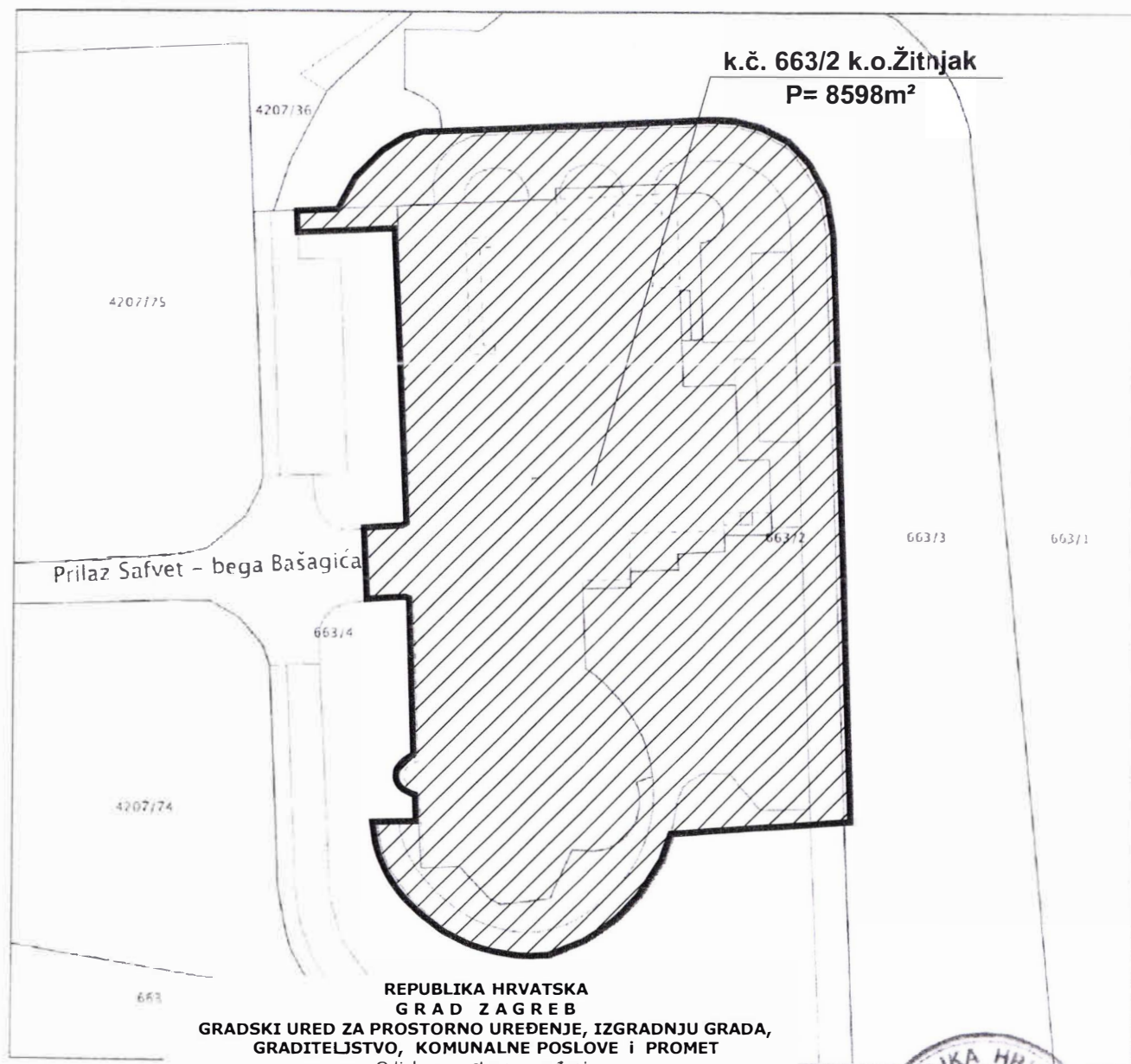
Geo 806

K.o. ŽITNJAK
k.č. 663/2

PRIJEDLOG GRAĐEVINSKE ČESTICE k.č. 663/2 k.o. Žitnjak P= 8598 m²

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba p
15,00 kuna naplaćeni

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
OVAJ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA JE SASTAVNI
DIO RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018.

Voditeljica odsjeka:

Branka Filipović dipl. ing. građ.

Izvod iz katastarskog plana 8/17 u iznosu od

Službena osoba: Darinka Ambrišak
Stručni referent: geodet





GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: ŽITNJAK, MBR 335550

Broj katastarskog plana: 13

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
167/2024

k.o. ŽITNJAK

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE3 - provedba rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- GE11 - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- GE14 - evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na k.č. 663/2 u K.O. ŽITNJAK

Naziv predmeta: Geodetski elaborat provedbe rješenja o utvrđivanju građevne čestice, evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama, evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica i provedbe u zemljišnoj knjizi

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 932-06/2024-02/3746
Ur. broj: 251-12-02-1-24-5
ZAGREB, 19.07.2024
Potvrdio/la: Ivan Duhović

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

Odgovorna osoba pravne osobe
Krznarić Kristijan

ZAGREB, 11. 03. 2024.

Broj elaborata: 2024-036

GEO OMEGA
d.o.o. Zagreb





GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

Broj katastarskog plana: 13

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
167/2024

k.o. ŽITNJAK

DIO ELABORATA ZA DOSTAVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE3 - provedba rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- GE11 - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- GE14 - evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na k.č. 6098/3 u K.O. GRAD ZAGREB

Naziv predmeta: Geodetski elaborat provedbe rješenja o utvrđivanju građevne čestice, evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama, evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica i provedbe u zemljišnoj knjizi

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 932-06/2024-02/3746
Ur. broj: 251-12-02-1-24-5
ZAGREB, 19.07.2024
Potvrdio/la: Ivan Duhović

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

Odgovorna osoba pravne osobe
Krznarić Kristijan

GEO OMEGA
d.o.o. Zagreb

ZAGREB, 11. 03. 2024.

Broj elaborata: 2024-036



Sadržaj elaborata:

1.			NASLOVNA STRANICA			
	1.1		NASLOVNA STRANICA ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	1.2		NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
2.			SADRŽAJ			
	2.1		SADRŽAJ ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	2.2		SADRŽAJ ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
3.			SLUŽBENI PODACI			
	3.1		SLUŽBENI PODACI KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE U RAZMJENSKOM FORMATU	GML	0	✓
	3.2		POTVRDA O IZDANIM PODACIMA	PDF	0	✓
	3.3		POTVRDA O KUĆNOM BROJU ZGRADE	PDF	+	✓
	3.4		POTVRDA REZERVACIJE BROJEVA KATASTARSKIH ČESTICA	PDF	+	✓
	3.5		POTVRDA O IDENTIFIKACIJI ČESTICA	PDF	+	
	3.6		ZEMLJIŠNOKNJIŽNA KOPIJA PLANA	ZIP	+	
	3.7		OSTALI SLUŽBENI PODACI	PDF	+	
4.			POPIS KOORDINATA			
	4.1		POPIS KOORDINATA	PDF	0	✓
	4.2		POPIS KOORDINATA - ZA ODRŽAVANJE	CSV	/	
5.			SKICA IZMJERE			
	5.1		SKICA IZMJERE PDF	PDF	0	✓
	5.2		SKICA IZMJERE DXF	DXF	0	✓
6.			ISKAZ POVRŠINA			
	6.1		ISKAZ POVRŠINA KATASTARSKO STANJE	PDF	0	✓
	6.2		ISKAZ POVRŠINA ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	PDF	0	✓
	6.3		IDENTIFIKACIJA I IZJEDNAČENJE POVRŠINA	PDF	0	✓
7.			PRIJAVNI LIST I KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA KATASTAR			
	7.1		PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	7.2		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SPP	PDF	0	✓
	7.3		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA PNS	PDF	0	✓
	7.4		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - ZA ODRŽAVANJE	DXF	+	
8.			PRIJAVNI LIST I KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU			
	8.1		PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
	8.2		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA) SPP	PDF	0	✓
	8.3		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA) PNS	PDF	0	✓
	8.4		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA)	DXF	0	✓
9.			NACRT NOVOG STANJA ZA KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU U RAZMJENSKOM FORMATU			
	9.1		NACRT NOVOG STANJA ZA KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU U RAZMJENSKOM FORMATU	GML	0	✓
10.			IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU S PRILOZIMA			
	10.1		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU	PDF	0	✓
	a.		Izvešće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju			
	b.		Izvešće o zgradama i drugim građevinama			
	c.		Izvešće o terenskom uvidaju			
	d.		Tehničko izvješće			
	10.2		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, OBAVIJESTI SUSJEDNE K.Č.	PDF	+	
	10.3		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POZIVI PREDMETNE K.Č.	PDF	+	
	10.4		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, SUGLASNOSTI NOSITELJA PRAVA	PDF	+	
	10.5		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POVRATNICE	PDF	+	
	10.6		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POPIS K.Č.U POMORSKOM DOBRU	PDF	/	
	10.7		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POPIS K.Č.U VODNOM DOBRU	PDF	/	
	10.8		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, OSTALO	PDF	+	
11.			DOKUMENT - TEMELJ ZA IZRADU ELABORATA			
	11.1		DOKUMENT - TEMELJ ZA IZRADU ELABORATA	PDF	0	✓
12.			POTVRDE O USKLAĐENOSTI			
	12.1		POTVRDE O USKLAĐENOSTI	PDF	0	✓

Napomena:

"0" 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 na pregled i potvrđivanje.

Sadržaj elaborata:

1.			NASLOVNA STRANICA			
	1.1		NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	O	✓
2.			SADRŽAJ			
	2.1		SADRŽAJ ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	O	✓
3.			KOPIJA KATASTARSKOG PLANA			
	3.1		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SPP	PDF	O	✓
	3.2		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA PNS	PDF	O	✓
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) SPP	PDF	O	✓
	4.3		KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA) PNS	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 na pregled i potvrđivanje.

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).



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

OSS BROJ ZAHTJEVA: 701637/2024

Datum zahtjeva: 11.03.2024 12:23:04

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE povodom zahtjeva broj 701637/2024 zaprimljenog putem OSS-a za:

- GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove, OIB: 31353703983

izdaju se sljedeći podaci:

- Izvoz iz geodetsko-tehničkog dijela katastarskog operata:
K.o.: ŽITNJAK, katastarske čestice: 663/2, 663/3, 663/4, 663/13. Broj čestica: 4.

Preuzeti podaci bit će korišteni isključivo u svrhu: Izrada geodetskih elaborata.

Navedeni podaci izdaju se u prije navedene svrhe te se u druge svrhe ne smiju uporabiti. Korisnik se obavezao da će izdane podatke upotrebljavati isključivo za odobrenu svrhu i na odobreni način, sukladno čl. 16. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (»Narodne novine«, br. 59/2018).

Svako umnožavanje, davanje dobivenih podataka na uporabu drugim osobama kao i uporaba istih u druge svrhe osim za svrhu za koju su izdani, kažnjivo u smislu čl. 183. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18).



Kontrolni broj: 22491871cb6904a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/checkDocument.jsp> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
SREDIŠNJI URED

Evidencijski broj: DGUAR0000291677

Stanje na dan: 18.03.2024

Državna geodetska uprava, SREDIŠNJI URED povodom zahtjeva stranke **GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove, ZAGREB, VRBIK 8B, OIB: 31353703983**, na temelju odredbi članka 11.-14. Zakona o naseljima („Narodne novine“, br. 39/22), članka 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, br. 112/18, 39/22) i članka 159. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09, 110/21), izdaje:

P O T V R D U

kojom se potvrđuje da je zgradi izgrađenoj na lokaciji,

Katastarska čestica: **663/2**

Katastarska općina: **Žitnjak**, MB 335550

Naselje: **Zagreb**, MB 072150

Ulica: **Prilaz Safvet - bega Bašagića**, RBR 4069

određen kućni broj: **1**

Potvrda se izdaje na temelju podataka upisanih u službenu evidenciju na dan 18.03.2024.

Potvrda se izdaje u svrhu izrade geodetskog elaborata, te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

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. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Dostaviti:

1. GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove, ZAGREB, VRBIK 8B
2. Pismohrana - ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

BR. ZAHTJEVA: 764414/2024

POTVRDA REZERVACIJE BROJEVA KATASTARSKIH ČESTICA

Gradski ured za katastar i geodetske poslove temeljem zahtjeva GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove, Vrbik 8B, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 31353703983 potvrđuje rezervaciju sljedećih brojeva/podbrojeva katastarskih čestica:

Podbrojevi katastarskih čestica za zemljišnu knjigu		
Glavna knjiga	Broj katastarske čestice	Podbroj katastarske čestice
GRAD ZAGREB (999901)	6098	428

Ova potvrda izdaje se u svrhu Izrada geodetskih elaborata i u druge svrhe se ne smije upotrijebiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 22623210061f781

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/checkDocument.jsp> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

POPIS KOORDINATA

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVR571 (m)	Visina voda HVR571 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOČKE TEMELJEM KOJIH ĆE SE IZVRŠITI PROMJENA U KATASTARSKOM OPERATU										
1	461998.38	5072575.71			31	9	5	-99	461998.38	5072575.71
2	461998.38	5072575.56			31	9	5	-99	461998.38	5072575.56
3	461982.27	5072574.83			23	9	5	-99	461982.27	5072574.83
4	461982.42	5072570.95			23	9	5	-99	461982.42	5072570.95
5	461998.43	5072571.69			23	9	5	-99	461998.43	5072571.69
6	462000.45	5072526.23			23	9	5	-99	462000.45	5072526.23
7	462000.40	5072526.20			23	9	5	-99	462000.40	5072526.20
8	462000.39	5072525.18			23	9	5	-99	462000.39	5072525.18
9	462000.17	5072524.74			23	9	5	-99	462000.17	5072524.74
10	461999.73	5072524.53			23	9	5	-99	461999.73	5072524.53
11	461993.06	5072524.21			23	9	5	-99	461993.06	5072524.21
12	461993.55	5072512.59			23	9	5	-99	461993.55	5072512.59
13	462000.26	5072512.90			23	9	5	-99	462000.26	5072512.90
14	462000.69	5072512.73			23	9	5	-99	462000.69	5072512.73
15	462001.02	5072512.36			23	9	5	-99	462001.02	5072512.36
16	462001.04	5072511.28			23	9	5	-99	462001.04	5072511.28
17	462001.11	5072511.27			23	9	5	-99	462001.11	5072511.27
18	462002.15	5072486.71			23	9	5	-99	462002.15	5072486.71
19	462001.22	5072486.57			23	9	5	-99	462001.22	5072486.57
20	462000.39	5072485.77			23	9	5	-99	462000.39	5072485.77
21	462000.22	5072484.76			23	9	5	-99	462000.22	5072484.76
22	462000.71	5072483.79			23	9	5	-99	462000.71	5072483.79
23	462001.52	5072483.33			23	9	5	-99	462001.52	5072483.33
24	462002.30	5072483.31			23	9	5	-99	462002.30	5072483.31
25	462002.52	5072478.14			23	9	5	-99	462002.52	5072478.14
26	461995.41	5072477.52			21	1	5	-99	461995.41	5072477.52

