



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/267

URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-1

Pula – Pola, 7. travnja 2026.

**SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Dršćevka 3
52 000 Pazin**

PREDMET: Prijedlog Odluke o darovanju Gradu Umagu nekretnine u k.o. Umag u svrhu rekonstrukcije prometnice i izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 3. i članka 28. stavka 3. točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članaka 2., 3. i 4. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21.), članaka 5. stavka 1. točka 5. i stavka 2., članka 7. stavka 5. i članka 14. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) i članka 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst i 12/25), župan Istarske županije - Regione Istriana, dana 7. travnja 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o darovanju Gradu Umagu nekretnine u k.o. Umag u svrhu rekonstrukcije prometnice i izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije.

2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.

3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Gabrijela Mezulić, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**Župan
Boris Miletić**

Na temelju odredba članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 3. i članka 28. stavka 3. točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članaka 2., 3. i 4. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21.), članaka 5. stavka 1. točka 5. i stavka 2., članka 7. stavka 5. i članka 14. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije -("Službene novine Istarske županije", br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. 20/22. – pročišćeni tekst i 12/25), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____2026. godine, donosi

ODLUKU

o darovanju Gradu Umagu nekretnine u k.o. Umag u svrhu rekonstrukcije prometnice i izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije

I.

Istarska županija-Regione Istriana, u ime Republike Hrvatske, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 1. i 3. i članka 28. stavka 3. točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i dr. propisa navedenih u uvodu ove Odluke, daruje Gradu Umagu-Umago, nekretninu u k.o. Umag, označenu kao:

- k.č. br. 1979/26, punta, livada, površine 1081m², upisane u zk.ul. br. 12599 k.o. Umag, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1.

Nekretnina iz točke I. stavka 1. ove Odluke daruje se Gradu Umagu-Umago u svrhu rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije, za koju je Grad Umag – Umago, ishodio Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I 350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 od 23. rujna 2020., pravomoćna 16.11.2020., Rješenje o produženju važenja od UP/I 350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-003 od 02. 11. 2022., koja je postala pravomoćna 29.11.2022., izdane od Grada Umaga-Umago, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje, a kojim dozvolama se dozvoljava zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, 2.b skupine – prometnog sustava (cestovni promet), rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije.

II.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruje se, odnosno prenosi u vlasništvo Gradu Umagu-Umago bez naknade u svrhu građenja građevine infrastrukturne namjene, 2.b skupine – rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije, jer se radi o ostvarenju projekta od osobitog značaja za gospodarski razvoj Grada Umaga-Umago.

III.

Ministarstvo financija očitovanjem KLASA::940-01/26-01/21., URBROJ: 513-16-01-26-7 od 17. ožujka 2026. godine se očitovalo da prema podacima o dugovanjima i potraživanjima koje vodi naslovno Ministarstvo Grad Umag-Umago nema dugovanja ni potraživanja prema državnom proračun Republike Hrvatske, koje očitovanje je dano temeljem odredbe članka 12. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25.).

IV.

Istarska županija, kao nadležno tijelo vodila je računa o pravilnoj i potpunoj primjeni svih relevantnih pravila o državnim potporama, odnosno postupala u skladu s propisima koji uređuju državne potpore sukladno odredbama članka 12. stavka 3. Uredbe 35/25., te je temeljem odredbi Zakona o državnim potporama ("Narodne novine", br. 47/14. i 69/17. , u nastavku: ZODP) (čl. 9. citiranog Zakona) i dr. propisima utvrdila da je Grad Umag-Umago dao odgovarajuće izjave, kojom se, između ostalog, jasno izjasnio da navedeno darovanje nekretnine iz točke I. ove Odluke predstavlja mjeru lokalnog karaktera i da nije vjerojatno da će privući potrošače ili ulaganja iz drugih država članica Europske unije te da se ne radi o pojmu državne potpore iz članka 107. stavka 1. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (dalje: UFEU) iz razloga što nisu ispunjeni svi uvjeti koji moraju biti kumulativno ispunjeni da bi se neka mjera mogla smatrati državnom potporom i to sljedeći uvjeti: postojanje poduzetnika/gospodarske djelatnosti i državnih sredstava, pripisivost tih sredstava državi, selektivnost/potpore dobiva jedan poduzetnik, da se na istoj neće vršiti naplata cestarine niti naplata parkiranja kao gospodarska djelatnost, te da će izgrađena građevina imati status javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u vlasništvu Grada Umaga-Umago i čini sastavni dio kružnog okretišta za formiranje planske prometnice sukladno UPU Sportski centar Umag i UPU Umag, koje javno dobro je pod jednakim uvjetima dostupno svim korisnicima. Izgradnja buduće nerazvrstane ceste financirat će se iz vlastitih sredstava koja su predviđena u proračunu Grada Umaga-Umago.

V.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove odluke iznosi 395.000,00 (tristodevedesetpettisuća eura) prema Procjembenom elaboratu Broj elaborata: 24-8-1/2025 – Ispravak 1, izrađenom od Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o. Pula.

U tržišnu vrijednost nekretnine iz točke I. ove odluke nije obračunat porez na dodanu vrijednost.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo je mišljenja na Procjembeni elaborat iz stavka 1. ove točke Odluke KLASA: 364-01/25-01/163, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5 od 06. studenog 2025. godine, kojim je utvrđeno da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 105/15), te je isti prihvatljiv i u pogledu utvrđene ukupne izlazne vrijednosti od 395.000,00 eura.

Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnine iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 1.250,00 eura, uključen PDV (slovima: tisućudvjestopedest eura), te troškove javnog bilježnika i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi obdarenik – Grad Umag-Umago.

VI.

Grad Umag-Umago je obavezan nekretninu iz točke I. ove odluke privesti svrsi za koju se nekretnina daruju u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju nekretnine iz točke I. ove Odluke, te dostaviti Istarskoj županiji kao nadležnom tijelu za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ishođenu uporabnu dozvolu.

VII.

Istarska županija-Regione Istriana, u ime Republike Hrvatske i Grad Umag-Umago sklopit će ugovor o darovanju nekretnine iz točke I. ove Odluke, kojim će se regulirati međusobna prava i obveze sukladno odredbama ove Odluke i odredbama Uredbe 35/25.

U ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku, osim ako je nekretnina već privedena namjeni, za slučaj promjene svrhe darovane nekretnine, za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do kojih je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika i u slučaju otuđenja i/ili opterećenja darovane nekretnine, tabularnu izjavu obdarenika kojom se dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja, kada je zabrana otuđenja i opterećenja obvezni sadržaj ugovora o darovanju, tabularnu izjavu obdarenika kojom isti dopušta uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske u slučaju ispunjenja uvjeta za raskid ugovora o darovanju nekretnine.

VIII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

IX.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Istarske županije".

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:

1. Županu IŽ
2. Gradu Umagu-Umago,
3. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravnom odjelu za proračun i financije, ovdje
5. Objava, ovdje
6. Pismohrana, ovdje

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Ai sensi delle disposizioni dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 13 commi 1 e 3 e dell'articolo 28 comma 3 punto 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23.) e degli articoli 2. 3 e 4 della Legge sulla determinazione dei rapporti giuridico-patrimoniali ai fini della costruzione di opere infrastrutturali (Gazzetta ufficiale n. 80/11 e 144/21), dell'art. 5, comma 1 punto 5 e comma 2, dell'articolo 7 comma 5 e dell'articolo 14 comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/25) e degli articoli 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana („Bollettino ufficiale della Regione Istriana“, nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana, alla seduta tenutasi il giorno _____2026, adotta la seguente

DELIBERA

Sulla donazione dell'immobile alla Città di Umago, nel c.c. Umago, alla fine di ricostruire la viabile e costruire il sistema di drenaggio pluviale e l'installazione elettrotecnica

I

La Istarska županija - Regione Istriana, a nome della Repubblica di Croazia, alla quale sono stati affidati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2, dell'art. 13 commi 1 e 3 e dell'articolo 28 comma 3 punto 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/ 23, di seguito: LSGBIEMPRC) e delle altre norme indicate nel preambolo di questa Delibera, dona alla Città di Umag-Umago l'immobile nel c.c. Umago, indicato come:

- p.c. n. 1979/26, Punta, prato, della superficie di 1081 m², iscritto nella partita tavolare n. 12599 nel c.c. Umago, con iscritto il diritto di proprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1

L'immobile indicato al punto I, comma 1, della presente Delibera è donato alla Città di Umag-Umago ai fini della ricostruzione della strada, della realizzazione del drenaggio delle acque piovane e delle installazioni elettrotecniche, per le quali la Città di Umago ha ottenuto il Permesso di ubicazione CLASSE: UP/I 350-05/20-01/000013, , N.PROT.: 2105/05-06/18-20-0005 del 23 settembre 2020, passato in giudicato il 16 novembre 2020, e il Provvedimento di proroga della validità CLASSE: UP/I 350-05/22-01/000020, N.PROT.: 2163-9-06/22-22-003 del 2 novembre 2022, passato in giudicato il 29 novembre 2022, rilasciati dalla Città di Umag-Umago, Assessorato al sistema comunale e alla pianificazione territoriale. Con tali permessi è autorizzato l'intervento su area a destinazione infrastrutturale, gruppo 2.b – sistema viario (traffico stradale), comprendente la ricostruzione della strada, la realizzazione del drenaggio delle acque piovane e delle installazioni elettrotecniche.

II

L'immobile di cui al punto I della presente Delibera viene donato, ossia trasferito alla proprietà della Città di Umag - Umago a titolo gratuito al fine di costruire un fabbricato a destinazione infrastrutturale gruppo 2.b – sistema viario (traffico stradale), comprendente la ricostruzione della strada, la realizzazione del drenaggio delle acque piovane e delle installazioni elettrotecniche, perché si tratta della realizzazione di un progetto particolarmente importante per lo sviluppo economico della Città di Umag - Umago.

III

Il Ministero delle finanze, mediante dichiarazione CLASSE: 940-01/26-01/21, N.PROT.: 513-16-01-26-7 del 17 marzo 2026, ha dichiarato che, secondo i dati relativi ai debiti e ai crediti gestiti dal suddetto Ministero, la Città di Umag-Umago non ha debiti né crediti nei confronti del bilancio statale della Repubblica di Croazia, dichiarazione rilasciata ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/ 25, di seguito: Decreto 35/25).