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRS71 (m)	Visina voda HVRS71 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
27	461995.70	5072475.84			21	1	5	-99	461995.70	5072475.84
28	461996.38	5072472.84			21	1	5	-99	461996.38	5072472.84
29	461998.06	5072469.07			21	1	5	-99	461998.06	5072469.07
30	462000.38	5072465.85			21	1	5	-99	462000.38	5072465.85
31	462002.65	5072463.54			21	1	5	-99	462002.65	5072463.54
32	462005.23	5072461.36			21	1	5	-99	462005.23	5072461.36
33	462008.41	5072459.43			21	1	5	-99	462008.41	5072459.43
34	462010.91	5072458.29			21	1	5	-99	462010.91	5072458.29
35	462014.78	5072457.25			21	1	5	-99	462014.78	5072457.25
36	462018.57	5072456.71			21	1	5	-99	462018.57	5072456.71
37	462023.69	5072456.76			21	1	5	-99	462023.69	5072456.76
38	462026.09	5072457.44			21	1	5	-99	462026.09	5072457.44
39	462030.53	5072459.64			21	1	5	-99	462030.53	5072459.64
40	462002.85	5072470.54			31	9	5	-99	462002.85	5072470.54
41	462008.02	5072470.91			31	9	5	-99	462008.02	5072470.91
42	462008.33	5072470.84			31	9	5	-99	462008.33	5072470.84
43	462008.57	5072470.67			31	9	5	-99	462008.57	5072470.67
44	462013.40	5072465.63			31	9	5	-99	462013.40	5072465.63
45	462014.12	5072465.15			31	9	5	-99	462014.12	5072465.15
46	462015.35	5072464.94			31	9	5	-99	462015.35	5072464.94
47	462023.40	5072465.94			31	9	5	-99	462023.40	5072465.94
48	462025.73	5072471.14			31	9	5	-99	462025.73	5072471.14
49	462025.61	5072471.22			31	9	5	-99	462025.61	5072471.22
50	462026.76	5072473.79			31	9	5	-99	462026.76	5072473.79
51	462028.69	5072473.36			31	9	5	-99	462028.69	5072473.36
52	462031.12	5072473.50			31	9	5	-99	462031.12	5072473.50
53	462033.42	5072474.39			31	9	5	-99	462033.42	5072474.39
54	462035.26	5072475.83			31	9	5	-99	462035.26	5072475.83
55	462036.40	5072477.39			31	9	5	-99	462036.40	5072477.39
56	462037.17	5072479.32			31	9	5	-99	462037.17	5072479.32
57	462037.39	5072481.76			31	9	5	-99	462037.39	5072481.76
58	462036.99	5072484.07			31	9	5	-99	462036.99	5072484.07

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRS71 (m)	Visina voda HVRS71 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
59	462039.53	5072485.27			31	9	5	-99	462039.53	5072485.27
60	462033.64	5072461.67			21	1	5	-99	462033.64	5072461.67
61	462036.75	5072464.45			21	1	5	-99	462036.75	5072464.45
62	462040.14	5072468.98			21	1	5	-99	462040.14	5072468.98
63	462041.59	5072471.45			21	1	5	-99	462041.59	5072471.45
64	462041.77	5072471.78			21	1	5	-99	462041.77	5072471.78
65	462043.14	5072475.97			21	1	5	-99	462043.14	5072475.97
66	462071.54	5072478.19			21	1	5	-99	462071.54	5072478.19
67	462038.76	5072488.71			31	9	5	-99	462038.76	5072488.71
68	462037.88	5072491.13			31	9	5	-99	462037.88	5072491.13
69	462036.04	5072494.75			31	9	5	-99	462036.04	5072494.75
70	462035.91	5072494.65			31	9	5	-99	462035.91	5072494.65
71	462035.49	5072495.22			31	9	5	-99	462035.49	5072495.22
72	462033.79	5072497.49			31	9	5	-99	462033.79	5072497.49
73	462031.58	5072499.74			31	9	5	-99	462031.58	5072499.74
74	462029.41	5072501.49			31	9	5	-99	462029.41	5072501.49
75	462029.33	5072501.52			31	9	5	-99	462029.33	5072501.52
76	462028.70	5072516.10			31	9	5	-99	462028.70	5072516.10
77	462035.94	5072516.42			31	9	5	-99	462035.94	5072516.42
78	462035.89	5072517.67			31	9	5	-99	462035.89	5072517.67
79	462043.63	5072518.03			31	9	5	-99	462043.63	5072518.03
80	462043.55	5072520.51			31	9	5	-99	462043.55	5072520.51
81	462051.01	5072520.88			31	9	5	-99	462051.01	5072520.88
82	462050.90	5072523.35			31	9	5	-99	462050.90	5072523.35
83	462058.37	5072523.70			31	9	5	-99	462058.37	5072523.70
84	462058.21	5072527.20			31	9	5	-99	462058.21	5072527.20
85	462057.82	5072535.41			31	9	5	-99	462057.82	5072535.41
86	462052.77	5072535.22			31	9	5	-99	462052.77	5072535.22
87	462052.25	5072547.61			31	9	5	-99	462052.25	5072547.61
88	462043.89	5072547.22			31	9	5	-99	462043.89	5072547.22
89	462043.23	5072562.18			31	9	5	-99	462043.23	5072562.18
90	462044.72	5072562.24			31	9	5	-99	462044.72	5072562.24

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRS71 (m)	Visina voda HVRS71 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
91	462045.08	5072554.05			31	9	5	-99	462045.08	5072554.05
92	462047.00	5072554.13			31	9	5	-99	462047.00	5072554.13
93	462046.63	5072562.33			31	9	5	-99	462046.63	5072562.33
94	462046.94	5072562.34			31	9	5	-99	462046.94	5072562.34
95	462046.59	5072569.71			31	9	5	-99	462046.59	5072569.71
96	462048.00	5072570.19			31	9	5	-99	462048.00	5072570.19
97	462049.14	5072571.14			31	9	5	-99	462049.14	5072571.14
98	462049.77	5072572.08			31	9	5	-99	462049.77	5072572.08
99	462050.10	5072573.46			31	9	5	-99	462050.10	5072573.46
100	462049.92	5072574.92			31	9	5	-99	462049.92	5072574.92
101	462049.39	5072576.01			31	9	5	-99	462049.39	5072576.01
102	462048.56	5072576.93			31	9	5	-99	462048.56	5072576.93
103	462047.31	5072577.61			31	9	5	-99	462047.31	5072577.61
104	462045.76	5072577.80			31	9	5	-99	462045.76	5072577.80
105	462067.51	5072572.96			21	1	5	-99	462067.51	5072572.96
106	462067.28	5072574.97			21	1	5	-99	462067.28	5072574.97
107	462065.93	5072579.05			21	1	5	-99	462065.93	5072579.05
108	462063.92	5072582.47			21	1	5	-99	462063.92	5072582.47
109	462061.03	5072585.87			21	1	5	-99	462061.03	5072585.87
110	462059.35	5072587.04			21	1	5	-99	462059.35	5072587.04
111	462056.74	5072588.18			21	1	5	-99	462056.74	5072588.18
112	462053.66	5072589.17			21	1	5	-99	462053.66	5072589.17
113	462051.51	5072589.61			21	1	5	-99	462051.51	5072589.61
114	462047.15	5072589.64			21	1	5	-99	462047.15	5072589.64
115	462036.98	5072589.14			21	1	5	-99	462036.98	5072589.14
116	462003.35	5072587.55			21	1	5	-99	462003.35	5072587.55
117	462001.79	5072587.40			21	1	5	-99	462001.79	5072587.40
118	461999.99	5072586.90			21	1	5	-99	461999.99	5072586.90
119	461997.81	5072585.77			21	1	5	-99	461997.81	5072585.77
120	461996.04	5072584.63			21	1	5	-99	461996.04	5072584.63
121	461991.76	5072580.39			21	1	5	-99	461991.76	5072580.39
122	461988.88	5072575.13			23	9	5	-99	461988.88	5072575.13

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVR571 (m)	Visina voda HVR571 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
123	462043.50	5072577.72			31	9	5	-99	462043.50	5072577.72
124	462005.31	5072587.65			21	1	5	-99	462005.31	5072587.65
125	462070.02	5072478.07			21	1	5	-99	462070.02	5072478.07
126	462064.58	5072477.65			21	1	5	-99	462064.58	5072477.65
POMOĆNE TOČKE										
P1	461974.65	5072583.26			13	6	6			
P2	461985.90	5072453.50			13	6	6			
P3	462041.27	5072464.88			13	6	5			
P4	462052.79	5072512.08			13	6	5			
P5	462061.73	5072553.10			13	6	5			
P6	462060.42	5072584.16			13	6	5			
OSTALE TOČKE										
Nema ostalih točaka										



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

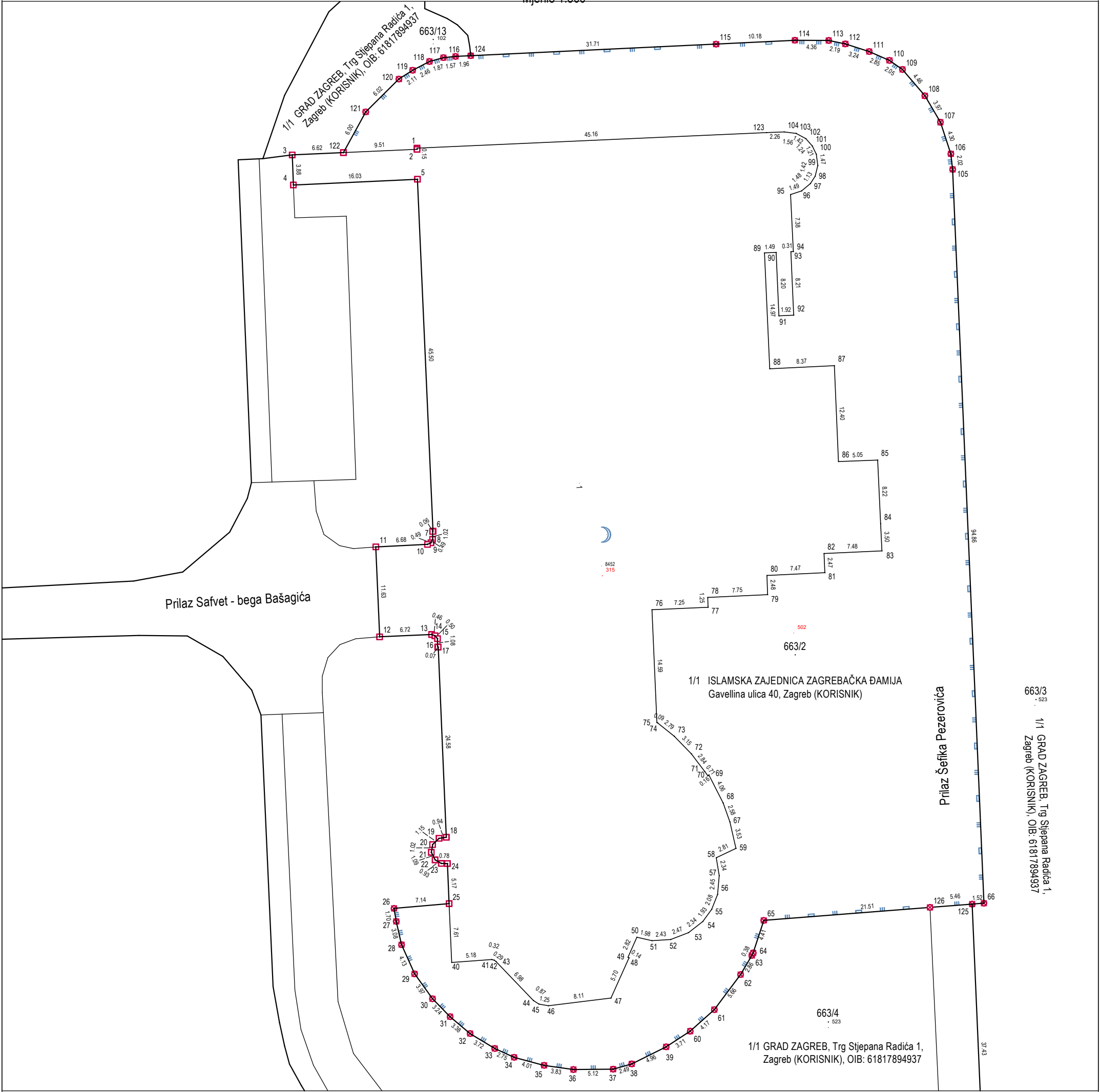
Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Žitnjak
MBR: 335550
Detaljni list: 13

SKICA IZMJERE

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:500



Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.

Broj:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Katastarska općina: **ŽITNJAK**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2024

PRIJAVNI LIST

ZA KATASTAR

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

DOSADAŠNJE STANJE										
Redni broj	Broj posjedovnog lista	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	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²	Posebni pravni režimi	
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	2489	1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, Zagreb, Gavellina ulica 40 (KORISNIK)		663/2	PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA	DŽAMIJA, Zagreb, Prilaz Safvet - bega Bašagića 1 DVORIŠTE	47 18 38 80 85 98		
								Σ(Σ)=	85 98	
								Δ(Σ)+=-	00	

NOVO STANJE

NOVO STANJE											
Broj posjedovnog lista	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	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20
2489	1/1	ISLAMSKA ZAJEDNICA ZAGREBAČKA ĐAMIJA, Zagreb, Gavellina ulica 40 (KORISNIK)		663/2	13	ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA	DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1	46 87		6098/4 28	50057
							DVORIŠTE	39 11			
								85 98			
Σ(Σ)=								85 98			

ISKAZ POVRŠINA

(katastarsko stanje)

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
663/2	85 98	8605.0000	GK	1000	663/2	M.KOORD.	8598.1715	85 98	1
	85 98	8605.0000	GK				8598.1715	85 98	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		-7.0000		64.9078					429.90
						Razlika Pk-Pm:	-0.1715		429.90
					Σ k.č. u PMP (M.KOORD.): PMP (M.KOORD.): Δ Σ+- =		8598.1715 8598.1715 0.0000		
Σ(Σ) = ΔΣ+- =	85 98 00	8605.0000 6.8285				Σ(Σ) =	8598.1715	85 98	

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007, 148/2009) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: 663/2 . Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: 663/2 . Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: <i>III</i>, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: <i>III</i> . Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravljaju se za k.č.: <i>III</i> .									

ISKAZ POVRŠINA
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova	Mjerilo
6098/3 (ZKU 50057)	4 86 87	GK	2000	6098/3 6098/428	DOPUNOM IZJEDNAČENJE	4 00 89 85 98	2000 1
	4 86 87	GK				4 86 87	
							Δ dop Izmjera
							2434.35
				Σ k.č. u PMP (M.KOORD.): PMP (M.KOORD.): ΔΣ+- =		8598.0000 8598.1715 0.1715	
Σ(Σ) = ΔΣ+- =	4 86 87 00				Σ(Σ) =	4 86 87	

IDENTIFIKACIJA I IZJEDNAČENJE POVRŠINA

(katastarsko - zemljišnoknjižno stanje)

Redni broj PMP-a: 1**Vrsta PMP: CIJELE****Površina PMP (m2): 8598.1715**

KATASTARSKO STANJE K.O. ŽITNJAK		ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE K.O. GRAD ZAGREB			Suma	Razlika	Primjedba
Br. k.č.	Površina ha a m ²	Br. k.č.	Dijelovi	Površina ha a m ²			
663/2	85 98	6098/428		85 98	8598	0	
UKUPNO:	85 98			85 98	85 98	00	

- REKAPITULACIJA -

Br. k.č.	Površina ha a m ²	Br. k.č.		Površina ha a m ²			
663/2	85 98	6098/428		85 98			
UKUPNO:	85 98	UKUPNO:		85 98			



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

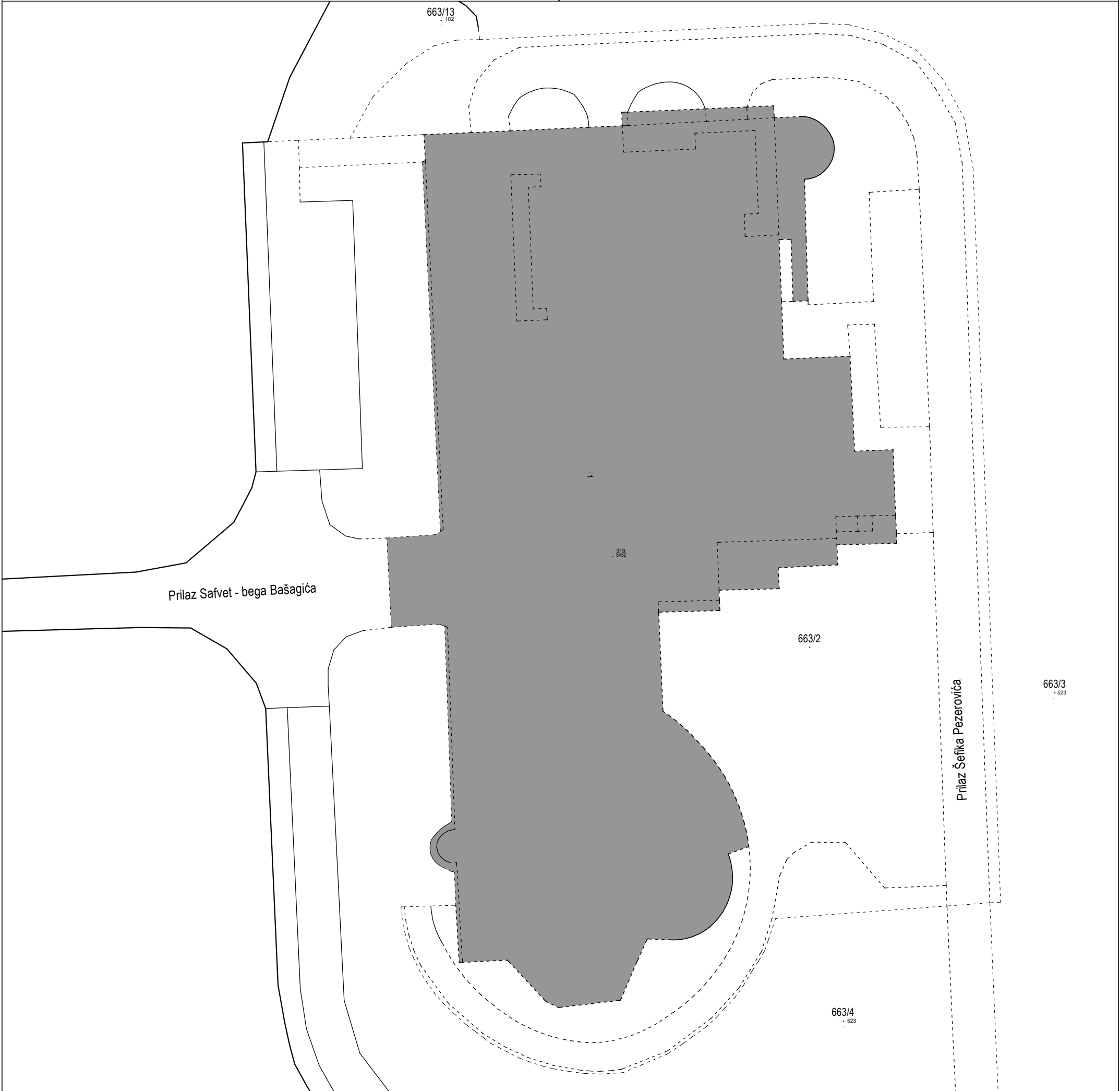
Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Žitnjak
MBR: 335550
Detaljni list: 13

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

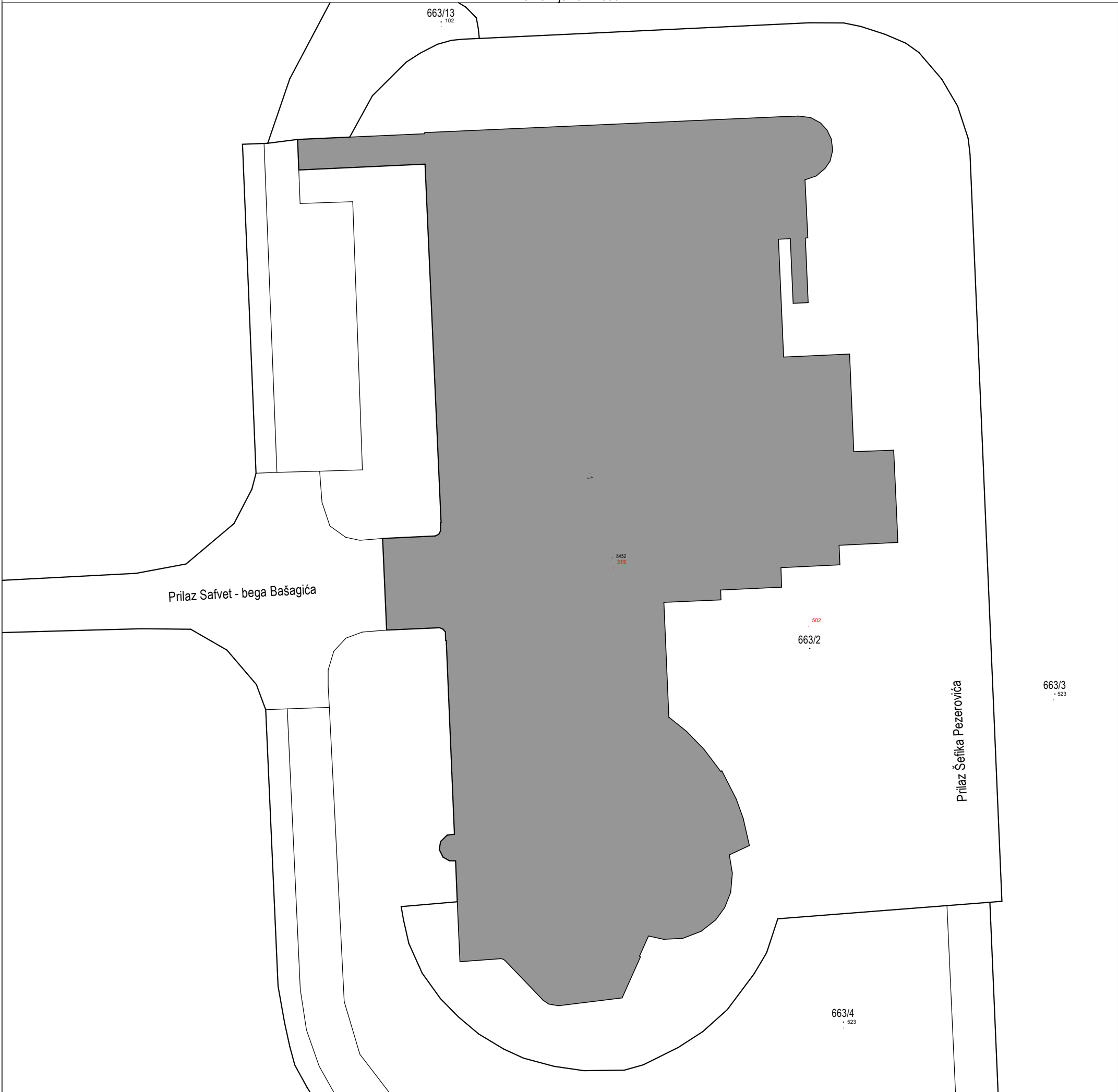
IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:
Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Žitnjak
MBR: 335550
Detaljni list: 13

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.

Broj:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2024

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

Izradio/la:
Zubović Dušan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uložka	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	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/3	LEKENIČKA ULICA LIVADA I ORANICA	0	0	4 86 87
							$\Sigma(\Sigma)=$		4 86 87
							$\Delta(\Sigma)+-=$		00

NOVO STANJE							
Broj ZK uložka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno 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.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²
9	10	11	12	13	14	15	16
50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/3	LEKENIČKA ULICA LIVADA I ORANICA		4 00 89
50057	1/1	GRAD ZAGREB		6098/428	ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA	DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1 DVORIŠTE	46 87 39 11 85 98
							Σ(Σ)= 4 86 87



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Grad Zagreb
MBR: 999901
Detaljni list: 50

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

6097/22

6098/3

6098/8

Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o.

za geodetske poslove

Vrbik 8/B, 10000 Zagreb
Tel. +385 1 6388 440
E-mail: ured@geo-omega.hr
www.geo-omega.hr

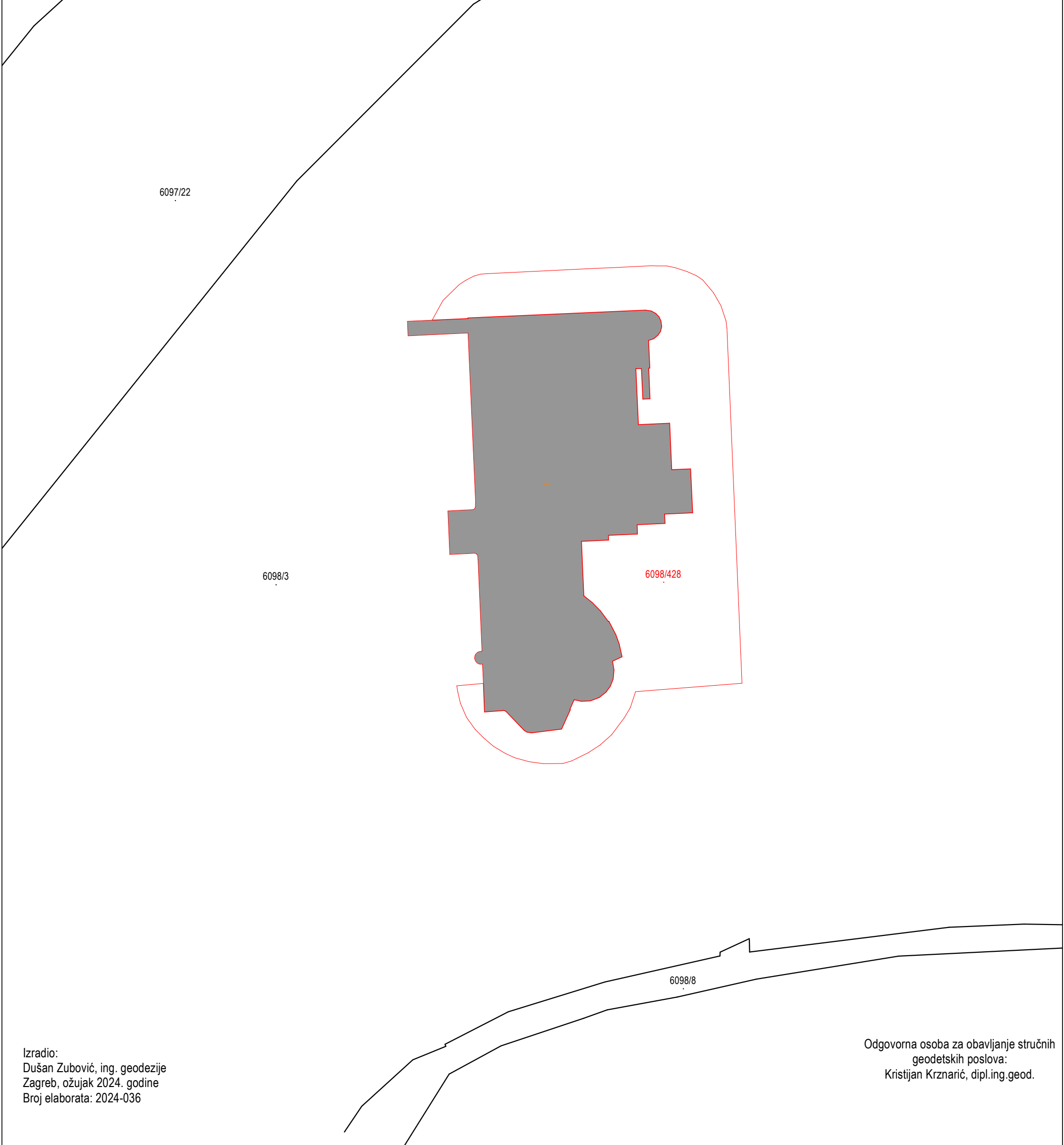
IBAN HR2823600001101954398
OIB 31353703983

Investitor:
Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
Prilaz Safvet- bega Bašagića 1
OIB 38190246619

Katastarska općina: Grad Zagreb
MBR: 999901
Detaljni list: 50

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Izradio:
Dušan Zubović, ing. geodezije
Zagreb, ožujak 2024. godine
Broj elaborata: 2024-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod.



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: 18. OŽUJAK 2024. godine

Investitor: **Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj**
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE11 - EVIDENTIRANJE, BRISANJE ILI PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA, GE14 - EVIDENTIRANJE STVARNOG POLOŽAJA POJEDINAČNIH VEĆ EVIDENTIRANIH KATASTARSKIH ČESTICA na k.č. 663/2 u k.o. ŽITNJAK (Mbr: 335550)

Izvjeshće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izvjeshće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
2. Izvjeshće o zgradama i drugim građevinama
3. Tehničko izvješće



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene sve vidljive međne točke i sav detalj (na objektima, putevima, zgradama, zidovima i sl.) katastarskih čestica koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere. Na skici izmjere prikazane su i međne točke postojećih već evidentiranih katastarskih čestica koje su na terenu definirane kamenim zidovima, podzidima i ogradama ili vidljivo označeni trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama pokraj kojih je upisan broj točke.