IV

La Regione Istriana, in qualità di organo competente, ha tenuto conto della corretta e completa applicazione di tutte le norme pertinenti in materia di sussidi statali, agendo conformemente alle disposizioni che regolano i sussidi statali ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del Regolamento n. 35/25, e in base alle disposizioni della Legge sui sussidi statali ("Gazzetta ufficiale", nn. 47/14 e 69/17 in seguito: LSS), Inell'art. 9 della Legge summenzionata), ha stabilito, tramite le norme vigenti, che la Città di Umag-Umago ha rilasciato le relative dichiarazioni in cui, tra l'altro, ha chiaramente affermato che la suddetta donazione dell'immobile di cui al punto I della presente Delibera costituisce una misura di carattere locale e che è improbabile che essa possa attrarre consumatori o investimenti da altri Stati membri dell'Unione europea, non configurandosi pertanto come sussidio statale ai sensi dell'articolo 107, comma 1, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (di seguito: TFUE) perché non sono state soddisfatte tutte le condizioni che devono essere cumulativamente rispettate affinché una misura possa essere considerata un aiuto di Stato, ossia: la presenza di un imprenditore o di un'attività economica e di risorse statali, l'attribuibilità di tali risorse allo Stato, e la selettività (l'aiuto sarebbe destinato a un singolo imprenditore, l'assenza di riscossione di pedaggi o tariffe di parcheggio come attività economica e che la costruzione realizzata avrà status di bene pubblico ad uso generale, ossia una strada non classificata di proprietà della Città di Umago-Umago, parte integrante di una rotatoria prevista dal piano per la formazione della viabilità secondo il Piano d'assetto urbanistico Centro Sportivo Umago e il Piano d'assetto urbanistico Umag, bene pubblico accessibile a tutti gli utenti alle stesse condizioni. La costruzione della futura strada non classificata sarà finanziata dalle risorse proprie previste nel bilancio della Città di Umag-Umago.

V

Il valore di mercato dell'immobile di cui al punto I di questa Delibera ammonta a 395.000,00 euro (trecentonovantacinquemila euro), secondo la Perizia estimativa, numero: 24-8-1/2025 – Correzione 1, realizzato da Ana Hećimović, della società commerciale Alpha consulting d.o.o. Pola.

Nel valore di mercato dell'immobile di cui al punto I non è compresa l'imposta sul valore aggiunto.

La Commissione per la stima della Regione Istriana ha fornito i pareri riguardo allo Studio sulla stima di cui al comma 1 di questo punto della Delibera, CLASSE: 364-01/25-01/163, N.PROT: 2163-18-10/2-25-5 del 6 novembre 2025, nel quale è stabilito che lo Studio è stato realizzato in conformità con la Legge sulla stima del valore degli immobili („Gazzetta ufficiale“, n. 78/15) e il Regolamento sui metodi per valutare il valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15) e che risulta accettabile anche in relazione al valore totale stimato di 395.000,00 euro.

Il costo relativo alla perizia di stima del valore di mercato dell'immobile indicato al punto I della presente Delibera, per un importo complessivo di 1.250,00 euro, IVA inclusa (in lettere: mille duecentocinquanta euro), nonché tutti gli oneri notarili e le altre spese connesse alla stipula del contratto, saranno interamente a carico del beneficiario, ossia la Città di Umag-Umago.

VI

La Città di Umag - Umago è obbligata a destinare l'immobile di cui al punto I della presente Delibera allo scopo per cui l'immobile è stato donato, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula del Contratto di donazione dell'immobile di cui al punto I della presente Delibera, e a trasmettere alla Regione Istriana, quale autorità competente per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, il permesso di agibilità ottenuto.

VII

La Istarska županija - Regione Istriana, a nome della Repubblica di Croazia e la Città di Umag - Umago stipuleranno il Contratto di donazione dell'immobile di cui al punto I della presente Delibera, che disciplinerà i diritti e i doveri reciproci, conformemente alle disposizioni del Decreto 35/25.

Nel contratto di donazione sarà inserita una clausola risolutiva per il caso in cui la finalità per la quale l'immobile è stato donato non venga realizzata entro il termine concordato, salvo che l'immobile sia già stato destinato allo scopo previsto; per il caso di cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile donato; per il caso di danneggiamento dell'immobile donato causato da dolo o colpa grave del donatario; nonché in caso di alienazione e/o costituzione di oneri sull'immobile donato. Il contratto conterrà inoltre la dichiarazione tabellare del donatario con la quale egli acconsente che, contestualmente alla registrazione del diritto di proprietà sull'immobile donato, venga iscritta l'interdizione all'alienazione e all'onere, qualora tale divieto costituisca parte obbligatoria del contratto di donazione, nonché la dichiarazione tabellare del donatario con la quale egli acconsente all'iscrizione del diritto di proprietà della Repubblica di Croazia in caso di adempimento delle condizioni per la risoluzione del contratto di donazione dell'immobile.

VII

Si incarica l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali della Regione Istriana, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia per l'attuazione di questa Delibera.

IX

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno dalla sua pubblicazione nel "Bollettino ufficiale della Regione Istriana."

CLASSE: 940-01/26-01/267

N.PROT.:

Pisino, 1 aprile 2026

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Odredbom članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. – pročišćeni tekst, u nastavku: Statut Istarske županije) propisano je da župan Istarske županije, pored ostaloga, priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, odnosno izvršava ostale poslove u njegovoj nadležnosti određene propisima i Statutom Istarske županije.

Odredbom članka 43. točka 2. Statuta Istarske županije propisano je da Skupština donosi odluke i opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga županije.

Odredbom članka 73. Poslovnika Skupštine Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09., 4/13., 10/20. i 6/21., u nastavku: Poslovnik) propisano je da pravo predlaganja akata Skupštine, pored ostalih ovlaštenih predlagača, ima župan Istarske županije.

Odredbom članka 74. Poslovnika propisano je da se postupak za donošenje akta pokreće prijedlogom za njegovo donošenje s nacrtom akta, koji se upućuju predsjedniku Skupštine.

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 12. stavak 2., članku 13. stavka 1. i 3. i članku 28. stavka 3–~~točke 4~~ točke 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i dr. propisa navedenih u uvodu ove Odluke, kojim je propisano:

- „županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovog Zakona“ – članak 12. stavak 2. ZOUNIPUVRH,

- „županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu povjeravaju se poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovu području utvrđenu zakonom kojim se uređuje područje županije, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako ovim zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije“ – članak 13. stavak 1. ZOUNIPUVRH,

- „u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovog članka župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako ovim Zakonom nije propisano drukčije“ - članak 13. stavak 3. ZOUNIPUVRH,

- „ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj „- članak 28. stavak 3. točka 5. ZOUNIPUVRH,

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21.), propisano je da se :

- „zakon se primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja osoba javnog prava kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina“.

- „infrastrukturne građevine, u smislu ovoga Zakona, jesu građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično“.

- „osoba javnog prava, u smislu ovoga Zakona, jest Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i pravne osobe

- „ne plaćaju se naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja kada to pravo stječu osobe javnog prava, međusobno jedne od drugih, na njihovu zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina“

- „pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, koje upravljaju infrastrukturnim građevinama u vlasništvu Republike Hrvatske, ne plaćaju naknadu za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja drugim pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama čiji je osnivač Republika Hrvatska koje upravljaju zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem se grade infrastrukturne građevine“.

Odredbom članaka 5. stavka 1. ~~točka 4-~~ točka 5. i stavka 2., članka 7. stavka 5. i članka 14. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25), kojom je propisano:

- „da raspolaganje iz članka 4. Uredbe u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave se provodi posebno u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj“ – članak 5. stavak 1. točka 5. Uredbe 35/25,

- „da projekti izgradnje druge infrastrukture iz stavka 1. točke 5. tog članka obuhvaćaju darovanje nekretnina u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina“ – članak 5. stavka 2. Uredbe 35/25,

- „o zahtjevima iz stavaka 1., 2. i 4. ovoga članka odlučuje i odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske donosi gradonačelnik, gradsko vijeće, župan, županijska skupština, ministar nadležan za poslove državne imovine (u daljnjem tekstu: ministar) ili Vlada Republike Hrvatske, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, a sukladno članku 13. Zakona“ - članak 7. stavka 5. Uredba 35/25,

- „kada nadležno tijelo utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom u skladu s odredbama članka 10. ove Uredbe i kada sukladno odredbama članka 11. ove Uredbe utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet zahtjeva te pribavi mišljenje ministarstva nadležnog za financije iz članka 12. ove Uredbe, donijet će se odluka o darovanju nekretnine sukladno odredbama članka 7. stavaka 5. i 7. ove Uredbe, a koja mora sadržavati sve bitne elemente ugovora o darovanju nekretnine“ - članak 14. stavak 1. Uredba 35/25,

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVIM DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske zaprimio je zahtjev Grada Umaga KLASA: 932-01/24-01/83, URBROJ: 2163-9-05/18-24-20 od 28. listopada 2024., za darovanjem nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske označene kao k.č.br. 1979/26 k.o. Umag, u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije, temeljem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH).

Predmet zahtjeva je k.č. br. 1979/26, punta, livada, površine 1081m², upisane u zk.ul. br. 12599 k.o. Umag, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1.

Odredbom članka 7. stavka 2. tadašnje Uredbe 95/18 je propisano da Ministarstvo ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave izradit će procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku ili ovlaštenom sudskom procjenitelju na način i postupkom propisanim posebnim Zakonom.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove odluke iznosi 395.000,00 (tristodevedesetpettisuća eura) prema Procjembenom elaboratu Broj elaborata: 24-8-1/2025 – Ispravak 1, izrađenom od Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o. Pula.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo je mišljenja na Procjembeni elaborat iz stavka 1. ove točke Odluke KLASA: 364-01/25-01/163, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5 od 06. studenog 2025. godine, kojim je utvrđeno da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15), te je isti prihvatljiv i u pogledu utvrđene ukupne izlazne vrijednosti od 395.000,00 eura.

Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnine iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 1.250,00 eura, uključen PDV (slovima: tisućudvjestopedest eura), te troškove javnog bilježnika i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi obdarenik – Grad Umag-Umago.

Ministarstvo financija očitovanjem KLASA: 940-01/26-01/21, URBROJ: 513-16-01-26-7 od 17. ožujka 2026. godine se očitovalo da prema podacima o dugovanjima i potraživanjima o kojima naslovno Ministarstvo vodi evidenciju, Grad Umag-Umago nema dugovanja ni potraživanja prema državnom proračunu Republike Hrvatske, koje očitovanje je dano temeljem odredbe članka 12. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25.).

Istarska županija, kao nadležno tijelo vodila je računa o pravilnoj i potpunoj primjeni svih relevantnih pravila o državnim potporama, odnosno postupala u skladu s propisima koji uređuju državne potpore sukladno odredbama članka 12. stavka 3. Uredbe 35/25., te je temeljem odredbi Zakona o državnim potporama („Narodne novine“, br. 47/14. i 69/17. , u nastavku: ZODP) (čl. 8. i 9. citiranog Zakona) i dr. propisima utvrdila da je Grad Umag-Umago dao odgovarajuću izjavu, kojom se, između ostalog, jasno izjasnio da navedeno darovanje nekretnine iz točke I. ove Odluke predstavlja mjeru lokalnog karaktera i da nije vjerojatno da će privući potrošače ili ulaganja iz drugih država članica Europske unije te da se ne radi o pojmu državne potpore iz članka 107. stavka 1. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (dalje: UFEU) iz razloga što nisu ispunjeni svi uvjeti koji moraju biti kumulativno ispunjeni da bi se neka mjera mogla smatrati državnom potporom i to sljedeći uvjeti: postojanje poduzetnika/gospodarske djelatnosti i državnih sredstava, pripisivost tih sredstava državi, selektivnost/potporu dobiva jedan poduzetnik, a budući da predmetna čestica čini sastavni dio kružnog okretišta za formiranje planske prometnice sukladno UPU Sportski centar Umag i

UPU Umag te da će ista imati status nerazvrstane ceste, koja će pod jednakim uvjetima biti dostupna svim korisnicima.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruje se Gradu Umagu-Umago u svrhu izgradnje kružnog okretišta za formiranje planske prometnice sukladno UPU Sportski centar Umag i UPU Umag te će ista imati status nerazvrstane ceste, za koju je Grad Umag – Umago, ishodio Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I 350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 od 23. rujna 2020., pravomoćna 16.11.2020., Rješenje o produženju važenja od UP/I 350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-003 od 02. 11. 2022., koja je postala pravomoćna 29.11.2022., izdane od Grada Umaga-Umago, Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje, a kojim dozvolama se dozvoljava zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, 2.b skupine – prometnog sustava (cestovni promet), rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije.

Grad Umag-Umago je obvezan darovanu nekretninu privesti svrsi za koju se nekretnina daruju u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te dostaviti Istarskoj županiji kao nadležnom tijelu za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ishoduenu uporabnu dozvolu.

III. FINACIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU OVOG ZAKLJUČKA

Prijedlog ovog akta nema utjecaja na proračun Istarske županije, odnosno neće se ostvariti prihodi i primitci za proračun Istarske županije, jer isti nisu predviđeni.

Za provedbu ovog akta osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine u k.o. Umag: Razdjel 016, Program 1013, Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Aktivnost A 101301, Troškovi Odsjeka za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Izvor 1.1.100 Prihodi za plaće djelatnika imovine, Pozicija R9475 Intelektualne i osobne usluge, Konto 3237.

Trošak procjene tržišne vrijednosti navedene nekretnine, po provedenom postupku darovanja, snosit će obdarenik – Grad Umag-Umago, odnosno predmetna sredstva se vraćaju u proračun Istarske županije.

IV. DOKUMENTACIJA

1. Zahtjev Umaga -Umago, KLASA: 932-01/24-01/83, URBROJ: 2163-9-05/18-24-20 od 28. listopada 2024.
2. Izvod iz Procjembenog elaborata broj; 24-8-1/2025 – Ispravak 1
3. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-01/25-01/163, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5, od 6. studenog 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG - UMAGO
Upravni odjel za upravljanje
imovinom, izgradnju i održavanje
52470 Umag

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA' DI UMAG - UMAGO
Assessorato alle attività di gestione
patrimoniale, costruzione e manutenzione
52470 Umago

KLASA: 932-01/24-01/83
URBROJ: 2163-9-05/18-24-20
Umag, 28. listopada 2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 21631 - ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA		
Datum: 29-10-2024		
Komisija za gradnju	Općina	
940-01/24-01/2075		
Urad. broj/loz	Pril.	Vrij.
-24-1	14	—

ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKOPRAVNE POSLOVE
SPLITSKA 14
52 100 PULA

PREDMET: Rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije na k.č.br. 1912/1, 1979/1, 1307, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 3942/7, 1309/23, 1309/1, 1989, 1979/22 sve k.o. Umag (Ulica I. L. Ribara)
- izdavanje suglasnosti, traži se
- zahtjev za darovanje, dostavlja se

Poštovani,

dana 23. rujna 2020. godine Grad Umag - Umago ishodio je Lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005, izdanu od Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Umag - Umago, koja je postala pravomoćna dana 04. studenog 2020. g. Dana 02. studenog 2022. godine, navedeni upravni odjel izdao je Rješenje o produženju važenja predmetne lokacijske dozvole, klasa: UP/I-350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-0003, koje je postalo pravomoćno 29. studenog 2022.g., a sukladno kojemu se valjanost iste produžila za dvije godine odnosno do dana 04. studenog 2020. godine.

Predmetna lokacijska dozvola izdana je za zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine - rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije na katastarskim česticama k.č.br. 1912/1, 1979/1, 1307, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 3942/7, 1309/23, 1309/1, 1989, 1979/22 sve k.o. Umag.

U svezi predmetne lokacijske dozvole, geodetski ured Constructa geo d.o.o. za geodetske poslove, Umag, Šetalište Vladimira Gortana 38, izradio je Geodetski elaborat, br. 171/2024 za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta odnosno za provedbu parcelacije po lokacijskoj dozvoli.

Temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/2023) te Pravilnika o geodetskim elaboratima („Narodne novine“ br. 59/2018, 112/2018), Grad Umag - Umago podnosi **zahtjev za izdavanje suglasnosti na Geodetski elaborat br. 171/24**, a sve u svrhu daljnjeg rješavanja imovinskopravnih odnosa u pogledu nekretnina obuhvaćenih planiranim zahvatom.

Planirani projekt rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije obuhvaća, između ostalih, i nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske, označene kao **k.č.br. 1979/1 k.o.Umag**, od koje se temeljem predmetnog elaborata formiraju novonastale nekretnine k.č.br. 1979/1, površine 53 224 m² i k.č.br. 1979/26, površine 1 081 m².

Obzirom na gore navedeno, a sukladno čl. 16. te čl. 28. st.2. i st. 3., Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br.155/2023), Grad Umag- Umago ovim putem podnosi i **zahtjev za darovanje novoformirane nekretnine** označene kao **k.č.br. 1979/26 k.o.Umag**, površine 1 081 m².

Ovim putem ujedno molimo za hitnost postupanja, s obzirom da smo vezani rokom važenja predmetne lokacijske dozvole.

S poštovanjem,

**Zamjenica pročelnika Upravnog odjela
za upravljanje imovinom, izgradnju i održavanje
Maja Galović, dipl.inj.**

U prilogu:

1. Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 od 23. rujna 2020. g. sa Potvrdom pravomoćnosti rješenja, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0006 od 16. studenog 2020. g.
2. Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole, UP/I-350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-0003 od 02. studenog 2022. g. sa Potvrdom pravomoćnosti od 29. studenog 2022.g.
2. Geodetski elaborat br. 171//2024, izrađen od Constructa geo d.o.o., od 10. srpnja 2024.g.
3. Izjava Constructa geo d.o.o. o usklađenosti geodetskog elaborata
4. Lokacijska informacija Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje, KLASA: 350-05/24-10/000144, URBROJ: 2163-9-06/26-24-0003 od 01. kolovoza 2024. godine,
5. Zemljišnoknjižni izvadak od 23. listopada 2024. g. i povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu od 28. listopada 2024. godine
6. Izvod iz posjedovnog lista KLASA: 938-07/24-01/149, URBROJ: 541-29-03/5-24-2 od 08. kolovoza 2024.g.
7. Izvod iz katastarskog plana, KLASA: 938-06/24-01/184, URBROJ: 541-29-03/5-24-2 od 08. kolovoza 2024. g.,
8. Potvrda Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula, Odjela za katastar nekretnina Buje, KLASA: 930-04/24-06/83, URBROJ: 541-29-03/5-24-2 od 08. kolovoza 2024. godine



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/25-01/163
URBROJ: 2163-18-10/2-25-5
Pula, 6. studeni 2025. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za upravljanje nekretninama
u vlasništvu Republike Hrvatske

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 1979/26 k.o. Umag

-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine **k.č. br. 1979/26 k.o. Umag** i to elaborat broj: 24-8-1/2025 Ispravak 1 od 6. studenog 2025. godine, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, područje arhitektura i procjena nekretnina Ana Hećimović dipl.ing. građ. iz TD Alpha consulting d.o.o., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 26. rujna 2025. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te **je prihvatljiv**.

Uputno je za buduće predmete procjene da se dan vrednovanja u zadatku odredi konkretnim nadnevkom, a ne kao datum izrade procjembenog elaborata, a sve sukladno Uputi Ministarstva KLASA: 364-01/22-01/13 URBROJ: 531-14-2-25-44 od 18.6.2025. godine. To iz razloga što određivanjem dana vrednovanja kao datumom izrade procjembenog elaborata nije pravilno ili realno jer procjenitelj pomoću tih podataka obavlja očevid i predaje zahtjev za izdavanjem podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, te s daljnjom izradom same procjene može početi tek nakon izdavanja izvotka iz zbirke, pa naknadno može odrediti datum izrade procjembenog elaborata. Inače u procjenama dan kakvoće i dan vrednovanja mogu biti različiti, a mogu biti određeni i u povijesti. Ipak, najčešće su dan kakvoće i dan vrednovanja jednaki, kao i dan očevida jer se prilikom očevida utvrđuje stvarno stanje nekretnine na taj dan.

S poštovanjem,

Predsjednik povjerenstva
Zlatko Šarić mag.iur.

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ZLATKO
ŠARIĆ

Digitalno potpisao:
ZLATKO ŠARIĆ
Datum: 2025.11.07
09:25:42 +01'00'

DOSTAVITI:

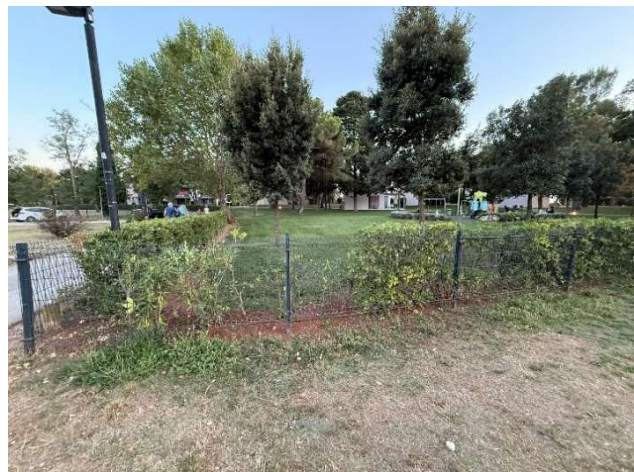
1. Naslovu (KLASA: 940-01/24-01/2075)
2. Arhiva

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
iz TD Alpha consulting d.o.o.

Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081

e-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA: k.č.br. 1979/26 k.o. Umag

VLASNICI 1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

SVRHA: rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sukladno odredbi članka 25. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na k.č. br. 1979/26 k.o. Umag, u svrhu rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničkih instalacija – DRŽAVNA IMOVINA

ELABORAT br: 24-8-1/2025 Ispravak 1

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
OIB:90017522601, Pazin, Dršćevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 06.11.2025. Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja
oznaka k.č. u katastru zemljišta	1979/26 k.o. Umag
površina zemljišta (m ²)	1,081
Jedinična tržišna vrijednost zemljišta-sjeverni dio 1 (€/m ²)	136.29
Jedinična tržišna vrijednost zemljišta-sjeverni dio 2 (€/m ²)	447.71
Jedinična tržišna vrijednost zemljišta-južni dio (€/m ²)	97.74
Tržišna vrijednost (€)	395,132.05
Tržišna vrijednost-zaokruženo (€)	395,000.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122, Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.