Očividom na terenu u prisutnosti investitora te nositelja prava na predmetnim česticama ustanovljeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. ŽITNJAK na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama uz koje je napisan odgovarajući broj točke (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima) kao što je prikazano na skici izmjere, osim u slučajevima kada međe katastarskih čestica čine raspoznavljive lomne točke građevina, kuća, zgrada, ograda i sl. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), te da su sve međe nesporne.

S obzirom na to da su elaboratom točnije evidentirane i međe susjednih katastarskih čestica, s obilježavanjem lomnih točaka točnije evidentiranih međa upoznati su i nositelji prava na predmetnim i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama. Za obilježavanje lomnih točaka vidljivim trajnim oznakama korišteni su željezni klinovi pokraj kojih je crveno ispisan broj točke kao na skici izmjere (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), osim u slučajevima kada međe katastarskih čestica čine raspoznavljive lomne točke građevina, kuća, zgrada, ograda i sl. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima).

Sukladno *Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća i/ili iz priloženih suglasnosti i/ili iz priloženih poštanskih povratnica. Investitoru geodetskog elaborata, Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619, dani su na uvid podaci elaborata te u znak suglasnosti s istim investitor potpisuje ovo izvješće.

Prisutne stranke svojim su potpisom potvrdile da su suglasne s izrađenim geodetskim elaboratom te da nemaju primjedbi na promjene opisane u prijavnom listu za katastar i za zemljišnu knjigu te prikazane na kopiji katastarskog plana.

Predlaže se provedba promjena prema priloženim prijavnim listovima za katastar i za zemljišnu knjigu.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj

PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 38190246619

Potpisao/la, ime i prezime: *AZIZ HASANOVIĆ*

Funkcija: *PREDSEDNIK MEŠIHATA ISLAMSKJE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ*



Potpisi nositelja prava na katastarskim česticama koje su predmet postupka:

GRAD ZAGREB- GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM
GRADA
TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 61817894937



osobno

(ZK) K.O. GRAD ZAGREB K.Č. 6098/3

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 38190246619

Aziz Hasanović

osobno

(KAT) K.O. ŽITNJAK K.Č. 663/2





GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

IZVJEŠĆE O ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

Terenskim uviđajem utvrđeno je da se u k.o. ŽITNJAK nalaze zgrade:

k.č.: 663/2 - zgrada redni broj 8452, DŽAMIJA, ZAGREB, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, 4687 m²
za koju je priložen akt

26. Rješenje o izvedenom stanju temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Opis:

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1

UrBroj: 251-13-22-3/006-17-15

Datum: 19.05.2017.

Tijelo: GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, Zapoljska 1, Zagreb

Površine zgrada izračunate su nakon izvršenog mjerenja na terenu i obrade podataka u uredu iz koordinata detaljnih točaka.

Predlaže se provođenje promjena koje su opisane u prijavnim listovima i prikazane na kopiji katastarskog plana.

Investitor:

Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 38190246619

Potpisao/la, ime i prezime: *AZIZ HASANOVIC*

Funkcija: *PREDSJEDNIK MEŠIHATA ISLAMSKJE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ*

Hasanović



Potpisi nositelja prava na katastarskim česticama na kojima se predlaže evidentiranje ili promjena podataka o zgradama i drugim građevinama:

GRAD ZAGREB- GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA
TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 61817894937

Potpisao/la, ime i prezime:

Funkcija:



Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj
PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB

OIB: 38190246619

Potpisao/la, ime i prezime: *AZIZ HASANOVIC*

Funkcija: *PREDSJEDNIK MEŠIHATA ISLAMSKJE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ*

Hasanović



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić



GEO OMEGA d.o.o. za geodetske poslove

ZAGREB, VRBIK 8B

tel.: 01 6388 440

E-mail: ured@geo-omega.hr

www.geo-omega.hr

OIB 31353703983

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, PRILAZ SAFVET - BEGA BAŠAGIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 38190246619, izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE11 - EVIDENTIRANJE, BRISANJE ILI PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA, GE14 - EVIDENTIRANJE STVARNOG POLOŽAJA POJEDINAČNIH VEĆ EVIDENTIRANIH KATASTARSKIH ČESTICA, na k.č. 663/2 u k.o. ŽITNJAK, a za zahvat u prostoru .

Akt koji je osnova za izradu elaborata je:

26. Rješenje o izvedenom stanju temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), izdan od GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, Zapoljska 1, Zagreb, KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15, 19.05.2017.,

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE, izdan od 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, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9, Zagreb, 23.02.2018.

Također, ovim elaboratom evidentirane su i međe između predmetnih katastarskih čestica 663/2 u k.o. ŽITNJAK, te susjednih katastarskih čestica 663/3, 663/4, 663/13 u k.o. ŽITNJAK sa čime su nositelji prava na nekretninama suglasni što potvrđuju svojim potpisom.

Investitor elaborata je upoznat na okolnost neprovedivosti elaborata u zemljišnoj knjizi ukoliko se promijeni upis u listu A za uložak ili redoslijed provedbe elaborata u zemljišnoj knjizi.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana numeričke izmjere preklapljena je na topografski prikaz.

Sukladno Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana), Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

S obzirom na to da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana numeričke izmjere prije 2000. godine za izradu elaborata korištena je metoda preklopa prema točki 2.0 *Uputa vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, kartiranjem novoodređenih točaka međa i drugih granica i prilagodbom prikaza okolnih katastarskih čestica, pri čemu je primijenjen površinski kriterij iz članka 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22).

Površine katastarskih čestica unutar linije područja mjerenih podataka u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007 i 148/2009). Razlike u površini katastarskih čestica koje se cijele nalaze unutar područja mjerenih podataka unutar su razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Razlike u površini koje su izvan dozvoljene razlike pojavljuju se zbog propusta koji su nastali prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata, a što se ovim elaboratom ispravlja sukladno članku 33. i 35. *Pravilnika o geodetskim elaboratima*.

Na katastarskim česticama koje se nalaze unutar područja mjerenih podataka u k.o. ŽITNJAK usklađuje se način uporabe prema stvarnom stanju na terenu temeljem članka 37. *Pravilnika o katastru zemljišta* (NN 84/07 i 148/09).

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: **663/2**.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: **663/2**.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera stabiliziranih međnih točaka predmetnih katastarskih čestica, pripadajuće zgrade, čestica ceste, tehničkih elemenata ceste i okolnog detalja tahimetrijskom metodom s totalnom mjernom stanicom "TRIMBLE S7" te pripadajućom opremom s novopostavljenih pomoćnih položajnih točaka P1, P2, P3, P4, P5, P6 kao i GNSS - RTK metodom uređajem "TRIMBLE R8" pomoću servisa CROPOS, a sve u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM.

Koordinate pomoćnih položajnih točaka P1, P2 određene su GNSS - RTK metodom GNSS uređajem " TRIMBLE R8" koristeći uslugu visokopreciznog pozicioniranja CROPOS sustava Državne geodetske uprave u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Koordinate preostalih pomoćnih položajnih točaka određene su računanjem poligonskih i nivelmanskih vlakova. Popis koordinata pomoćnih položajnih točaka te popis koordinata detaljnih točaka sastavni su dio ovog elaborata.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristijan Krznarić



Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 15.03.2018.
Zagreb, 19.03.2018.

Kurc

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

Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9
Zagreb, 23.2.2018.

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 (NN 153/13, 65/17), rješavajući po zahtjevu Islamske zajednice u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupane po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, za **donošenje** rješenja o utvrđivanju građevne čestice, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

I. Određuje se da građevnu česticu postojeće zgrade javne namjene – džamije čini postojeća k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, čiji su oblik i veličina prikazani na fco izvoda iz katastarskog plana Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod., koji je sastavni dio ovog rješenja.

II. Radi provedbe parcelacije građevinskog zemljišta u katastru potrebno je izraditi parcelacijski elaborat, ovjeriti ga od tijela nadležnog za izmjeru i katastar nekretnina, te ishoditi potvrdu ovog upravnog tijela o njegovoj usklađenosti s ovim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Islamska zajednica u Hrvatskoj – Medžlis islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, zastupana po opunomoćeniku društvu ATR PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Trnjanska cesta 5c, podnijela je dana 08.12.2017. godine zahtjev za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeću zgradu javne namjene – džamiju, izgrađene na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1. Predmetna zgrada ozakonjena je temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13), rješenjem o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Zahtjev je osnovan.

Odredbom članka 157. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine.

Također, sukladno odredbi st. 2. istog članka smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:

Podnositelj je uz zahtjev dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 158., st.1. Zakona o prostornom uređenju:

1. Fco izvoda iz katastarskog plana k.o. Žitnjak izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 935-06/17-01/11500; Urbroj: 251-15-02-2-17-2 od 28.11.2017. godine, na kojem je evidentirana zgrada kako je izvedena i na kojem je evidentiran oblik i veličina građevne čestice, izrađeno po ovlaštenom inženjeru geodezije Kristijanu Krznariću, dipl. ing. geod.za potrebe donošenja ovog rješenja,

2. Dokaz da je zgrada postojeća: rješenje o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst), koja važi na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak se nalazi, prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u zoni javne i društvene namjene – vjerske (oznaka D8), te prema prikazu 4a. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Urbana pravila" unutar zone "Zaštita i uređenja dovršenih naselja (oznaka 1.6.)".

U tijeku postupka, izvršen je očevid na terenu (zapisnik od 19.12.2017. godine) kojim je utvrđeno da je na k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, zatečena postojeća zgrada javne namjene – džamija u svemu kao u rješenju o izvedenom stanju ovog Ureda, Odjela za graditeljstvo, Drugog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1; Urbroj: 251-13-22-3/006-17-15 od 19.05.2017. godine, pravomoćno dana 15.06.2017. godine.

Građevna čestica odgovara postojećoj k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, površine cca 8598 m².

Nadalje, budući je uvidom u posjedovni list br. 2489 utvrđeno da predmetna nekretnina oznake k.č. br. 663/2 k.o. Žitnjak, odgovara nekretnini oznake k.č. br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, zk uložak 50057, na kojoj je uknjiženo vlasništvo Grada Zagreba, sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 5/15 – pročišćeni tekst i 25/15),

pozivom od 19.12.2017. pozvan je Grad Zagreb dati pisanu suglasnost na oblik i veličinu građevne čestice te je isti dostavio Zaključak Klasa: 940-01/17-003/771, Urbroj: 251-14-33-1/10-18-10 od 21.02.2018. godine o davanju suglasnosti na predmetni prijedlog oblika i veličine građevne čestice.

Slijedom provedenog postupka i navedenih utvrđenja o ispunjavanju uvjeta za donošenje ovog rješenja, odlučeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja sukladno odredbi članka 159. Zakona o prostornom uređenju.

Utvrđenje iz točke II. temelji se na čl. 162. st. 1. Zakona o prostornom uređenju.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Izradila:

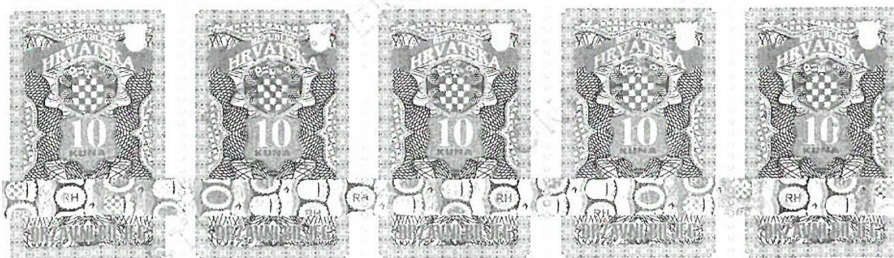
Valentina Kranjčec, mag. ing. arh.

VODITELJICA ODSJEKA

Branka Filajdić, dipl. ing. grad.

Dostaviti:

1. opunomoćenik ATR PROJEKTIRANJE d.o.o., Trnjanska cesta 5c, Zagreb
2. Gradski ured za imovinskopravne poslove i imovinu Grada,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Arhiva, ovdje



za ATR PROJEKTIRANJE

TOMISLAV RADIĆ

26.02.2018.

[Signature]

18.3.19.
KZ

26-02-2018

SPIS 9/19, 18.02.2019
[Signature]

- 19.03.2018. TOMISLAV RADIĆ
dostavio 50 kn BILJEGA
PADA DODATNOG PRIMJERKA
RJEŠENJA *[Signature]*



PRIJEDLOG
GRAĐEVINSKE ČESTICE
k.č. 663/2 k.o. Žitnjak P= 8598 m²

K.o. ŽITNJAK
k.č.br.: 663/2


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

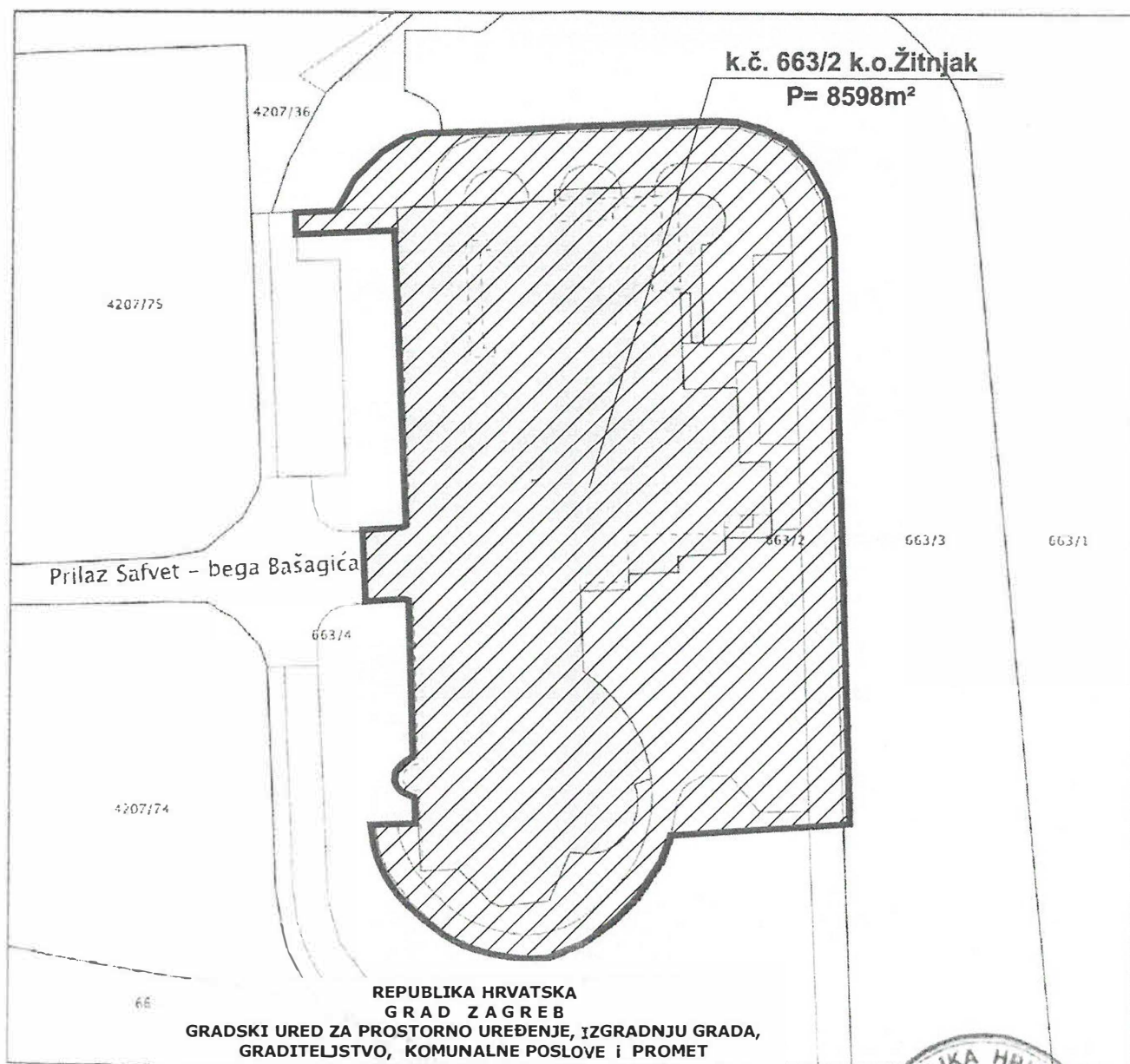
KLASA: 935-06/17-01/11500
URBROJ: 251-15-02-2-17-2
ZAGREB, 28.11.2017.