1. Ovlaštenje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/122
URBROJ: 514-03-04/02-25-09

Zagreb, 10. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ane Hećimović, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 10. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina, graditeljstvo i arhitekturu.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta Zagreb, Fakulteta graditeljskih znanosti u Rijeci o završenom programu studija Građevinarstvo - opći smjer, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032501122|9

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uzimajući u obzir citirane zakonske uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom odnosno činjenicu da je polazišna osnova za imenovanje stalnim sudskim vještakom završeni studij odgovarajući području vještačenja za koje se traži imenovanje i rad na poslovima u struci te dostavljene dokaze o stečenom obrazovanju i radu na poslovima nakon završenog studija kao odgovarajuće područje vještačenja podnositeljice zahtjeva određeno je građevinarstvo i procjena vrijednosti nekretnina.

Nadalje, po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je stoga riješeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032501122|9



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon i gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/2015)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
NN RH 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN RH 155/2023.).

Ostala dokumentacija*

****navode se planovi koji su bili važeći na dan kakvoće po načelu prethodnog učinka na dan kakvoće 22.09.2020. godine***

- Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 3/04, 9/04- ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16- pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja "Sportski centar Umag" ("Službene novine Grada Umaga", br. 10/12, 16/15, 17/15-pročišćeni tekst, 09/18 i 13/18-pročišćeni tekst)

****navode se planovi koji su bili važeći na dan kakvoće po načelu prethodnog učinka na dan kakvoće 30.03.2004. godine***

- Prostorni plan Općine Buje („Službene novine Općine Buje“, br. 6/91, 9/91, 4/92, 6/92 ,1/93, 3/00).

****navode se planovi koji su bili važeći na dan kakvoće po načelu prethodnog učinka na dan kakvoće 19.07.2019. godine***

- Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 3/04, 9/04- ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16- pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst).

- Uvjerenje o statusu za k.č.br. 1979/26 k.o. Umag na dane 30.03.2004. i 19.07.2019. godine
KLASA: 350-01/25-10/000131, URBROJ: 2163-9-06/26-25-0002 od 21.08.2025.
REPUBLIKA HRVATSKA, Istarska Županija, Grad Umag, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje
- Akt kojim je planirani zahvat u prostoru zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet),2.b skupine - rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije (JR i EKI) na katastarskim česticama k.č.br. 1912/1, 1979/1 , 1307, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 3942/7 , 1309/23, 1309/1 , 1989, 1979/22 k.o. Umag
-Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 od 23.09.2020., izdana od Istarske županije, Grada Umaga, Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje, pravomoćna 04.11.2020.

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/2075, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/2-25-29 od 03. studenog 2025.- dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata br. el. 24-8-1, Istarska županija-Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove-Assessorato amministrazione generale e affari giuridico-patrimoniali Odsjek za imovinsko-pravne poslove -Sezione affari giuridico-patrimoniali, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. br. 1979/26 k.o. Umag površine 1.081 m², sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha je rješavanje imovinsko pravnih odnosa- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničkih instalacija, – DRŽAVNA IMOVINA, sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.).

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine; Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja ((načelo prethodnog učinka), čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.)

Za predmetni zahvat u prostoru Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 izdana je 23.09.2020. Na dan izdavanja za predmetno područje je su na snazi bio za sjeverni dio zemljišta UPU "Sportski centar Umag" - izmjene i dopune ("Službene novine Grada Umaga" br.:10/12. i 16/15., pročišćeni tekst 17/15. i 09/18.), za južni dio zemljišta UPU Umag ("Službene novine Grada Umaga" br.: 10/19.).

Za predmetno zemljište, po načelu prethodnog učinka određena su tri dana kakvoće: -na dan izdavanja lokacijske dozvole **sjeverni dio zemljišta nalazio se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Sportski centar Umag"**, i to dijelom unutar u zoni namjene T1 (dio koji je u lokacijskoj dozvoli za prometnicu prikazan kao zelena površina uz prometnicu), a dijelom unutar planirane prometne površine te su s obzirom na planiranu namjenu **na tom dijelu određena dva dana kakvoće** (označena u ovom elaboratu kao sjeverni dio 1 i sjeverni dio 2).

Dan kakvoće za sjeverni dio 1 odnosno dio k.č.br. 1979/ k.o. Umag, koji se nalazi unutar obuhvata UPU-a "Sportski centar Umag" u zoni namjene T1 a za koje je lokacijskom dozvolom planirana izgradnja prometne površine (odnosno zelene površine uz prometnicu kako je prikazano na situacijski građevinskog oblikovanja) utvrđen je kao dan prije izdavanja lokacijske dozvole. Slijedom navedenog, dan kakvoće za sjeverni dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag (dan prije izdavanja lokacijske dozvole kojem je na predmetnom zemljištu planirana površina buduće javne namjene) je 22.09.2020. godine.

Dan kakvoće za sjeverni dio 2 odnosno dio k.č.br. 1979/ k.o. Umag, koji se nalazi unutar obuhvata UPU-a "Sportski centar Umag" kojim je zemljište predviđeno za građenje prometnice, prema važećem Prostornom planu Grada Umaga na dan stupanja snagu UPU-a "Sportski centar Umag") u zoni namjene R-8 sportski centar (površina buduće javne namjene). Kako je Prostornim planom uređenja Grada Umaga zemljište planirano za buduću javnu namjenu kao dan kakvoće određen je dan prije stupanja na snagu Prostornog plana uređenja Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga br. 03/04). Slijedom navedenog, dan kakvoće za sjeverni dio 2 odnosno dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag (dan prije stupanja na snagu plana sukladno kojem je na predmetnom zemljištu planirana površina buduće javne namjene) je 30.03.2004. godine.

- na dan izdavanja lokacijske dozvole **južni dio zemljišta nalazio se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Umag**, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta -T1 (hotel), T2 (turističko naselje)

Za južni dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag dan kakvoće utvrđen je kao dan prije stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja Umag ("Službenim novinama Grada Umaga" br.: 10/19.) Slijedom navedenog dan kakvoće za južni dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag (dan prije stupanja na snagu plana sukladno kojem je na predmetnom zemljištu planirano kao površina buduće javne namjene) je 19.07.2019. godine.

Dan vrednovanja dan je izrade procjemenog elaborata, procjemeni elaborat br. 28-1 izrađen je 11.09.2025. godine

Očevidom na licu mjesta dana 31.07.2025. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu elaborata.

Dan kakvoće:

22.09.2020.	sjevni dio 1, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag
30.03.2004.	sjevni dio 2, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag
19.07.2019.	južni dio, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag

Dan vrednovanja:

11.09.2025.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja- namjena turizam T1 (sjevni dio 1), unutar granica građevinskog područja namjene turizam T (sjevni dio 2) te unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta-T1 (hotel), T2 (turističko naselje) (južni dio).

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine 1979/26 k.o. Umag

Zemljište je na dan očevida uređena zelena površina na čijem su dijelu postavljena igrala za djecu.

Nekretnina je upisana u BZK-z.k.ul. 12599 k.o. Umag : livada 1.081 m²

Vlastovnica:

1.Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
----------------------	--------------------------------------

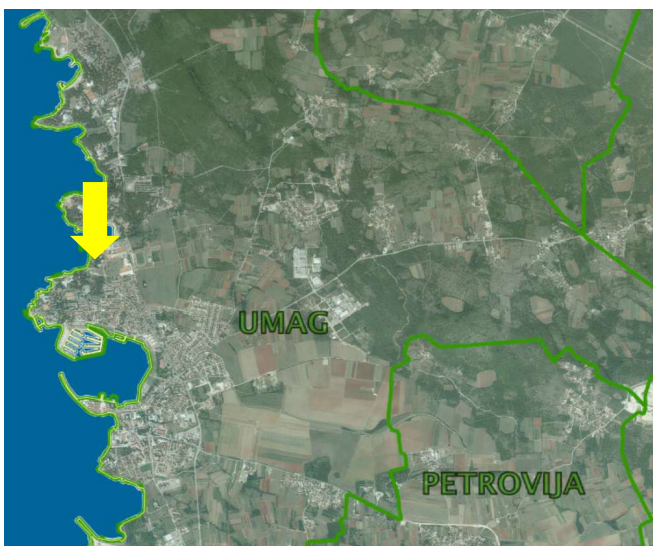
Teretovnica: nema upisanih tereta koji se odnose na promatranu nekretninu.



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na zapadnoj obali, sjeverni dio grada Umaga, udaljena od ulaska na Istarski ipsilon (čvor Umag) cca 10 km.



Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Zemljište je na dan očevida uređena zelena površina uz postojeću prometnicu, na dijelu postavljena igrala za djecu.



4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

S obzirom na dane kakvoće izračunata je na presliku katastarskog plana približna površina dijelova k.č. 1979/26 k.o. Umag.



Nekretnina se na dane kakvoće nalazi u zoni namjene T, ukupne je površine 1.081 m²:

- **na dan kakvoće 22.09.2020.** sjeverni dio, prema UPU Sportski centar Umag dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko turističke namjene Umag-Punta (T1), **površine je**, prema izmjeri na katastru, **83 m²**

- **na dan kakvoće 30.03.2004.** srednji dio, prema PPUO Buje unutar granica građevinskog područja-namjena turizam **površine je**, prema izmjeri na katastru, **818 m²**

- **na dan kakvoće 19.07.2019.** južni dio, prema PPU Grada Umaga unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta -T1 (hotel), T2 (turističko naselje) **površine je**, prema izmjeri na katastru, **180 m²**

Lokacijska dozvola za planirani zahvat u prostoru izdana je 23.09.2020. godine te su sukladno navedenom određeni dani kakvoće:

- **Sjeverni dio 1, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag**, na dan izdavanja lokacijske dozvole nalazio se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Sportski centar Umag, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta – T1. **Slijedom navedenog, kao dan kakvoće određen je dan prije izdavanja lokacijske dozvole odnosno 22.09.2020. godine.**

Uporabno svojstvo nekretnine na dan kakvoće, 22.09.2020. godine, po načelu prethodnog učinka:

Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 3/04, 9/04-ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst).

Urbanistički plan uređenja "Sportski centar Umag" ("Službene novine Grada Umaga", br. 10/12, 16/15, 17/15-pročišćeni tekst, 09/18 i 13/18-pročišćeni tekst)

-k.č. 1979/26 k.o. Umag (sjeverni dio 1 k.č.), prema UPU SCU nalazila se unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag-Punta T1_2

Kartografski prikaz 1: Korištenje i namjena površina:

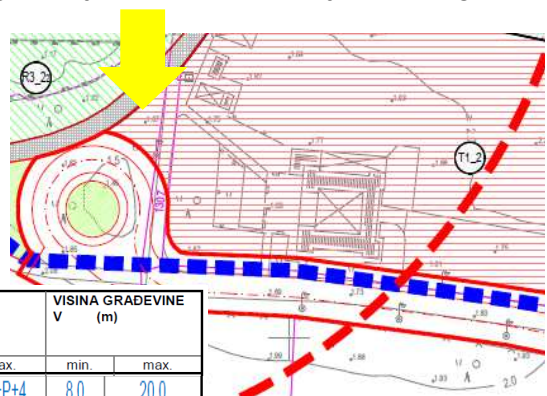


IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST, NAMJENA, VISINA I BROJ ETAŽA

Članak 30.

TABLICA - IZGRAĐENOST, NAMJENA, VISINA, BROJ ETAŽA

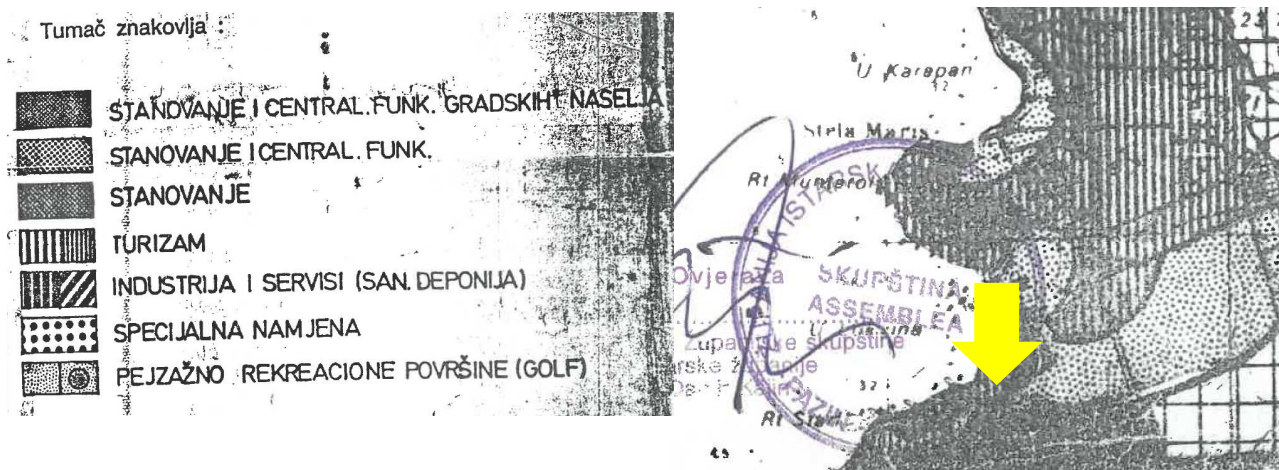
OZNAKA ZONE	PLANSKA POVRŠINA ZONE (m ²)	PLANSKA NAMJENA ZONE / GRADEVINE	KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI GRAD. ČESTICE (kg)		KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAD. ČESTICE (kis)	ETAŽNOST GRADEVINE E		VISINA GRADEVINE V (m)	
			min.	max.	max.	min.	max.	min.	max.
T1_2	11.707	Hotel	0,1	0,3	0,8	P+1	Po+P+4	8,0	20,0



- **Sjeverni dio 2, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag**, uporabno svojstvo nekretnine na **dan kakvoće, 30.03.2004. godine**, po načelu prethodnog učinka: Prostorni plan Općine Buje („Službene novine Općine Buje“, br. 6/91, 9/91, 4/92, 6/92, 1/93, 3/00).

-k.č. 1979/26 k.o. Umag (sjeverni dio 2 k.č.), nalazila se unutar granica građevinskog područja – namjene turizam.

Kartografski prikaz 4.-Plan namjene površina:



Sukladno Odredbama za provođenje čl.116. i 139.:

k_{igmax} za površinu 800-1200 m²=375 +35% površine veće od 800 m²

visina do 15 m, max 4 nadzemne etaže+2 podzemne

kao obračunska površina za izračun kis-a uzima se ukupna površina k.č.br. 1.081 m² jer se cijela

k.č. nalazi u zoni T, 6 etaža

$k_{ismax} = \{(375 \text{ m}^2 + 35 \% * 281 \text{ m}^2) / 1.081 \text{ m}^2\} * 6 \text{ etaža} = 0.438 * 6 = 2.628$

Članak 116.

Kod svih vrsta građevina najveći koeficijent izgrađenosti građevne parcele iznosi:

a/za slobodnostojeće građevine

- za parcele površine od 800 do 1200 m²

- jednaka je zbiru 375 m² i 35% površine parcele iznad 800 m²

Članak 139.

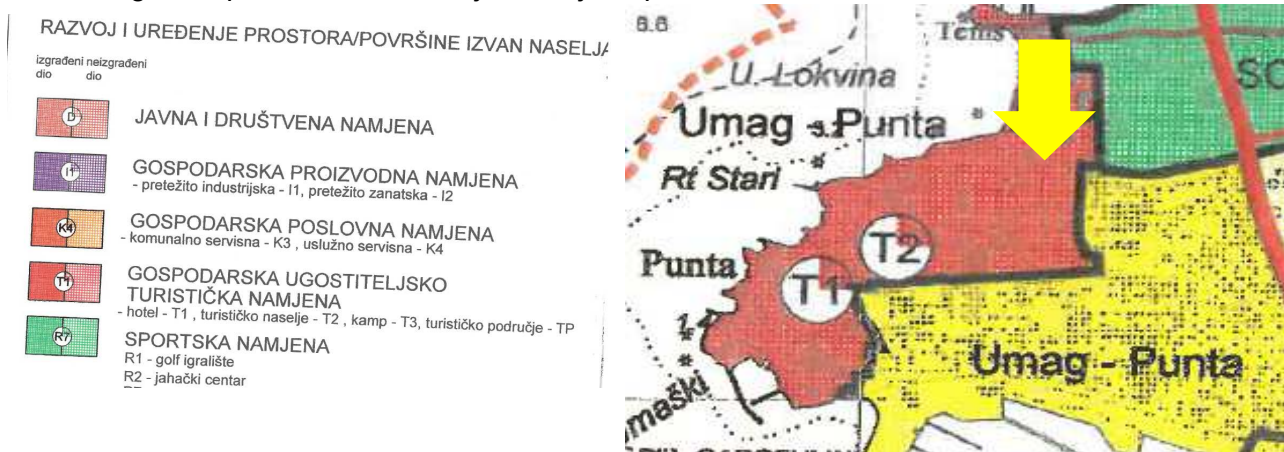
Kod višestambenih građevina, zatim industrijskih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene, kao i kod višetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja.

U slučaju kada se broj etaža utvrđuje lokacijskom dozvolom, broj etaža ne smije biti veći od 4 nadzemne i 2 podzemne, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 6 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

- **Južni dio, dio k.č.br, 1979/26 k.o. Umag**, uporabno svojstvo nekretnine na **dan kakvoće, 19.07.2019. godine**, po načelu prethodnog učinka:
 Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 3/04, 9/04-
 ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16-
 pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst).

-k.č. 1979/26 k.o. Umag (južni dio k.č.), nalazila se unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta – T1 (hotel), T2 (turističko naselje).

Kartografski prikaz 1A: Korištenje i namjena površina:



Sukladno Odredbama za provođenje čl.148. kismax =0.80

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Gospodarska aktivnost europodručja u prvom je tromjesečju 2025. porasla za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je znatno više od prve procjene europskoga statističkog ureda Eurostata i prethodnih očekivanja, a u drugom se tromjesečju očekuje vidljivo usporavanje rasta. Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju blago se ubrzala na 2,0% u lipnju, nakon 1,9% u svibnju. Pritom je veći doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji donekle poništen manjim doprinosom cijena hrane. Visokofrekventni pokazatelji za Hrvatsku upućuju na znatno ubrzanje tekuće ekonomske aktivnosti u drugom tromjesečju nakon stagnacije na početku godine. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju mogao povećati za 1,2% u odnosu na početak 2025., a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,0 %, s 2,9 % koliko je iznosio u prvom tromjesečju.

Inflacija u Hrvatskoj u lipnju 2025. blago se ubrzala u odnosu na prethodni mjesec, poglavito kao rezultat pojačanih nepovoljnih baznih učinaka i jačanja tekućih pritisaka kod cijena energije, što je povezano s poskupljenjem sirove nafte na svjetskom tržištu. Prema prvoj procjeni inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) u lipnju se blago ubrzala, na 4,4% s 4,3% ostvarenih u svibnju: (https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=fe30714c-aea5-8a14-ccb5-3a21a67f2f49&groupId=20182&p_auth=UWSBfEWE), srpanj 2025.

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka (Slika B.6.). Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja. (izvor: www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=64ef5c90-b2c0-bb49-da78-36746f64c9bf&groupId=20182&p_auth=NyGnOKbA), lipanj 2025.

Državni zavod za statistiku objavio je podatke o kretanju cijena stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2025. Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u razdoblju siječanj-ožujak porasle su 4,5% u odnosu na tromjesečje ranije dok je na godišnjoj razini prosječni rast cijena stambenih objekata ubrao na 13,1% (s 10,1% u posljednjem tromjesečju 2024.). I dalje snažan rast cijena u Hrvatskoj posljedica je snažne domaće potražnje koja je ohrabrena rastom raspoloživog dohotka, povećanog optimizma, pozitivnih očekivanja te nastavkom rasta stambenog kreditiranja unatoč porastu troškova zaduživanja. S druge strane, umjerenija potražnja nerezidenata obuzdava snažniji rast.

Na godišnjoj razini, promatrano prema regijama koje pokriva indeks, cijene su na Jadranu bile više za 11,3% (+3,3% tromjesečno), u Gradu Zagrebu za 12,9% u prosjeku (+4,9% tromjesečno) dok je u kategoriji Ostalo godišnja stopa iznosila 18,5%, a tromjesečna 6,7%. Podaci za prvo tromjesečje potvrđuju nastavak rasta cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. (izvor: <https://www.rba.hr/hr/istrazivanja/dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html>), objavljeno 07.07.2025.

Dinamika tromjesečne promjene i dalje je iznad dugoročnog prosjeka što zadržava dinamiku rasta cijena na povišenim razinama. I u nastavku godine postupni pad kamatnih stopa na stambene kredite mogao bi održavati domaću potražnju na povišenim razinama i vršiti pritiske na rast cijena. Također, ostaje za vidjeti kako će se nove mjere stambene politike odraziti na rast stambenih kredita, pa time djelomično i na potražnju za stambenim nekretninama, osobito u vidu da se značajan dio transakcija na tržištu stambenih kredita ne realizira pomoću kredita. Umjereniji tekući rast cijena trebao bi biti i odraz nastavka prigušene gospodarske aktivnosti sa zapadnih tržišta i posljedično nastavka umjerenije inozemne potražnje. Istodobno bi povećanje poreza na neiskorištene nekretnine moglo djelovati na povećanje ponude nekretnina na tržištu, što bi smanjilo pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. Očekujemo da će dinamika rasta ostat i dalje zamjetno iznad prosjeka EU i euro područja. (izvor: <https://www.rba.hr/hr/istrazivanja/dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html>), objavljeno 07.07.2025.

U mjesecu lipnju 2025. najviša tražena cijena za nekretnine na prodaju iznosila je €3.775 po kvadratnom metru, a zabilježena je u regiji Dalmacija. S druge strane, najniža tražena cijena iznosila je €1.497 po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti u cijeloj Hrvatska.

Tijekom istog mjeseca, kada je riječ o najmu, najviša tražena cijena iznosila je € 15,91 mjesečno po kvadratnom metru, a evidentirana je u regiji Dalmacija. Najniža prosječna tražena cijena bila je € 9,80 mjesečno po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti na nacionalnoj razini.

U lipnju 2025 u prosjeku je za stambene nekretnine na prodaju traženo € 3.641 po kvadratnom metru, što je povećanje 9,77% u odnosu na lipanj 2024 (3.317 €/m²). Tijekom posljednje dvije godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 3.641 po kvadratnom metru.