Kristijan Krznarić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO MEGA d.o.o.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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
OVAJ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA JE SASTAVNI
DIO RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/I-350-05/17-005/1047
Urbroj: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018.

Voditeljica odsjeka:

Branka Filajdić, dipl. ing. građ.

Narodne novine, br. 8/17) u izdvoju od

Službeni osoba: Danka Jambrišak
Stručni referent: geodet



Upravna pristojba
15,00 kuna naplać

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

Potvrđuje se da je ovaj prijepis-preslika istovjetan sa
izvornim dokumentom koji je napisan svojem
a sastoji se od 1 poluarka. Izvorni dokument
nalazi se u Pismohrani Gradskog ureda za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba.

KLASA

037-01/24-02/1554

URBROJ

251-01/24-02

od

19.4.2024





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

Odjel za graditeljstvo
Drugi područni odsjek za graditeljstvo
Zapoljska 1, Zagreb

KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1

URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15

Zagreb, 19. svibnja 2017.

Ovo rješenje - dozvola pravomoćno

s danom 15.06.2017.

U Zagrebu, 20.06.2017.

[Signature]

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu **Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1**, zastupani po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito rekonstruirana zgrada javne namjene - Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađena na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: javna - islamski centar,
- stupanj dovršenosti zgrade: završena,
- podaci o zgradi: zahtjevna zgrada (obzirom da je veličina zgrade veća od 400 m²),
- etaže i visina zgrade: četiri nadzemne etaže, odnosno suteran, prizemlje i dva kata, ukupne visine zgrade cca 15,03 m odnosno cca 46,15 m do vrha molitvenog tornja - minareta od zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade na njenom najnižem dijelu do najviše točke (sljemena),
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća,
- oblik krova: višestrešan,
- tlocrtna površina zgrade odnosno cca max: 104,97 x 64,48 m,

a u svemu prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48 i geodetskom snimku izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B, **koji čine sastavni dio ovog rješenja.**

II Utvrđuje se da se izjavom oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.građ., ovl. br. G 893, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer elektrotehnike Miomir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Utvrđuje se da se izjavom br. 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer strojarstva Damir Čurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.



III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Završena zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VI Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VII Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, zastupana po opunomoćeniku – odvjetniku Novak-Perjanec Srećku iz Sesveta, Bjelovarska cesta 53, podnio je dana 02.01.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu zgradu javne namjene-Zagrebačka džamija-Islamski centar u Zagrebu, izgrađenu na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja oznake Arh 01, od listopada 2015. godine, koji je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48,

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja broj 50 -2015 od 10.03.2015. godine, koji je izradio Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806, tvrtka GEO OMEGA d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/B,

- izjavu oznake: TD 9/2015, od 7.12.2015. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva mr.sc. Ivica Glogoški, dipl.ing.građ., ovl. br. G 893, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- izjavu od 3.11.2016. godine, koju je izradila ovlaštena arhitektica Loredana Stunić, dipl.ing.arh., ovl. br. A 2518 tvrtka STUDIO ELLE d.o.o., Zagreb, Fallerovo šetalište 48, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građen,

- izjavu br. 927/16 od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer elektrotehnike Miomir Kliman, dipl.ing.el., ovl. br. E 224, tvrtka KB PROJEKT d.o.o., Zagreb, Prugina 14, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- izjavu br: 01-11/16, od 10.11.2016. godine, koju je izradio ovlašten inženjer strojarstva Damir Ćurko, dipl.ing.stroj., ovl. br. S 38, tvrtka PROJEKT DANAS d.o.o., Zagreb, Držićeva 81b, kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena,

- potvrdu KLASA: 612-08/16-24/515 URBROJ: 251-18-02-17-02 od 10.01.2017. koju je izdao Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, kojom utvrđuje da je predmetna zgrada izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje Zavod temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,

- građevinsku dozvolu broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine izdanu po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove.



Prema dostavljenoj dokumentaciji zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu zgradu, jer je rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine, te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Za zgradu je izdana građevinska dozvola broj: UP/I-05/1-215/6-1987 od 2.9.1987. godine po Općini Peščenica, Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, od koje je odstupljeno na način da je djelomično promijenjena namjena suterenske etaže unutar postojećeg gabarita, u prizemlju je dio otvorenog atrija zatvoren i prenamijenjen u memorijalni prostor i na krovu je izveden zatvoreni izlazak na krovne površine.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Nadalje, utvrđeno je da se prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007, 8/2009 i 7/2013), kao prostornom planu koji važi na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju (NN 86/12 i 143/13), predmetna zgrada nalazi u građevinskom području.

Njeno ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) kojim je propisano da se pod uvjetima i u postupku propisanom tim Zakonom ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. istog Zakona. Nadalje stavkom (2) istog članka, a vezano na čl. 2. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Službeni glasnik Grada Zagreba 14/2012) određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi može, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše tri etaže od kojih je treća etaža potkrovlje, ako se takva zgrada nalazi unutar i izvan građevinskog područja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Islamska zajednica u Hrvatskoj- Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dužna je platiti naknadu za zadržavanje nezakonito rekonstruirane zgrade u prostoru u iznosu od 774.222,00 kn, prema rješenju o naknadi KLASA: UP/I-363-02/17-019/343 URBROJ: 251-13-32-1/003-17-2-IVS od 30.03.2017. godine, izdanom po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo. Naknada je uplaćena jednokratno s popustom od 25 % u iznosu od 580.666,50 kn. (uplatnica prileži predmetu)

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, kao nekretnini na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama koje neposredno graniče sa predmetnom česticom te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da izvrše uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Pozivu se nitko nije odazvao.

Slijedom prethodno provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada (jednokratno), a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje ovom nadležnom upravnom tijelu neposredno ili u pisanom obliku, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega prema T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

VODITELJICA ODSJEKA

Barbara Mijčić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Odvjetnik Srećko Novak-Perjanec,
Sesvete, Bjelovarska cesta 53
(prilog - arhitektonski snimak izvedenog stanja - 1x,
geodetski snimak izvedenog stanja - 2x),
2. Oglasna ploča (8 dana),
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

Na znanje po izvršnosti rješenja:

- Građevinska inspekcija,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ovaj Ured, Odjel za komunalne poslove i zelenilo,
Zagreb, Trg S. Radića 1,
- Hrvatske vode,
VGO ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“,
Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII,
- Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo,
Zagreb, Av. Dubrovnik 12.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, trg Stjepana Radića 1

Potvrđuje se da je ovaj prijepis-preslika istovjetan sa
izvornim dokumentom koji je napisan Strojem
a sastoji se od 1 poluarka. Izvorni dokument
nalazi se u Pismohrani Gradskog ureda za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba.

KLASA: 037-01/24-02/1553

URBROJ: 257-01-472 od 18.4.2024

Cvastaeni službenik



**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za prostorno uređenje****Središnji odsjek za prostorno uređenje**

KLASA: 350-05/24-11/000090

URBROJ: 251-10-21-1/041-24-0003

Zagreb, 04.06.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, OIB 61817894937, na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GEO OMEGA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983, izdaje

POTVRDU

I. Potvrđuje se da je geodetski elaborat oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983) u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018. godine (pravomoćno 15.03.2018.) koje je izdao Središnji odsjek za prostorno uređenje, Odjela za prostorno uređenje ovog Ureda.

II. Geodetskim elaboratom iz točke I. ove potvrde formira se slijedeća građevna čestica:

za katastar **k.o. Žitnjak**:

- **k.č.br. 663/2** u površini od **8598 m²**

za zemljišnu knjigu **zk.o. Grad Zagreb**:

- **z.k.č.br. 6098/428** u površini od **8598 m²**

III. Ova potvrda se izdaje u svrhu formiranja građevne čestice za postojeću zgradu javne namjene- džamija u Zagrebu, Prilaz Safvet- bega Bašagića 1, te provedbe akta o parcelaciji građevinskog zemljišta u predmetnom katastru odnosno zemljišnoj knjizi temeljem geodetskog elaborata iz točke I. ove potvrde i ne može se upotrijebiti u druge svrhe.

IV. Sastavni dio ove potvrde je Kopija katastarskog plana- predloženo novo stanje u mjerilu 1: 500 iz geodetskog elaborata oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983).

V. Geodetski elaborat je parcelacijski elaborat temeljem članka 9. stavka 6. Pravilnika o geodetskim elaboratima ("Narodne novine" broj 59/18.).



VI. Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SAVJETNIK ZA POTVRDE
PARCELACIJSKIH ELABORATA
Marija Jurić, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GEO OMEGA d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a



**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za prostorno uređenje****Središnji odsjek za prostorno uređenje**

KLASA: 350-05/24-11/000090

URBROJ: 251-10-21-1/041-24-0003

Zagreb, 04.06.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, OIB 61817894937, na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GEO OMEGA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983, izdaje

POTVRDU

I. Potvrđuje se da je geodetski elaborat oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983) u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23.02.2018. godine (pravomoćno 15.03.2018.) koje je izdao Središnji odsjek za prostorno uređenje, Odjela za prostorno uređenje ovog Ureda.

II. Geodetskim elaboratom iz točke I. ove potvrde formira se slijedeća građevna čestica:

za katastar k.o. Žitnjak:

- k.č.br. 663/2 u površini od 8598 m²

za zemljišnu knjigu zk.o. Grad Zagreb:

- z.k.č.br. 6098/428 u površini od 8598 m²

III. Ova potvrda se izdaje u svrhu formiranja građevne čestice za postojeću zgradu javne namjene- džamija u Zagrebu, Prilaz Safvet- bega Bašagića 1, te provedbe akta o parcelaciji građevinskog zemljišta u predmetnom katastru odnosno zemljišnoj knjizi temeljem geodetskog elaborata iz točke I. ove potvrde i ne može se upotrijebiti u druge svrhe.

IV. Sastavni dio ove potvrde je Kopija katastarskog plana- predloženo novo stanje u mjerilu 1: 500 iz geodetskog elaborata oznake 2024-036 od ožujka 2024. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu Kristijan Krznarić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 806 (GEO OMEGA d.o.o. HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B, OIB 31353703983).

V. Geodetski elaborat je parcelacijski elaborat temeljem članka 9. stavka 6. Pravilnika o geodetskim elaboratima ("Narodne novine" broj 59/18.).

KLASA: 350-05/24-11/000090, URBROJ: 251-10-21-1/041-24-0003

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/elda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/2



VI. Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SAVJETNIK ZA POTVRDE
PARCELACIJSKIH ELABORATA

Marija Jurić, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GEO OMEGA d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Vrbik 8B

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a



MARIJA
GRAD ZA
Potpisano





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 ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
iskorijelna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

MARIJA JURIĆ
GRAD ZAGREB
Potpisano: 04.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
STRATEGIJSKO PLANIRANJE
I RAZVOJ GRADA

KLASA: 350-05/18-02/1

URBROJ: 251-05-41/004-18-2

ZAGREB, 3. siječnja 2018.

**GRADSKI URED ZA IMOVINSKO - PRAVNE
POSLOVE I IMOVINU GRADA**

Trg Stjepana Radića 1/IV
10000 Zagreb

PREDMET: Islamska zajednica u Hrvatskoj – Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu:
katastarska čestica br. 663/2 k.o. Žitnjak
- mišljenje o prijedlogu utvrđivanja građevne čestice i očitovanje o strategijskom
interesu, daje se

VEZA: KLASA: 940-01/2017-003/771, URBROJ: 251-14-33-02/012-17-2 od 27. prosinca 2017.

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim u postupku utvrđivanja oblika i veličine građevne čestice za postojeću zgradu javne namjene – džamiju, na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, tražite mišljenje o predloženom utvrđivanju građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu Grada Zagreba, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, temeljem odredbe članka 13. alineja 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst i 25/15) u nastavku se očituje kako slijedi:

Sukladno vašem zahtjevu ovaj je Ured razmotrio svu dostavljenu dokumentaciju kao i drugu raspoloživu dokumentaciju.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15 od 19. svibnja 2017., kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirana zgrada javne namjene – Zagrebačka džamija – Islamski centar u Zagrebu, izgrađena na k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet – bega Bašagića 1.

Dostavljenim prijedlogom parcelacije prikazanim na Izvodu iz katastarskog plana, KLASA: 935-06/17-01/11500, URBROJ: 251-15-02-2-17-2 od 28. studenog 2017., izrađenom i ovjerenom od strane ovlaštenog inženjera geodezije Krznarić Kristijan, dipl. ing. geod., predlaže se formirati građevnu česticu na način da odgovara postojećoj k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak.

Katastarska čestica br. 663/2 k.o. Žitnjak u katastarskom je operatu upisana kao džamija i dvorište u korisništvu Islamske zajednice Zagrebačke džamije, a uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je kako odgovara dijelu zk.č.br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb koja je u zemljišnoj knjizi evidentirana kao livada i oranica u vlasništvu Grada Zagreba.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst), te pripadajućim kartografskim prikazima, k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak nalazi se u zoni javne i društvene namjene – vjerske (D8), gdje se primjenjuje urbano pravilo (1.6.) Zaštita i uređenje dovršenih naselja.

Slijedom navedenog, a sukladno nadležnosti ovog Ureda, načelno Vas prema podacima kojima u ovom trenutku raspolažemo, obavještavamo kako k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak nije obuhvaćena nekim od strateških i drugih razvojnih projekata Grada Zagreba, stoga za potrebe realizacije istih ne predstavlja strateški interes Grada Zagreba. Nadalje, uzimajući u obzir navedeno, mišljenja smo kako je moguće raspolagati predmetnom nekretninom za potrebe utvrđivanja građevne čestice, te nadležni ured može sukladno članku 11. stavku 1. Odluke o građevinskom zemljištu odlučiti postoji li osnov za davanje prijedloga o izdavanju suglasnosti.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Sanja Jerković, dipl. ing. arh.



Način otpreme:

- redovitom dostavom
- e - mailom

Na temelju članka 60. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16 i 2/18) i članka 11. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst i 25/15), gradonačelnik Grada Zagreba, 16. veljače 2018., donosi

Z A K L J U Č A K o davanju suglasnosti

1. Islamskoj zajednici u Hrvatskoj-Medžlis Islamske zajednice u Zagrebu, iz Zagreba, Prilaz Safveta-bega Bašagića 1., daje se suglasnost na ishodenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeću zgradu javne namjene- džamiju, izgrađenu na adresi u Zagrebu, Prilaz Safveta-bega Bašagića 1., od k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak, koja u zemljišnoj knjizi odgovara dijelu z.k.č.br. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, upisane kao vlasništvo Grada Zagreba.

2. Ovom suglasnošću ne stječe se pravo na zemljište, a može se upotrijebiti isključivo u postupku ishodenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice.

3. Investitor u cijelosti snosi troškove vezane za ishodenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice.

4. Ova suglasnost vrijedi jednu godinu od dana izdavanja.

KLASA: 940-01/18-03/64

URBROJ: 251-03-02-18-2

Zagreb, 16. 2. 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU
GRADA

Primljeno: 21.02.2018., 14:52 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
940-01/17-003/771	251-14-33-1	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
251-03-02-18-9	0	



QfV_2iUxvU2xS_ZW5tQ2mQ



*upućena posredniku
Milan urudžbeni.*

21.2.2018. Kyly

16

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
SKUPSTINA OPĆINE PEŠČENICA
KOMISIJA ZA UZIMANJE NEIZGRAĐENOG
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ POSJEDA
PRIJAŠNJIH VLASNIKA ILI KORISNIKA
I DAVANJE TOG ZEMLJIŠTA NA KORIŠTENJE

OPĆINA PEŠČENICA
TOMAŠIĆEVA 12
210/81
9.06. 1981
ZAGREB

9. d. I
3.

Broj: UP/I-05/3-918/2-81. od 5. 6. 1981. ✓

Komisija za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje općine Peščenica na prijedlog Zavoda za izgradnju grada Zagreba za dodjelu građevinskog zemljišta Islamskoj vjerskoj zajednici, na osnovu člana 35. Zakona o građevinskom zemljištu (N.N.br. 54/80), na sjednici održanoj 4. 6. 1981. godine donijela je

R J E Š E N J E

I. Islamskoj vjerskoj zajednici iz Zagreba, Tomašićeva 12 dodjeljuje se na korištenje nacionalizirano neizgrađeno građevinsko zemljište k.č. br. 663/2 površina 9229 m², k.o. Zlatnjak, odnosno zemljišnoj knjizi k.č. br. 6098/25, k.o. Zagreb u površini od 2566 čn^v, radi izgradnje džamije u Borevju.

Dodjela građevinskog zemljišta vrši se neposrednom pogodbo^m na temelju urbanističkih uvjeta pod br. 05/1-2383/2 od 5.11.1980. i parcelacionog elaborata br. R.N. 542/81, kojim je formirana predmetna građevinska parcela.

II. Dodjela građ. zemljišta iz toč. I vrši se uz naknadu troškova pripreme zemljišta i izgradnje dijela Komunalnih objekata na izgradnju džamije u iznosu od 873.770,00 dinara, a prema ugovoru zaključenom između Islamske vjerske zajednice i USIZ-a Komunalnih djelatnosti Zagreba br. 3504/81 od 20.03. 1981. godine.

III. Novi korisnik dužan je u roku šest mjeseci od dana pravomoćnosti ovog rješenja ishoditi kod Sekretarijata za građevinarstvo komunalne i stambene poslove ove općine građevinsku dozvolu, a u roku tri godine izvršiti znatnije radove na objektu. U protivnom posebnim rješenjem utvrditi će se prestanak prava korištenja na dodijeljenom zemljištu.

IV. Temeljem ovog rješenja zemljišno knjižni odjel općinskog grada Zagreb izvršiti će uknjižbu prava korištenja na građevinskom zemljištu iz toč. I. za korist Islamske vjerske zajednice iz Zagreba.

O b r a z l o ž e n j e

Zavod za izgradnju grada Zagreba kao nosilac uređenja građevinskog zemljišta u gradu Zagrebu predložio je da Skupština općine Peščenica izvrši dodjelu građevinskog zemljišta k.č.br. 6098/25 Islamskoj vjerskoj zajednici radi izgradnje džamije.

Uz prijedlog dostavljena je sva dokumentacija potrebna za dodjelu građevinskog zemljišta na korištenje neposrednom pogodbom.

Prema parcelacionom elaboratu br.R.N. 542/81. potvrđenom od strane Sekretarijata za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove pod br. 05/1-297/2-81 od 30.1. 1981. da je isti u skladu sa urbanističkim uvjetima građenja, formirana je građevinska parcela k.č. br. 6098/25 površine 2566 čhv., K.O. Zagreb. Urbanističkim uvjetima odobrenim po Izvršnom vijeću Skupštine općine Peščenica i objavljenom u Službenom glasniku grada Zagreba br. 26/80 od 24. 10. 1980. godine utvrđeno je da se na predmetnoj građevinskoj parceli može graditi objekat - džamija Islamske vjerske zajednice.

Odobreni urbanistički uvjeti usaglašeni su sa nacrtom PUP-a "Borovje" prema kojem je na predmetnom građevinskom zemljištu određena lokacija za izgradnju objekta - džamije.

Prema zemljišno knjižnom izvadku općinskog suda Zagreb kč.br. 6098/3 od koje je formirana nova građevinska parcela uknjižena je na korištenju grada Zagreba, odnosno sada pravnog slijedni općine Peščenica.

Prema čl. 42. st. 1. alineja 10. Zakona o građevinskom zemljištu, građevinsko zemljište daje se na korištenje neposrednom pogodbom u skladu s provedbenim planom za izgradnju objekata koji su provedbenim planom namijenjeni za određenog društvenog korisnik

Budući su temeljem izloženog ispunjeni svi uvjeti za predloženu dodjelu, te je Komisija na svojoj sjednici donijela odluku kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može tužbom kod Upravnog suda Hrvatske pokrenuti upravni spor u roku 30 dana od dana primitka ovog rješenja.

Tužba se sudu šalje poštom ili se predaje neposredno, a može se izjaviti i na zapisnik kod bilo kojeg nadležnog redovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

DOSTAVITI:

1. Zaved za izgradnju grada Zagreb
2. Islamska vjerska zajednica iz Zagreba, Tomašićeva 12.
3. Gradsko javno pravobranilaštvo Zagreb, Ilica 31.
4. Z.K. odjel općinskog suda Zagreb Proleterskih brigada 84.
5. Zavod za katastar grada Zagreba
6. Sekretarijat za građ.kom.i stam. poslove - ovdje
7. Arhiva - ovdje

Vrkljan, Ing. Marko



ISLAMSKA VJERSKA ZAJEDNICA U ZAGREBU, Zagreb, Tomašićeva 12
(u daljnjem tekstu: investitor), koju zastupa predsjednik
Odbora zajednice SALIM ŠABIĆ, s jedne strane

i

UDRUŽENA SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA KOMUNALNIH DJELATNOSTI
ZAGREBA, Zagreb, Kenedijev trg 11 (u daljnjem tekstu: USIZ KDZ)
koju zastupa Zavod za izgradnju grada Zagreb, Proleterskih bri-
gada 60, a ovog glavni direktor SLAVKO UZUN, dipl.ek., s druge
strane, zaključili su ovaj

U G O V O R

o pripremi zemljišta i izgradnji dijela komunalnih objekata
- Borovje

I

Ovim ugovorom investitor i USIZ KDZ reguliraju međusobna prava i
obaveze u pogledu pripreme zemljišta i izgradnje dijela komunalnih
objekata za izgradnju džamije u Borovju, na k.č.br.663/2 k.o.
Žitnjak u površini 9229 m² (za katastar zemljišta) odnosno k.č.br.
6098/25 k.o. Zagreb (za zemljišnu knjigu) u skladu s potvrđenim
urbanističkim uvjetima od Općine Peščenica pod brojem: 05/1-2383/2-
-80 od 5. studenog 1980. godine.

II

Ustanovljuje se da je investitor nosilac prava korištenja zemljišta
na Bijeničkoj cesti u ukupnoj površini od 6438 m² koje mu je ze-
mljište i to: k.č.br.3727/2 k.o. Granešina i k.č.br.1853/2 k.o.
Maksimir dodjelila na korištenje Skupština Grada Zagreba rješenjem
broj: 05/1-II-17996/1-1967. od 18.9.1968. godine u svrhu izgradnje
Islamskog vjerskog centra za Hrvatsku, čijoj izgradnji investitor
nije mogao pristupiti zbog promjene urbanističke namjene zemljišta.

III

Temeljem proračuna troškova od 12. ožujka 1981. godine izrađenog od
Odjela proračuna troškova Zavoda za izgradnju grada koji dokument
je sastavni dio ovog ugovora utvrđeni su troškovi pripreme zemlji-
šta u iznosu od 873.770,00 dinara u kojem iznosu je sadržana samo
naknada za zemljište (11.500 m² x 75,98 din/m²). Kod obračuna pri-
preme zemljišta od ukupne površine zemljišta u Borovju od 17.938 m²
odbijena je površina zemljišta od 6.438 m² za zemljište iz člana
II ovog ugovora kojeg je investitor nosilac prava korištenja.

IV

Investitor se obavezuje o svom trošku izgraditi komunalne objekte
prema odobrenim urbanističkim uvjetima iz člana I ovog ugovora i
to:

- ceste s uređajima za odvodnju površinskih voda,
- pješačke hodnike,
- parkirališta,
- dva pješačka mosta (drvena) s prijelazom i
- javnu rasvjetu
- do tehničkog pregleda džamije.

- javno zelenilo,
- godinu dana nakon tehničkog pregleda džamije.

V

Izgradnja ostalih komunalnih objekata i uređaja nije predmet ovog ugovora već je obaveza investitora. §

VI

USIZ KDZ obavezuje se izraditi projekte komunalnih objekata u jedinstvenom zahvatu projekta naselja Borevje.

VII

Investitor je suglasan da nadzor nad izgradnjom komunalnih objekata iz člana IV ovog ugovora vrši Zavod za izgradnju grada te iz tog razloga investitor dužan dopisom obavijestiti Sektor niskogradnje o početku i dovršetku izgradnje džamije.

Također je investitor dužan dopisom obavijestiti Zavod za izgradnju grada Sektor za urbanizam i tehničku dokumentaciju o početku i dovršetku izgradnje objekta zbog pravovremenog projektiranja komunalnih objekata.

VIII

Investitor se obavezuje doznačiti na račun USIZ-a KDZ broj: 30102-662-341 iznos od

Din 873.770,00

(Slovima: osamstosedamdesettritisućesedamstosedamdeset i 00/100) u roku od 15 dana nakon potpisivanja ovog ugovora.

Ovu odredbu ugovorne strane smataju bitnim sastojkom ugovora te ako se ista striktno ne ispuní ugovor gubi svoju obveznu moć i smatrat će se kao da nije zaključen.

IX

USIZ KDZ obavezuje se riješiti imovinsko-pravne odnose te predložiti Skupštini općine Peščenica davanje na korištenje k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak investitoru u roku od dva mjeseca od dana primitka sredstava iz člana VIII ovog ugovora kao i uvesti ga u posjed nakon donesenog rješenja.

USIZ KDZ pridržava pravo na produženje naprijed navedenog roka u slučaju da se mora pokrenuti upravni ili sudski postupak u pogledu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na čije trajanje USIZ KDZ ne može utjecati.

X

Investitor se obavezuje odmah po zaključenju ovog ugovora očitovanjem prenijeti pravo korištenja zemljišta na Bijeničkoj cesti na Općinu Medveščak i istu uvesti u posjed.

- 3 -

XI

Ovaj ugovor zaključen je u šest istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po tri za svoje potrebe.

U Zagrebu, 20.03.1981

ZA USIZ KDZ:

Glavni direktor Zavoda
za izgradnju grada

Slavko Uzun, dipl. ek.

ZA INVESTITORA:

Predsjednik

Odbora zajednice GADANJA DARIJE

Salim Šabić



PREDSEDNIK ODBORA

Mustafa

IZLANSKE ZAGREB
LOHAŠIĆEVA 12/II 10000 378

Broj 80/81

Datum 19.03.1981

SLUŽBA DRUŠTVENOG KNJIGOVODSTVA

B-55/24.3.81

NALOG ZA ODOBRENJE

30101 - Zagreb

(Organizacijska jedinica Službe)

Po nalogu vlasnika računa
Zagreb

ZAGREBAČKA BANKA,

broj

144/0
30101-620-16

(naziv i sjedište nalogodavca)

Knjižite u korist računa USIZ - a KDZ

Zagreb

(naziv i sjedište korisnika)

Svrha doznaka: upl. prema ugovoru ZIG-a
br. 3504/81 od 12.03.81. za pripremu
zemlj. za izgradnju damije u ZGB.

nastanak dužničko-vjeroničkog odnosa

nač. 12/82

Islamska zajednica

kontrola

012101

Zagreb 24.03.81
(mjesto i datum)

Broj Inv.
objekta

Sifra

11

broj

30102-662-341

DIN = 873.770,00

poziv
na broj

8007-2320027852

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
SKUPŠTINA OPĆINE PEŠČENICA
KOMISIJA ZA UZIMANJE NEIZGRADENOG
GRADEVINSKOG ZEMLJISTA IZ POSJEDA
PRIJAŠNJIH VLASNIKA ILI KORISNIKA
I DAVANJE TOG ZEMLJISTA NA KORIŠTENJE

Broj: UP/I-05/3-272/4-87. od 19. 3. 1987.

*Ova je kopija vjeran
originalu rješenja br. 147/I-05/3-
- 272/4 - 87. od 19. 03. 1987.
u rješenju br. 47/I-05/3-
272/5 - 87. od 02. 04. 1987. g.
Ivrdo i o*



Komisija za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje SO Peščenica, u predmetu davanja građevinskog zemljišta na korištenje Islamskoj zajednici iz Zagreba, Tomašićeva 12, a povodom zahtjeva Islamske zajednice za dodjelu građevinskog zemljišta pod brojem UP/I-05/3-272/1 od 2. 2. 1987. godine, u svrhu legalizacije izgradnje objekta džamije, na osnovu člana 35. Zakona o građevinskom zemljištu (NN SRH br. 54/80), na sjednici održanoj dana 19. 3. 1987. godine, donijela je

RJEŠENJE

I. Općina Peščenica daje na korištenje neposrednom pogodbom Islamskoj zajednici iz Zagreba, Tomašićeva 12 građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu i to:

z.k.đ.br. 6098/27 k.o. Grad Zagreb

k.č.br. 663/2 k.o. Peščenica

površine 9235 m² ili 967 čhv

- radi legalizacije izgradnje objekta džamije.