U mjesecu lipnju 2025. za najam stambenih nekretnina u prosjeku je traženo € 14,53 mjesečno po kvadratnom metru, s povećanje od 6,06% u usporedbi s lipnjem 2024. (€ 13,70 mjesečno po m²). Tijekom posljednje 2 godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 14,53 po kvadratnom metru. Mjesec u kojem je zatražena najniža cijena bio je rujanj 2023: za iznajmljivanje nekretnine prosječno je zatraženo € 12,10 mjesečno po kvadratnom metru. (izvor: <https://www.nekretnine.hr/cijene-nekretnina/>), preuzeto 13.07.2025.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU

Predmetna nekretnina nalazi se na području gdje je planskom dokumentacijom, na dan kakvoće, planirana gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene. Na dan očevida nema izgrađenih građevina. Prema podacima sa e-nekretnina vrlo je mali broj transakcija zemljišta.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika “Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina”. Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima						
indeksi (2015. = 100)						
Tromjesečja	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
2021Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
2021Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
2021Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
2022Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
2022Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
2022Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
2023Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
2023Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
2023Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
2024Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
2024Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95
2024Q4	205.01	167.68	212.25	226.36	195.50	189.84
2025Q1	214.18	178.35	220.66	237.37	201.93	202.52

Napomena: na dan izrade elaborata br. 24-8-1/2025 (11.09.2025.) zadnji objavljeni indeks je za 2025Q1

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o poredbenim nekretninama: koriste se podaci o poredbenim nekretninama koji su navedeni u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina KLASA: 364-02/25-01/216, URBROJ: 2163-18-10/03-25-04 od 07.08.2025. za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č.br. 1251/3 i k.č.br. 1251/4 k.o. Funtana koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na kupoprodaju građevinskog za k.č.br. zemljišta (namjena:T1, T2, T3). Zbog nepostojanja dovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Umag), za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 03/2024) podaci za područje Grada Umaga i Općina Medulin i Ližnjan koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu.

S obzirom na različite kategorije zemljišta za sjeverni dio odabrane su jedne a za južni dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag druge poredbene nekretnine.

Za sjeverni dio 1 i sjeverni dio 2 izračuju se dva izračuna jedinične vrijednosti zemljišta budući da su različite vrijednosti $k_{\max-a}$

Poredbene nekretnine odabrane su prvenstveno s obzirom na lokaciju, kategoriju zemljišta i mogućnosti gradnje, uz uvjet da zadovoljavaju max odstupanja nakon provedenog postupka evaluacije (međuvremenskog i interkvaliativnog izjednačenja)

Poredbene nekretnine, sukladno Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i Uredbom o indeksu razvijenosti ((NN 131/17) spadaju kao i predmetna nekretnina u VIII. skupinu.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2000.-2022.) , preuzeto sa :
<https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izračun%20indeksa%20razvijenosti.pdf>

Izračun jedinične vrijednosti zemljišta za sjeverni dio 1 nekretnine, namjena T1, zemljište I kategorije, površina 83 m², kismax=0.80

Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 2 k.č. u k.o. Umag, k.č.br.1255/1 i k.č.br. 1255/2 k.o. Umag, ukupna površina 1.517 m², Stella Maris, ugovor o kupoprodaji od 20.06.2022. godine, kupoprodajna cijena 76.57 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T, kismax=0.80

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Medulin, k.č.br. 1177/1 k.o. Medulin, površina 1.412 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 19.06.2023. godine, kupoprodajna cijena 120.40 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T, kismax=0.80 .

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o.Medulin, k.č.br. 1180/5 k.o. Medulin, površina 271 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 07.06.2023. godine, kupoprodajna cijena 120.00 €/m², zemljište 2. kategorije ,k=0.80, namjena T , kismax=0.80.

S obzirom na opisani status poredbenih nekretnina u postupku procjene koriste se koeficijenti iskoristivosti prema mogućnosti gradnje, najveći dopušteni koeficijent Iskoristivosti (kis_{max}) iznosi 0,8.

Promatrana nekretnina se, s obzirom na dane kakvoće: sjeverni dio 1 nekretnine, dan kakvoće 22.09.2020. godine, nalazila unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Sportski centar Umag, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta – T1, plan je donesen, zemljište ima pristup na postojeću nerazvrstanu cestu, zemljište I kategorije, kis max=0.80

U postupku procjene koriste se dvije poredbene nekretnine koje su zemljišta I kategorije te jedna koja je zemljište II kategorije budući da je analizom utvrđeno da bi korištenje treće poredbene nekretnine koja je zemljišta I kategorije uzrokovalo odstupanje, nakon provedene analize, veće od 30 %

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Umag	Umag	Medulin	Medulin
Lokacija	Punta	Stella Maris	Pošesi	Pošesi
Nekretnina	građ.zemlj.-nalog	građ.zemlj.e-nekretnine	građ.zemlj.e-nekretnine	građ.zemlj.e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	20.06.2022.	19.06.2023.	07.06.2023.
Datum transakcije				
Površina (ukupna površina)	901	1,517	1,412.00	271.00
Cijena po m²		76.57	120.40	120.00
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	155.80	170.86	170.86
Vremensko usklađenje		129.61%	118.18%	118.18%
Korigirana vrijednost po m2		99	142	142
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku				
Prilagodba	I 1.000	I 1.000	I 1.000	II, k=08 1.250
Prilagođena prodajna cijena po m2		99	142	177
 vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		99	142	177
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagodba		1.0000	1.0000	1.0000
Prilagođena prodajna cijena po m2		99	142	177
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	110.2850	110.2850	113.8260	113.8260
Prilagodba		1.000	0.969	0.969
Prilagođena prodajna cijena po m2*		99	138	172

indikator vrijednosti po m2	136.29	99.24	137.87	171.76
------------------------------------	--------	-------	--------	--------

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije, $K_{\text{imax}}=0.8$: (€/m²) 136.29

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			37.05	-1.58	-35.47
Ostupanje od prosjeka (%)			27	-1	-26
Kvadrat odstupanja			1,372.61	2.49	1,258.25
σ (standardno odstupanje)	29.63	22%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	59.26	0.44	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Izračun jedinične vrijednosti zemljišta za sjeverni dio 2 nekretnine, namjena T, zemljište I kategorije, površina 818 m², k_{max}=2.628

Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 2 k.č. u k.o. Umag, k.č.br.1255/1 i k.č.br. 1255/2 k.o. Umag, ukupna površina 1.517 m², Stella Maris, ugovor o kupoprodaji od 20.06.2022. godine, kupoprodajna cijena 76.57 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T, k_{max}=0.80

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Medulin, k.č.br. 1177/1 k.o. Medulin, površina 1.412 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 19.06.2023. godine, kupoprodajna cijena 120.40 €/m², zemljište 1. kategorije, namjena T, k_{max}=0.80 .

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o.Medulin, k.č.br. 1180/5 k.o. Medulin, površina 271 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 07.06.2023. godine, kupoprodajna cijena 120.00 €/m², zemljište 2. kategorije ,k=0.80, namjena T , k_{max}=0.80.

S obzirom na opisani status poredbenih nekretnina u postupku procjene koriste se koeficijenti iskoristivosti prema mogućnosti gradnje, najveći dopušteni koeficijent Iskoristivosti (k_{max}) iznosi 0,8.

Promatrana nekretnina, s obzirom na dane kakvoće: sjeverni dio 1 nekretnine, dan kakvoće 30.03.2004. godine građevinsko je zemljište turističke namjene, s obzirom na datum isto je zemljište I kategorije (pojam neizgrađenog neuređenog zemljišta u smislu današnjeg korištenja u prostornoplanskoj dokumentaciji nije postojao), nema propisane obveze izrade plana nižeg reda (PPU Općine Buje); k_{max}=2.628

U postupku procjene koriste se dvije poredbene nekretnine koje su zemljišta I kategorije te jedna koja je zemljište II kategorije budući da je analizom utvrđeno da bi korištenje treće poredbene nekretnine koja je zemljišta I kategorije uzrokovalo odstupanje, nakon provedene analize, veće od 30 %

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Umag	Umag	Medulin	Medulin
Lokacija	Punta	Stella Maris	Pošesi	Pošesi
Nekretnina	građ.zemlj.-nalog	građ.zemlj.e-nekretnine	građ.zemlj.e-nekretnine	građ.zemlj.e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	20.06.2022.	19.06.2023.	07.06.2023.
Datum transakcije				
Površina (ukupna površina)	901	1,517	1,412.00	271.00
Cijena po m²		76.57	120.40	120.00
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	155.80	170.86	170.86
Vremensko usklađenje		129.61%	118.18%	118.18%
Korigirana vrijednost po m ²		99	142	142
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku				
Prilagodba	I 1.000	I 1.000	I 1.000	II, k=08 1.250
Prilagođena prodajna cijena po m ²		99	142	177
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika				
Prilagodba	2.628	0.800	0.800	0.800
Prilagođena prodajna cijena po m ²		3.2850	3.2850	3.2850
		326	467	582
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	110.2850	110.2850	113.8260	113.8260
Prilagodba		1.000	0.969	0.969
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		326	453	564

indikator vrijednosti po m²	447.71	326.01	452.89	564.24
---	--------	--------	--------	--------

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije, **K_{is}max=2.628** : (€/m²) 447.71

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			121.70	-5.18	-116.53
Ostupanje od prosjeka (%)			27	-1	-26
Kvadrat odstupanja			14,811.53	26.88	13,578.69
σ (standardno odstupanje)	97.33	22%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	194.66	0.44	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Izračun jedinične vrijednosti zemljišta za južni dio nekretnine, namjena T, zemljište III kategorije, površina 180 m², k_{max}=0.80

Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Ližnjan, k.č.br.347/2 k.o. Ližnjan, površina 641 m², Karigadur, ugovor o kupoprodaji od 23.09.2021.godine, kupoprodajna cijena 110.00 €/m², zemljište 3. kategorije, k=0.60, namjena T2, k_{max}=0.80

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Medulin, k.č.br. 1186/4 k.o. Medulin, površina 75 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 17.10.2023. godine, kupoprodajna cijena 110.87 €/m², zemljište 2. kategorije, k=0.80 namjena T, k_{max}=0.80 .

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o.Medulin, k.č.br. 1180/5 k.o. Medulin, površina 271 m², zemljište u naselju Pošesi, ugovor o kupoprodaji od 07.06.2023. godine, kupoprodajna cijena 120.00 €/m², zemljište 2. kategorije, k=0.80, namjena T , k_{max}=0.80.

S obzirom na opisani status poredbenih nekretnina u postupku procjene koriste se koeficijenti iskoristivosti prema mogućnosti gradnje, najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{max}) iznosi 0,8.

Promatrana nekretnina, s obzirom na dane kakvoće: južni dio zemljišta, dan kakvoće 19.07.2019. godine zemljište je III kategorije, obveza izrade UPU-a, UPU nije donesen (PPU Grada Umaga), K=0.60, k_{max}=0.80.