Građevinske parcele su formirane parcelacionim elaboratom R.N. 710/85 od 2. 8. 1985. godine izrađenom po Geodetskom zavodu grada Zagreba, potvrđenom po Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, potvrdom pod brojem 05/1-4287/85. od 18. 10. 1985. g. Zavod za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba potvrdio ga je rješenjem br. 03,1-8-732/1-85. od 2. 8. 1985. godine.

Navedene potvrde su dokaz da je parcelacioni elaborat R.N. 710/85 od 2. 8. 1985. g. u skladu s Uvjetima uređenja prostora, utvrđenim po Izvršnom vijeću SO Peščenica pod br. 01-7/23-122/1-85. od 14. 6. 1985. godine.

Budući da urbanisti nisu uvjetovali novu parcelaciju kod utvrđivanja i izrade novih uvjeta uređenja prostora (izmjene i dopune), izrađenim po Urbanističkom zavodu grada Zagreba - ožujak 1986. godine, potvrđeni po Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove - Odsjeku za građevinarstvo i urbanizam pod br. 05/1-1588/9-86. od 16. 1. 1987. godine uz dopunu i ispravke uvjeta uređenja prostora (izmjene i dopune), izrađenih po Urbanističkom zavodu grada Zagreba - siječanj 1987. g., a potvrđeni od Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove - Odsjek za građevinarstvo i urbanizam pod br. 05/1-1588/9-86. od 16. 1. 1987. g., koji broj i datum nosi i uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdato od navedenog Komiteta.

- Parcelacioni elaborat br. R.N. 710/85 od 2. 8. 1985. je u skladu s novoutvrđenim uvjetima uređenja prostora, citiranim u predhodnom pasusu.

II. Po pravomoćnosti ovog rješenja Islamska zajednica kao investitor džamije je dužna sa SO Peščenica zaključiti konačni ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu sa čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu - NN 54/80).

Od ukupnog zaduženja investitora u iznosu od 413,194.636,00 dinara koji je izradila Stručna služba Zavoda za organizaciju izgradnje grada COUR Priprema građevinskog zemljišta, po uprosječenim troškovima pripreme iz planske 1986. g., u skladu sa čl. 10. Odluke o građevinskom zemljištu SO Peščenica (Službeni glasnik grada Zagreba broj 20/86) i Zaključkom o utvrđivanju i raspoređivanju naknade troškova pripreme građevinskog zemljišta za 1986. godinu SO Peščenica (Službeni glasnik grada Zagreba broj 2/87), odbija se iznos od 873.770,00 dinara, koji je investitor platio kao troškove pripreme zemljišta USIZ-u komunalnih djelatnosti grada Zagreba, temeljem ugovora broj 3504/81. od 20. 3. 1981. g., a za dodijeljeno mu zemljište u površini od 9229 m² u 1981. godini, te ukupno zaduženje iznosi 409.130.000,00 dinara.

Troškovi sanacijskih radova koje je investitor imao na dodijeljenom zemljištu a koji ulaze u troškove pripreme zemljišta i koje je investitor dužan dostaviti odbit će se od ukupnog zaduženja, što će se regulirati konačnim ugovorom o međusobnim pravima i obvezama.

III. Uknjižba prava korištenja građevinskog zemljišta na Islamsku zajednicu, izvršit će se na temelju konačnog ugovora o međusobnim pravima i obvezama po čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu, na koji Javno pravobranilaštvo općine mora dati mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti i pravomoćnog rješenja o dodjeli.

IV. Stupanjem na snagu ovog rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta Islamskoj zajednici, rješenja o dodjeli br. UP/I-o5/3-918/2-81. od 5. 6. 1981. g. Komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje SO Peščenica, kojim je Islamskoj zajednici izvršena dodjela k.č.broj 563/2 k.o. Peščenica, po staroj izmjeri z.k.č.br. 6098/25 k.o. Grad Zagreb, površine 9229 m², na temelju uvjeta uređenja prostora pod br. 05/1-2383/2 od 5. 11. 1980. g. i parcelacionog elaborata br. R.N. 542/81

- stavlja se izvan snage.

O b r a z l o ž e n j e

Islamska zajednica iz Zagreba, Tomašićeva 12, (u daljnjem tekstu investitor) je svojim zahtjevom pod br. UP/I-o5/3-272/1-87. od 2. 2. 1987. zatražila dodjelu građevinskog zemljišta od SO Peščenica, u svrhu legalizacije već sagrađenog objekta džamije. Uz zahtjev, iako naknadno dostavila je potrebnu dokumentaciju i to:

1. uvjete uređenja prostora (izmjene i dopune) izrađene po Urbanističkom zavodu grada Zagreba - ožujak 1986.g.
2. dopune i ispravke uvjeta uređenja prostora (izmjene i dopune), izrađene po Urbanističkom zavodu grada Zagreba - siječanj 1987. g.

Uvjeti uređenja prostora pod 1. i 2. potvrđeni su po Komitetu za građevinarstvo, komunalne istambene poslove - Odsjeku za građevinarstvo i urbanizam općine Peščenica pod br. 05/1-1588/9-86. od 16. 1. 1987. g.

3. uvjerenje o uvjetima uređenja prostora navedenog Komiteta br. 05/1-1588/9-86. od 16. 1. 1987. g.

4. parcelacioni elaborat br. R.N. 710/85 - sastavni dio rješenja br. 03,1-8-732/1-85. od 2. 8. 1985. g. Zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, potvrđen po Komitetu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, Odsjek za građevinarstvo i urbanizam, potvrdom pod br. 05/1-4287/85. od 18. 10. 1985. g.

Budući da se k.č.br. 663/2 k.o. Žitnjak po staroj izmjeri z.k.č.br. 6098/27 k.o. Grad Zagreb formirana parcelacionim elaboratom R.N. 710/85 od 2. 8. 1985. g., koji je u skladu s uvjetima uređenja prostora, utvrđenim po Izvršnom vijeću SO Peščenica pod broj 01-7/23-122/1-85. od 14. 6. 1985. g., nije mijenjala izradom novih uvjeta uređenja prostora, to je citirani parcelacioni elaborat u skladu s novoutvrđenim odnosno izrađenim uvjetima uređenja prostora za objekt džamiju.

U provedenom postupku je utvrđeno da su dodjelbene parcele formirane od zemljišta čiji je posjednik i korisnik općina Peščenica.

Da bi se obrazložila osnovanost donošenja ovog rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta Islamskoj zajednici u Zagrebu, kao investitora džamije, navodi se kako slijedi:

Investitoru džamije Komisija SO Peščenica za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje je rješenjem br. UP/I-05/3-918/2-81. od 5. 6. 1981. g. neposrednom pogodbom dodijelila neizgrađeno građevinsko zemljište u posjedu i korištenju općine Peščenica i to k.č.broj 663/2 k.o. Peščenica odnosno z.k.č.br. 6098/25 k.o. Grad Zagreb u površini od 9229 m², u svrhu izgradnje objekta džamije. Dodjela se temeljila na uvjetima uređenja prostora br. 05/1-2383/2 od 5. 11. 1980. g., izrađenim po Urbanističkom zavodu Grada Zagreba od travnja 1979. g. s ukupno razvijenom površinom izgrađenih prostora kompleksa džamije cca 3000 m² i parcelacionom elabortu R.N. 542/81 kojim su formirane navedene parcele.

Temeljem rješenja ododjeli građevinskog zemljišta i navedene dokumentacije, izdana je građevinska dozvola, koja nije u skladu s uvjetima uređenja prostora, jer je njome omogućeno investitoru da izgradi veću objektu od dozvoljene. Na osnovu nalaza Građevinsko-urbanističke inspekcije SO Peščenica, Izvršno vijeće SO Peščenica je povuklo ranije izdate urbanističke uvjete i utvrdilo nove pod br. 01-7/23-122/1-85. od 4. 6. 1985. g. koji su dali ovo rješenje za objekt.

Temeljem novih uvjeta uređenja prostora izrađen je i novi parcelacioni elaborat R.N. 710/85 od 2. 8. 1985. g. kojim je preoblikovana građevinska parcela, uz povećanje površine za 6 m², te površina parcele sada iznosi 9235 m².

Novi urbanistički uvjeti i novi parcelacioni elaborat upućuju i na drugačiji obračun troškova pripreme građevinskog zemljišta od onog iz ugovora br. 3504/81 od 20. 3. 1981. g., zaključenog prije donošenja rješenja ododjeli, a sprotivno čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu, te kao takav nije morao služiti kao osnova za određivanje naknade troškova pripreme za dodijeljeno zemljište.

Slijedom navedenog, nova dodjela se nametnula kao jedino mogući i zakonit način postupanja, a da bi se legalizirala izgradnja džamije.

Poredak postupanja kod dodjele građevinskog zemljišta na korištenje po čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu je:

1. donošenje rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta, u kojem se određuju uvjeti po kojima se dodjela vrši,

2. zaključenje ugovora o međusobnim pravima i obvezama između investitora i davalca zemljišta na korištenje.

Nesporno je da su urbanistički uvjeti od 5. 11. 1980. godine dozvoljavali izgradnju BRP objekta cca 3000 m².

Međutim, investitor je izradio tehničku dokumentaciju s BRP-om od 9686,73 m². Prema toj dokumentaciji, a protivno uvjetima uređenja prostora izdana je građevinska dozvola. Pored toga je investitor do završetka objekta prekoračio navedenu BRP za dodatnih 540,86 m², uz nepropisno korištenje građevinskog zemljišta, (uzurpacija) i izgradnju 37 m² objekta izvan dodjeljene parcele.

Da bi se saniralo postojeće stanje već izgrađenog objekta, većeg za 6686,73 m² BRP-e od BRP iz Uvjeta uređenja prostora od 1981.g. Izvršnog vijeća SO Peščenica je izdalo nove uvjete uređenja prostora pod br. ol-7/23-122/1-85. od 14. 6. 1985.g. s BRP-om od 9686,73 m², radi toga da se ne ide na rušenje objekta.

Dakle, već u vrijeme donošenja rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje 5. 6. 1981.g, bila je izgrađena investicijsko-tehnička dokumentacija i projekat objekta po Institutu za arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje u Sarajevu od siječnja 1981.g., temeljem koje je izdata građevinska dozvola, koja je omogućila navedenu izgradnju BRP objekta.

Kako je faktički izgrađen sasvim novi objekat s BRP površinom od 10.227,50 m² u odnosu na uvjete uređenja prostora iz 1981.g. koji su omogućavali izgradnju cca 3.000 m² BRP, i u odnosu na uvjete uređenja prostora utvrđenih po Izvršnom vijeću SO Peščenica, koji su omogućavali izgradnju 9686,73 m² BRP, izrađeni su novi uvjeti uređenja prostora u skladu s Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba broj 31/86) i to:

1. uvjeti uređenja prostora (izmjene i dopune) izrađeni po Urbanističkom zavodu Grada Zagreba - ožujak 1986.g.

2. dopune i ispravci uvjeta uređenja prostora (izmjene i dopune) izrađeni po Urbanističkom zavodu grada Zagreba, siječanj 1987. g.

- s BRP-om objekta od 10.227,50 m².

Također je izrađena nova projektno-tehnička dokumentacija. Slijedom i zloženog, izvodi se zaključak, da su novoizrađeni uvjeti uređenja prostora za džamiju izrađeni i utvrđeni po Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba sa BRP-om objekta od 10.227,50 m², parcelacioni elaborat R.M. 710/85 od 2. 3. 1985. g. i proračun troškova pripreme građevinskog zemljišta br. o3/2-5670/87 od 4. 3. 1987. g., izrađen po Stručnoj službi zavoda za organizaciju izgradnje grada, ●OUR Priprema građevinskog zemljišta (koji je u ugovornom odnosu sa SO Peščenica o obavljanju stručnih poslova na pripremi zemljišta) - osnov za donošenje rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta.

U postupku izdavanja rješenja ododjeli građevinskog zemljišta, pribavljeno je mišljenje Javnog pravobranilaštva općina Dubrava, Maksimir i Peščenica o valjanosti proračuna troškova građevinskog zemljišta. Uslijedilo je mišljenje da je on u cijelosti u skladu s pozitivnim Zakonskim propisima i po Zakonskim aktima.

Navedeno Javno pravobranilaštvo se izjasnilo da se od ukupnog zaduženja investitora odnosi iznos od 873.770.- din. koji je investitor platio prema ugovoru od 20. 8. 1981. godine. Dalje je navelo unošenje u dispozitiv rješenja obveze investitora, da temeljem čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu i čl. 14. Zabilješka SO Peščenica o utvrđivanju i raspoređivanju naknada troškova pripreme građevinskog zemljišta za 1986. godinu (Sl. gl. grada Zagreba 2/87) po pravomoćnosti rješenja ododjeli zaključiti sa SO Peščenica ugovor o međusobnim pravima i obvezama, kojim će se regulirati i priznavanje troškova sanacije koje je investitor imao a koji se mogu svrstati u kategoriju troškova pripreme građevinskog zemljišta.

O slijedu postupanja i radnjama koje je potrebno obaviti, da bi se legalizirala izgradnja objekta džamije, postoji više tekstova s jasno zauzetim stavovima na različitim nivoima a najznačajniji su:

1. akt Izvršnog vijeća Skupštine grada - Komisije za odnose sa vjerskim zajednicama br. 89/1-86. od 8. 12. 1986.g.

2. akt Izvršnog vijeća Sabora SR Hrvatske - Komisije za odnose s vjerskim zajednicama pod br. o8-S.P. 129/1-86. od 19. 12. 1986.g. - kao zabilješka o pravnim aspektima dovršenja džamije, a rezultat je niza sastanaka, dogovora i iznalaženja najkraćeg, najdjelotvornijeg, a ujedno zakonitog puta u rješavanju problematike vezane za izgradnju džamije.

Stavovi iz zabilješke ni u čemu se ne razlikuju od jasnih stavova, koje je zauzela i donijela Komisija za odnose sa vjerskim zajednicama Izvršnog vijeća Skupštine grada, naprotiv, oni su podudarni i kao takvi jedinstveni.

Oficiozni akt prema investitoru je onaj kojeg je Komisija za odnose sa vjerskim zajednicama Izvršnog vijeća Skupštine grada istom uputila 8. 2. 1986.godine.

Prema čl. 42. stav 1. alineja 10. Zakona o građevinskom zemljištu dodjela građevinskog zemljišta Islamskoj zajednici se vrši neposrednom pogodbom.

Slijedom izloženog, vidljivo je da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za dodjelu građevinskog zemljišta Islamskoj zajednici kao investitoru objekta džamije, a u svrhu legalizacije izgradnje objekta.

Stoga je riješeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Hrvatske u Zagrebu. Upravni spor se pokreće tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dostave rješenja, a predaje se

neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu, a može se podnijeti i na zapisnik kod Upravnog suda ili bilo kojeg redovnog suda.