U postupku procjene koriste se poredbene nekretnine koje su zemljišta III i II kategorije istih K_{max}

Zemljište je namijenjeno za gradnju javne prometne površine, lokacijskom dozvolom utvrdila bi se ista namjena kakva je utvrđena UPU-om (javne površine-prometnice), u postupku procjene kao poredbene nekretnine koriste se prethodno navedena zemljišta II i III kategorije uz primjenu Orijentacijskih odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Za južni dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag odabire se koeficijent udjela zemljišta III kategorije u odnosu na zemljište I kategorije od 0.60 budući da je zemljište, svojom oblikom i ukupnom površinom gradivo građevinsko zemljište te stoga što se koeficijenti udjela zemljišta II i III kategorije, ovisno o spremnosti za gradnju, u odnosu na zemljište I kategorije, preklapaju:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Umag	Ližnjan	Medulin	Medulin
Lokacija	Punta	Karigadur	Pošesi	Pošesi
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		23.09.2021.	17.10.2023.	07.06.2023.
Površina (ukupna površina)	180	641	75.00	271.00
Cijena po m²		110.00	110.87	120.00
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	138.18	179.04	170.86
Vremensko usklađenje		146.14%	112.78%	118.18%
Korigirana vrijednost po m2		161	125	142
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku				
Prilagodba	III,K=0.60	III, k=0.60	II, k=0.80	II, k=08
Prilagođena prodajna cijena po m2	0.600	1.000	0.750	0.750
		96	94	106
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika				
Prilagodba	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagođena prodajna cijena po m2		1.0000	1.0000	1.0000
		96	94	106
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	110.2850	108.1380	113.2860	113.2860
Prilagodba		1.020	0.974	0.974
Prilagođena prodajna cijena po m2*		98	91	104

indikator vrijednosti po m2	97.74	98.36	91.30	103.55
------------------------------------	-------	-------	-------	--------

Usklađena vrijednost zemljišta **III kategorije, K=0.6, kismax=0.80** : (€/m²) 97.74

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-0.62	6.44	-5.81
Ostupanje od prosjeka (%)			-1	7	-6
Kvadrat odstupanja			0.39	41.49	33.74
σ (standardno odstupanje)	5.02	5%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	10.04	0.10	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine

Upisani	Nema upisanih tereta
---------	----------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

Dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag, sjeverni dio 1 površine 83 m²

Površina k.č. (m2)	83
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T1
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	0.8
Kategorija zemljišta	I

Dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag, sjeverni dio 2 površine 818 m²

Površina k.č. (m2)	818
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	2.628
Kategorija zemljišta	I

Dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag, južni dio površine 180 m²

Površina k.č. (m2)	180
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T1, T2
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*	0.8
Kategorija zemljišta	III

Vrijednost zemljišta III kategorije:

I kat, sjev.dio 1 Jc	=	=	136.29	€/m ²
I kat, sjev.dio 2 Jc	=	=	447.71	€/m ²
III kat, južni dio Jc	=	=	97.74	€/m ²

k.č.br. u k.o. Umag	Površina dio k.č. (m2)	jedinična vrijednost (€/m2)	Ukupna vrijednost (€)	Namjena prema PPU
1979/26	83	136.29	11,312.07	T1
	818	447.71	366,226.78	T
	180	97.74	17,593.20	T1, T2
Ukupno:	1081		395,132.05	

Tržišna vrijednost zemljišta , k.č.br. 1979/26 k.o. Umag u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničkih instalacija– DRŽAVNA IMOVINA na

Dan kakvoće:

22.09.2020.	sjeverni dio 1, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag
30.03.2004.	sjeverni dio 2, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag
19.07.2019.	južni dio, dio k.č.br. 1979/26 k.o. Umag

Dan vrednovanja:

11.09.2025.

iznosi: **395,132.05** €

zaokruženo: **395,000.00** €

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijska informacija/uvjerenje o statusu, akti kojima je odobrena izgradnja te pisani zadatak Naručitelja i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prileže ovom nalazu.

Ovaj elaborat izrađen je i ovjeren elektronski i takav dostavljen naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1979/26	36	Punta LIVADA	1081 1081	
		UKUPNO:		1081	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.11.2022.g. pod brojem Z-21842/2022	
9.1	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, RJEŠENJE O PREINAČAVANJU RJEŠENJA O UPISU POSLOVNI BROJ Z-4172/2022 Z-21842/2022 12.08.2024, povrat u prijašnje stanje prije provedbe Rješenja Z-4172/2022.	
	Zaprimljeno 13.09.2024.g. pod brojem Z-17865/2024	
9.2	Prvenstveni red upisa: Z-21842/2022 ZABILJEŽBA, Temeljem odredbe članka 148. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN broj 63/19 i 128/22, 155/23) određuje se upis zabilježbe izjavljene žalbe protiv Rješenja ovoga suda poslovni broj Z-21842/2022.	na 9.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 17.10.2017.g. pod brojem Z-30997/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE GRADA UMAGA KLASA: UP/I-350-06/11-03/86 URBROJ:2105/05-09/03-17-9 13.10.2017, zabilježuje se pokretanje postupka utvrđenja oblika i veličine zk čestice	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 21.08.2019.g. pod brojem Z-11964/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, RJEŠENJE O ZABILJEŽBI PRIGOVORA POSL.BR. Z-11964/2019 03.07.2020, protiv Rješenja ovoga suda posl.br. Z-9934/2019 od 1. kolovoza 2019.g.	na 1 (1.3)
1.5	Zaprimljeno 28.08.2019.g. pod brojem Z-12346/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, RJEŠENJE O ZABILJEŽBI PRIGOVORA POSL.BR. Z-12346/2019 03.07.2020, protiv Rješenja ovoga suda posl.br. Z-12346/2019 od 1. kolovoza 2019.g.	na 1 (1.3)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.6	Zaprimljeno 27.07.2022.g. pod brojem Z-14608/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE 29.07.2022, na prigovor zabilježen pod Z-11964/2019 i Z-12346/2019.	na 1 (1.4), 1 (1.5)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.06.2017.g. pod brojem Z-17766/2017 Prvenstveni red upisa: Z-3198/2015 Uknjiženo je pravo služnosti izgradnje i održavanja III. etape II. faze fekalne kanalizacije grada Umaga u širini od 6 m sa svake strane računajući od osi trase, na teret nekretnina u AI, na ime: SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA U STAMBENO KOMUNALNOJ DJELATNOSTI OPĆINE BUJE		PRIPIS IZ Z.K.UL. 5734 OVE K.O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.09.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 707296/2025



Kontrolni broj: 3368343217f6589

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://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, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

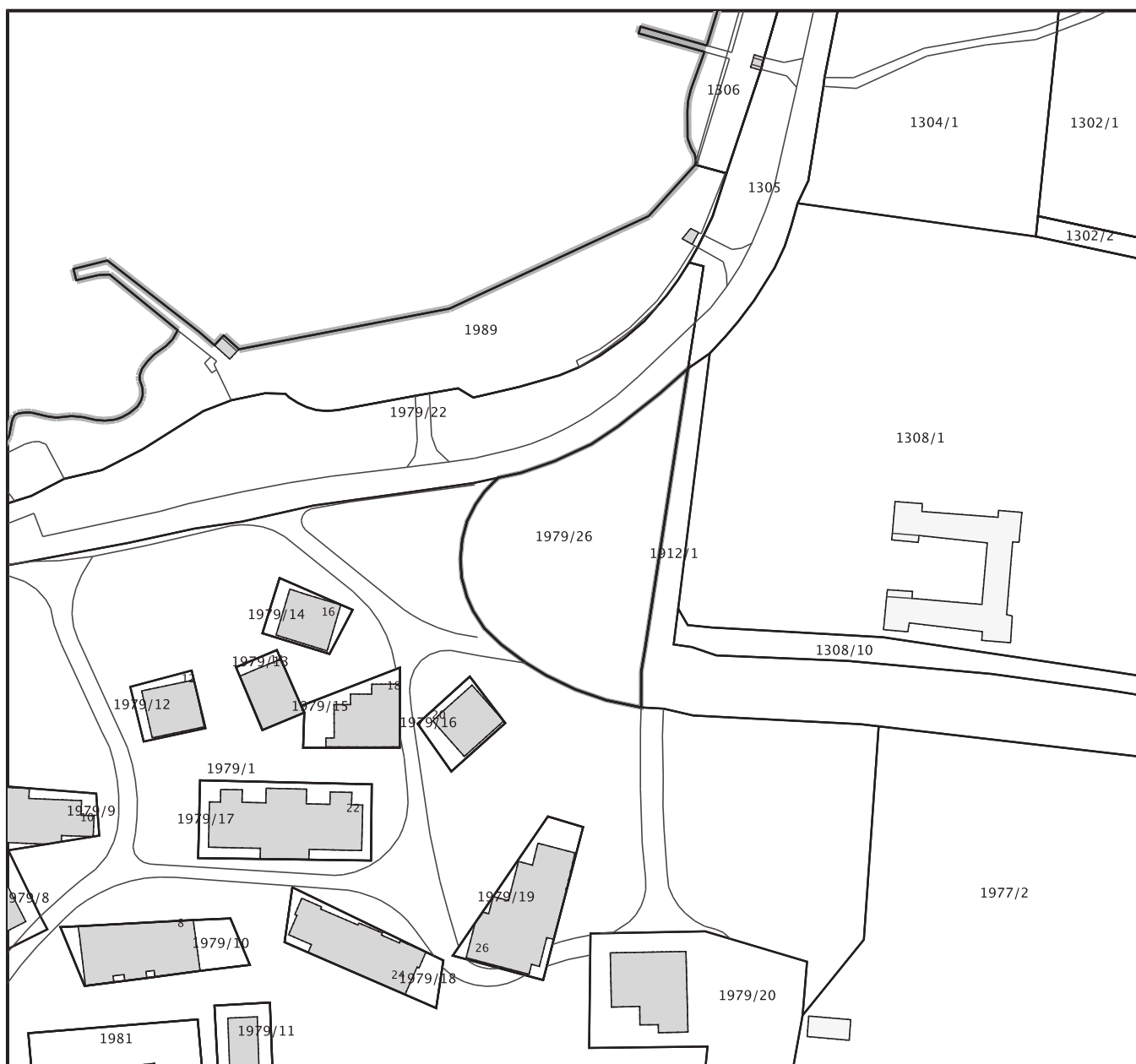
K.o. UMAG
k.č.br.: 1979/26

Stanje na dan: 08.09.2025.

OSS evidencijski broj: 2417700/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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: 33683438e857ee7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://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.



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje

REPUBBLICA DI CROAZIA

REGIONE ISTRIANA

CITTA' DI UMAG-UMAGO

Assessorato al sistema comunale e pianificazione
territoriale

KLASA: 350-01/25-10/000131

URBROJ: 2163-9-06/26-25-0002

Umag, 21.08.2025.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD UMAG-UMAGO, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje, REPUBBLICA DI CROAZIA, REGIONE ISTRIANA, CITTA' DI UMAG-UMAGO, Assessorato al sistema comunale e pianificazione territoriale, OIB 84097228497, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka ISTARSKA ŽUPANIJA, HR-52000 Pazin, DRŠĆEVKA 3, OIB 90017522601, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 30.03.2004. godine, zemljište označeno kao:

- k.č. 1979/26 k.o. Umag (sjeverni dio k.č.), nalazila se unutar granica građevinskog područja – namjene turizam.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

Prostorni plan Općine Buje („Službene novine Općine Buje“, br. 6/91, 9/91, 4/92, 6/92, 1/93, 3/00).