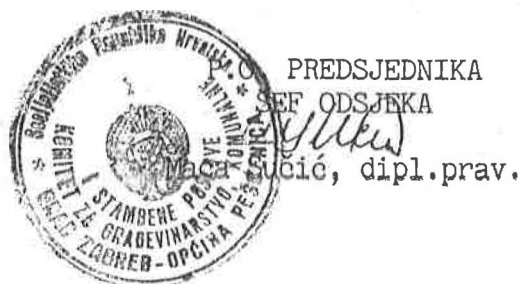
DOSTAVITI:

1. Islamska zajednica, Zagreb, Tomašićeva 12,
2. Javno pravobranilaštvo općina :
Dubrava, Maksimir i Peščenica,
Zagreb, Kennedyev trg 11.
3. Z.k.odjel Općinskog suda, Zagreb
Proleterskih brigada 84
- po pravomoćnosti
4. Zavod za organizaciju izgradnje
grada, OOUR Priprema građevinskog
zemljišta, Zagreb, Proleterskih
brigada 60
5. Zavod za katastar i geodetske
poslove grada Zagreba, Zagreb,
Dakićev trg 1,
- po pravomoćnosti
6. Komitet za građevinarstvo, komu-
nalne i stambene poslove općine
Peščenica - ovdje,
7. ARHIVA - ovdje.

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
OPĆINA PEŠČENICA
KOMITET ZA GRADJEVINARSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
Odsjek za imovinsko-pravne i stambene.

Ovo rješenje je postalo pravomoćno dana 2. rujna 1987. godine.

Zagreb, 4. rujan 1987.



Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb

SKUPŠTINA OPĆINE PEŠČENICA
Komisija za uzimanje neizgrađenog
gradjevinskog zemljišta iz posjeda
prijašnjih vlasnika ili korisnika i
davanje tog zemljišta na korištenje

Broj: UP/I-05/3-272/5-1987. od 2.4.1987.

Komisija Skupštine općine Peščenica za uzimanje neizgrađenog gradjevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje, u predmetu davanja na korištenje gradjevinskog zemljišta Islamskoj zajednici u Zagrebu, Tomašićeva 12, radi izgradnje džamije, temeljem člana 219 stav 1 ZUP-a (Sl. list SFRJ broj 32/87) donosi

Z A K L J U Č A K

o ispravku grešaka u dispozitivu rješenja br. UP/I-05/3-272/4-87.
od 19.3.1987. godine o dodjeli gradjevinskog zemljišta Islamskoj
zajednici, radi izgradnje džamije

I U točki I dispozitiva rješenja umjesto: "radi legalizacije
izgradnje objekta džamije", vrši se ispravak teksta i glasi:

"radi izgradnje vjerskog objekta džamije".

II U točki II dispozitiva, u drugom pasusu briše se: "te ukupno
zaduženje iznosi 409.130.000.- dinara" i stavlja se slijedeći tekst:

"Islamska zajednica kao investitor objekta je dužna općini Peščenica
platiti na ime pripreme gradjevinskog zemljišta iznos od dinara 412.320.866.-".

III U svemu ostalom, dispozitiv rješenja Komisije Skupštine općine
Peščenica za uzimanje neizgrađenog gradjevinskog zemljišta iz posjeda
prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje broj
UP/I-05/3-272/4-87 od 19.3.1987. godine ostaje neizmijenjen.

O b r a z l o ž e n j e

Imovinsko—pravna služba Odsjeka za imovinsko-pravne i stambene
poslove u okviru Komiteta za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove
općine Peščenica, kao stručna služba Komisije 30 Peščenica za uzimanje
neizgrađenog gradjevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili
korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje, uočila je greške u računanju i
upotrijebljenom izrazu u dispozitivu rješenja o dodjeli gradjevinskog zemljišta
Islamskoj zajednici u Zagrebu, Tomašićeva 12, broj UP/I-05/3-272/4-1987. od
19.3.1987. koje je donijela navedena Komisija.

Komisija SO Peščenica za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje je na svojoj sjednici, održanoj 2.4.1987. godine, ocijenila osnovanost prijedloga stručne službe, te je donijela zaključak o ispravku grešaka u dispozitivu citiranog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor, pred Upravnim sudom Hrvatske u Zagrebu. Upravni spor se pokreće tužbom, u roku od 30 dana od dostave zaključka, a predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu, a može se podnijeti i na zapisnik kod Upravnog suda ili bilo kojeg redovnog suda.



PREDSJEDNIK KOMISIJE

Atanasov
Risto Atanasov

Dostaviti:

1. Islamska zajednica, Zagreb, Tomašićeva 12
2. Javno pravobranilaštvo općina Dubrava, Maksimir i Peščenica,
3. ZK odjel Općinskog suda, Zagreb, Proleterskih brigada 84 - po pravomoćnosti
4. Zavod za organizaciju izgradnje grada, OOUR Priprema građevinskog zemljišta, Zagreb, Proleterskih brigada 60b
5. Zavod za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, Dakićev trg 1, po pravomoćnosti
6. Odsjek za građevinarstvo i urbanizam, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Peščenica
7. Arhiva - ovdje

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
OPĆINA PEŠČENICA
KOMITET ZA GRADJEVINARSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
Odsjek za imovinsko-pravne i stambene
poslove

Ovo rješenje je postalo pravomoćno dana 2. rujna 1987. godine.

Zagreb, 4. rujna 1987. godine



P.O. PREDSJEDNIKA
SEK. ODSJEKA

Mica Sucić
Mica Sucić dipl.prav.

Socijalistička Republika Hrvatska
 Grad Zagreb
 OPĆINA PEŠČENICA
 KOMITET ZA GRADJEVINARSTVO,
 KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE

Broj: UP/I-05/3--272/1-1987. od 26. 2. 1988.

ISLAMSKA VJERSKA ZAJEDNICA

Z A G R E B

Tomašićeva 12

Predmet: Dostava ugovora na potpis
 po čl. 44. Zakona o građevin-
 skom zemljištu

U prilogu Vam dostavljamo 10 primjeraka Ugovora o međusobnim pravima i obvezama između investitora Islamske vjerske zajednice u Zagrebu, za objekt Džamija u Zagrebu i općina Peščenica na prihvaćanje i potpis. Na ugovore am dostavljamo i akte o proračunu trošova pripreme građevinskog zemljišta.

Molimo Vas da sve primjerke ugovora potpišete i pečatom ovjerite potpise, te da nam ih dostavite u roku od 8 dana od dana dostave, odnosno najkasnije 14. ožujka 1988. godine, do kraja radnog vremena.

Eventualne promjena Vaših ovlaštenih potpisnika ne sprečava potpis ovog ugovora, te Vas molimo da eventualne promjene izvršite ispod teksta ugovora, te nam istovremeno dostavite punomoć za ovlaštenu osobu.

Ukoliko do naprijed navedenog dana ne primimo potpisane i sa Vaše strane ovjerene ugovore, smatrat ćemo da iste niste voljni potpisati, te da iz navedenog roka tj. 15 ožujka 1988. godine da stičemo pravo pouzimanja daljnjih pravnih radnji na temelju zakona.

PREDSEDNIK KOMITETA

Josip Čufar
Josip Čufar, dipl.ing.građ.

Republika Hrvatska
Grad Zagreb
OPĆINA PEŠČENICA
ODJEL ZA GRADJEVINARSTVO,
POSREDOVANJE I STAMBENE POSLOVE

Broj: UP/I-05/1-272-1987 od 18.3.1988.

JAVNO PRAVOBRANILAŠTVO OPĆINA
DUBRAVA, MAKSIMIR I PEŠČENICA

ZAGREB
Kenedyev trg 11

Predmet: Islamska vjerska zajednica-
obavijest o nepotpisivanju ugovora

Obaviještavamo Vas da smo dana 26.2.1988.g. temeljem Zaključka Odbora za pripremu građevinskog zemljišta dostavili Islamskoj vjerskoj zajednici na prihvaćanje i potpis Ugovor o međusobnim pravima i obvezama, kojim se reguliraju međusobne obaveze oko zemljišta dodijeljenog za izgradnju vjerskog objekta-Džamije.

Navedene Ugovore sa pratećim dopisom zaprimila je Islamska vjerska zajednica dana 29.2.1988.g. U pratećem dopisu zatraženo je da nam Ugovori budu vraćeni do određenog roka, a taj je istekao dana 14. 3. 1988.g.

Kako nismo u određenom roku primili odgovor, pa ni do današnjeg dana, o istome Vas obavještavamo.

PRILOZI:

- 1.Fotokopija dopisa od 26.2.1988.
- 2.Fotokopija dostavnice o uručanju



ZAMJENIK PREDsjedNIKA

Miroslav Catinelli, dipl.ing. arh.

34

OPĆINA PEŠČENICA, Zagreb, Zapoljska 1 zastupana po predjedniku
Odbora za pripremu građevinskog zemljišta KONI PIJACUN, dipl. prav.
s jedne strane

1

ISLAMSKA VJERSKA ZAJEDNICA, Zagreb, Tomšićeva ul. 12 zastupana
po predjedniku Islamske vjerske zajednice MUSTAFI PLIŠČANČO, dipl.
ccc., s druge strane, zaključili su

U G O V O R

o međusobnim pravima i obavezama sa objekt Biskupije u naselju Borovje

Član 1.

Ugovorne stranke konstatiraju da je

- Skupština općine Peščenica po Komisiji zauzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanja tog zemljišta na korištenje Njedenjem broj 02/1-05/3-272/4-87. od 19.5.1987. godine dodijelila neposrednom pogodbom građevinske zemljište u društvenom vlasništvu i to k.š.br. 6098/27 površine 957 škv k.o. Grad Zagreb, odnosno k.š.br. 663/2 površine 9235 m² k.o. Peščenica Islamskoj vjerskoj zajednici iz Zagreba, Tomšićeva 12 radi legalizacije izgradnje objekta Biskupije u naselju Borovje, općina Peščenica,
- da je po ugovoru o pripremi zemljišta i izgradnji dijela komunalnih objekata Borovje, reg.broj ugovora 3504/81. od 29.3.1981. godine zaključenim između Islamske vjerske zajednice i UJIL-a komunalnih djelatnosti Zagreb, bivšeg pravnog prednika općine Peščenica, Islamska vjerska zajednica uplatila u korist širo-računa UJIL-a MND Zagreb iznos od 875,770.000.- dinara.

Član 2.

Prema "Tehničko-financijskim podacima za ugovaranje konačnog obračuna naknada troškova pripreme građevinskog zemljišta i ugovora o međusobnim pravima i obavezama u skladu sa čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu, broj 03/2-20184/3-87. znak ing. 12/VZ, koji dokument prileži uz ovaj ugovor kao njegov sastavni dio konačni obračun troškova pripreme utvrđuje se u iznosu od

961.393.460.- dinara

(10.227,59 m² BRP-a x 94.000.- din/m² BRP-a = 961.393.460.- dinara)
a renta u iznosu od

4.091.036.- dinara

(10.227,59 m² BRP-a x 400.- din/m² BRP-a = 4.091.036.- dinara)

Ite ukupan iznos

965.484.496.- dinara

Konačni obračun troškova pripreme iz prethodnog stava izvršen je na bazi bruto razvijene površine iz tehničke dokumentacije za građevinsku dozvolu od 10.227,59 m² (obračun MRP-a izvršila GHD "Tehnika") po jediničnoj cijeni pripreme građevinskog zemljišta iz programa općine Peščenica za 1987. godinu od 94.000.- dinara/m² MRP-a (čl. 28. Zaključka o utvrđivanju i raspoređivanju naknada troškova pripreme građevinskog zemljišta za 1987. godinu - Sl.glasnik br. 21/87.). Iznos rente iz prethodnog člana obračunat je na bazi istog MRP-a po jediničnoj cijeni rente od 400.- din/m² MRP-a (čl. 8. Zaključka o utvrđivanju i raspoređivanju naknada troškova pripreme zemljišta za 1987. godinu - Sl.glasnik br. 21/87.).

Član 3.

Islamska vjerska zajednica obavezuje se uplatiti u korist direkta-
ne općine Peščenica - priprema građevinskog zemljišta broj
Joleš-781-84 razliku između ukupnog iznosa iz prethodnog člana
ovog ugovora tj. 965.484.496.- dinara i ranije uplaćenog iznosa
od 373.770.- dinara po ugovoru reg.broj 3504/81. a koja razlika
iznosi

964.610.726.- dinara

u roku od 15 dana po potpisu ovog ugovora.

U slučaju da Islamska vjerska zajednica ne izvrši plaćanje iznosa
iz prethodnog stava u navedenom roku dužna je platiti općini Pešče-
nica zakonske zatezne kamate.

Član 4.

Na ovaj ugovor dati će mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti
nadležno Javno pravobranilaštvo u smislu čl. 44. Zakona o građev-
ninskom zemljištu.

Član 5.

Općina Peščenica ovlašćuje Islamsku vjersku zajednicu na upis
prava vlasništva objekta džamije na dodijeljenom zemljištu, pod uvje-
jetima propisanim za upis u zemljišnim knjigama kao i pod uvje-
tom da Islamska vjerska zajednica podmiri svoju obavezu plaćanja
iz člana 3. ovog ugovora.

Član 6.

Ugovorne strane su sporazumne da će u roku od 15 dana po uplati
iznosa iz člana 3. ovog ugovora zaključiti aneks ugovora kojim će se
regulirati troškovi pripreme koje je Islamska vjerska zajednica izvr-
šila o ovom trošku i o vlastitoj rešiji ukoliko ista u roku od
3 dana po uplati iznosa iz člana 3. ovog ugovora dostavi općini
Peščenica odgovarajuću dokumentaciju o izvršenim radovima te ukoli-
ko općina Peščenica - Odbor za pripremu građevinskog zemljišta
odobri nastale troškove za te radove.

- 3 -

Član 7.

Predmet ovog ugovora nije izgradnja i financiranje objekata i uređaja komunalne zajedničke potrošnje (KJP) nego je predmet posebnog ugovora kojeg je Islamska vjerska zajednica dužna zaključiti sa HZ-om stanovanja i komunalnih djelatnosti općine Peščenica.

Predmet ovog ugovora nije niti izgradnja i financiranje objekata i uređaja komunalne individualne potrošnje (KIP) nego je to izričita obaveza Islamske vjerske zajednice.

Član 8.

Eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti će nadležni sud u Zagrebu.

Član 9.

Ovaj ugovor zaključen je u 10 istovjetnih primjeraka sa svaku ugovornu stranku i ZOLS - ODR priprema građevinskog zemljišta po 3 primjerka, a 1 primjerak za nadležno Javno pravobranilaštvo

U Zagrebu, _____

Za ISLAMSKU VJERSKU ZAJEDNICU

Predsjednik Odbora

Mustafa Plišanec

Za OPĆINU PEŠČENICA

Predsjednik Odbora za pripremu građevinskog zemljišta

Koni Pijacun