S danom 19.07.2019. godine, zemljište označeno kao:

- k.č. 1979/26 k.o. Umag (južni dio k.č.), (južni dio k.č.), nalazilo se unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene Umag Punta – T1 (hotel), T2 (turističko naselje).

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plan uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 3/04, 9/04- ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

REFERENT

Anka Kučina, građ.teh.



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - ISTARSKA ŽUPANIJA
 - HR-52000 Pazin, DRŠĆEVKA 3
 - Poziv na broj – KLASA: 940-01/24-01/2075





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 3 90/2014

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

ANKA KUČINA
GRAD UMAŠ - UMAŠ
Potpisano: 21.06.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA' DI UMAG-UMAGO
Assessorato al sistema comunale e pianificazione
territoriale

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013
URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005
Umag, 23.09.2020.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD UMAG-UMAGO, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje, REPUBBLICA DI CROAZIA, REGIONE ISTRIANA, CITTA' DI UMAG-UMAGO, Assessorato al sistema comunale e pianificazione territoriale, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, koji je podnijela tvrtka GRAD UMAG - UMAGO, HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6, OIB 84097228497, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine - rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije (JR i EKI)

na katastarskim česticama k.č.br. 1912/1, 1979/1, 1307, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 3942/7, 1309/23, 1309/1, 1989, 1979/22 k.o. Umag (Umag), za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt - građevinsko-prometni, oznake IP 1780/18-1 od 04.2020. godine

- projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198
- projektantski ured: VIA ING d. o. o., HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104

MAPA 2

idejni projekt - građevinski-odborinska odvodnja, oznake FL 174620/IP-LD od 04.2020. godine

- projektant: Miroslav Vujčić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 6043
- projektantski ured: FLUM - ING d. o. o., HR-51000 Rijeka, Žrtava Fašizma 2, OIB 34629260493

MAPA 3

idejni projekt - projekt javne rasvjete, oznake 1414 od 04.2020. godine

- projektant: Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
- projektantski ured: EL ROY d. o. o., HR-52100 Pula, Studenčeva ulica 41, OIB 99008275231

MAPA 4

idejni projekt - projekt elektrotehničke komunikacijske infrastrukture (EKI),
oznake 27-01/19 od 04.2020. godine

- projektant: Alen Cigić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1376
- projektantski ured: DIOPTER d. o. o., HR-52100 Pula, Trierska 7, OIB 07260841861

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

- II. Oblik i veličina građevne čestice prometnice unutar obuhvata zahvata u prostoru definiran je grafičkim prikazom u MAPI 1, list broj 2. - Situacija građevinskog oblikovanja prometnih površina u M 1:500. Građevna čestica prometnice formira se parcelacijskim elaboratom u skladu s lokacijskom dozvolom. Točna površina građevne čestice odredit će se parcelacijskim elaboratom kojeg treba dostaviti na potvrdu ovom tijelu.
- III. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
 - Grad Umag, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje, HR-52470 Umag, Trg slobode 7
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 350-05/20-02/02, URBROJ:2105/05-06/10-20-33 od 12.03.2020. godine
 - 6. MAJ ODVODNJA d.o.o., HR-52470 Umag, Tribje 2
 - utvrđeni posebni uvjeti, BROJ: 363-05/20-01/99, URBROJ: 2105/11-02-02/20-1 od 11.03.2020. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 361-03/20-01/2805, URBROJ: 361-05-3-20-2 od 18.03.2020. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - utvrđeni posebni uvjeti, Broj: 401100102/3039/20DB od 17.03.2020. godine
 - ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Buzet, HR-52420 Buzet, Sv. Ivan 8
 - utvrđeni posebni uvjeti, Broj: 93-10/296-2-2020 od 18.03.2020. godine
 - PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
 - utvrđeni posebni uvjeti, T-00027U od 05.03.2020. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
 - utvrđeni posebni uvjeti - vodopravni uvjeti, KLASA: 325-01/20-18/0001675, URBROJ: 374-23-3-20-2 od 11.03.2020. godine
 - Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4
 - dostavljeno očitovanje da nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta, KLASA: 340-01/20-04/100, URBROJ: 2163/1-12/03-12-20-2 od 16.03.2020. godine
 - Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava pomorstva, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 350-05/20-02/29, URBROJ:530-03-2-1-1-20-2 od 16.03.2020. godine
- IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podneti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Na temelju ove lokacijske

dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD UMAG - UMAGO, HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6, OIB 84097228497, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 01.06.2020. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) - rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije (JR i EKK), 2.b skupine

na katastarskim česticama k.č.br. 1912/1, 1979/1, 1307, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 3942/7, 1309/23, 1309/1, 1989, 1979/22 k.o. Umag (Umag), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

Zahjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - UPU Umag ("Službene novine Grada Umaga" br.: 10/19.)
 - UPU "Sportski centar Umag" - izmjene i dopune ("Službene novine Grada Umaga" br.: 10/12. i 16/15., pročišćeni tekst 17/15. i 09/18.)
 - PPUG Umag - izmjene i dopune ("Službene novine Grada Umaga" br.: 03/04., 09/04 - ispr., 06/06, 08/08 - pročišćeni tekst., 05/10., 05/11., 05/12., 21/14., 10/15., 11/15. pročišćeni tekst., 19/15., 02/16 - pročišćeni tekst., 12/17. i 18/17 - pročišćeni tekst.).

Predmetne čestice nalaze se u obuhvatu gore navedenih planova i to:

- prema kartografskom prikazu 2.a. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-promet“, u zoni -sabrne ulice oznake 6 SU, ulica Ive Lole Ribara (UPU Umag)
- prema kartografskom prikazu 2.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-prometnice“, u zoni - prometnice (UPU "Sportski centar Umag")

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s provedbenim odredbama navedenih planova.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka,

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

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

**VIŠI SAVJETNIK ZA IZDAVANJE AKATA ZA
GRADNJU**

Milica Mataija Dejanović, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD UMAG - UMAGO
HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6
 - Oglasna ploča, ovdje

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta



Elektronički potpis

suMolto uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, saznate da ste proučavali na stranici izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli otkriti autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važno je i istovjetna potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

MILICA MATIJA DEJANOVIĆ
GRAD UMAG-UMAGO
Potpisano: 09.10.2025



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje

REPUBBLICA DI CROAZIA

REGIONE ISTRIANA

CITTA' DI UMAG-UMAGO

Assessorato al sistema comunale e pianificazione
territoriale

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013

URBROJ: 2105/05-06/18-20-0006

Umag, 16.11.2020.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 04.11.2020. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ: 2105/05-06/18-20-0005 od 23.09.2020. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI SAVJETNIK ZA IZDAVANJE AKATA ZA
GRADNJU

Milica Mataija Dejanović, dipl.ing. građ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD UMAG - UMAGO
 - HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, saznate će Vam pružiti informacije na stranici izvanika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u svom digitalnom obliku, sažana je i istovjetna potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

MILICA MATIJA DEJANOVIĆ

GRAD UMAG-UMAGO

Potpisano: 16.11.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA' DI UMAG-UMAGO
Assessorato al sistema comunale e pianificazione
territoriale

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000020

URBROJ: 2163-9-06/22-22-0003

Umag, 02.11.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA, ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD UMAG-UMAGO, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje, REPUBBLICA DI CROAZIA, REGIONE ISTRIANA, CITTA' DI UMAG-UMAGO, Assessorato al sistema comunale e pianificazione territoriale, OIB 84097228497, na temelju članka 150. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD UMAG - UMAGO, HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6, OIB 84097228497, izdaje

RJEŠENJE O PRODUŽENJU VAŽENJA LOKACIJSKE DOZVOLE

Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000013, URBROJ:2105/05-06/18-20-0005, od 23.09.2020. godine, izdana po Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Umaga-Umago, pravomoćna dana 4.11.2020. godine, produžuje se za još dvije godine odnosno do 4.11.2024. godine.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj GRAD UMAG - UMAGO, HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6, OIB 84097228497, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 23.09.2022. godine izdavanje rješenja o produženju važenja lokacijske dozvole.

Uvidom u prostornoplansku dokumentaciju utvrđeno je da je u međuvremenu došlo do izmjena i dopuna sljedećih planova: UPU Umag („Službene novine Grada Umaga“ br.:10/19.), UPU „Sportski centar Umag“ – izmjene i dopune („Službene novine Grada Umaga“ br.:10/12. i 16/15., pročišćeni tekst 17/15. i 09/18.) te PPUG Umag – izmjene i dopune („Službene novine Grada Umaga“ br.:03/04., 09/04 -ispr., 06/06, 08/08 – pročišćeni tekst. 05/10., 05/11., 05/12., 21/14.,10/15., 11/15. pročišćeni tekst, 19/15., 02/16 – pročišćeni tekst., 12/17 i 18/17 – pročišćeni tekst.). Uvidom u izmijenjene planove utvrđeno je da nije došlo do promjena koje se odnose na rekonstrukciju prometnice, izgradnju oborinske odvodnje i elektrotehničkih instalacija, odnosno da se nisu promijenili uvjeti propisani prostornim planom u skladu s kojim je izdana predmetna lokacijska dozvola.

Budući da su ispunjeni uvjeti iz članka 150. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju odlučeno je kao u izreci ove izmjene lokacijske dozvole.

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-0003

1/2 ID: P20220923-928766-Z08

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

VODITELJICA ODSJEKA
Milica Mataija Dejanović, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD UMAG - UMAGO
 - HR-52470 Umag, Guiseppe Garibaldi 6
- Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču)
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)



Elektronički potpis

suNedra uredba (EU) broj 910/2014

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

MILICA MATAJKA DEJANOVIĆ

GRAD UMAG - UMAGO

Potpisano: 02.11.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje

REPUBBLICA DI CROAZIA

REGIONE ISTRIANA

CITTA' DI UMAG-UMAGO

Assessorato al sistema comunale e pianificazione
territoriale

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000020

URBROJ: 2163-9-06/22-22-0004

Umag, 29.11.2022.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 18.11.2022. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola - izmjena zbog produljenja važenja, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000020, URBROJ: 2163-9-06/22-22-0003 od 02.11.2022. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠA SAVJETNICA ZA IZDAVANJE AKTA ZA
GRADNJU

Petra Piškur, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD UMAG - UMAGO
 - HR-52470 Umag, Giuseppe Garibaldi 6



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

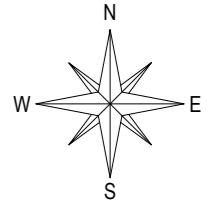
Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, saznate će Vas upozoriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli provjeriti autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetne potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

MILICA MATIJA DEJANOVIĆ

GRAD UMAG - UMAGO

Potpisano: 29.11.2022

SITUACIJA POSTOJEĆE I PLANIRANE INFRASTRUKTURE
(LIST 1/2)
MJ 1:500

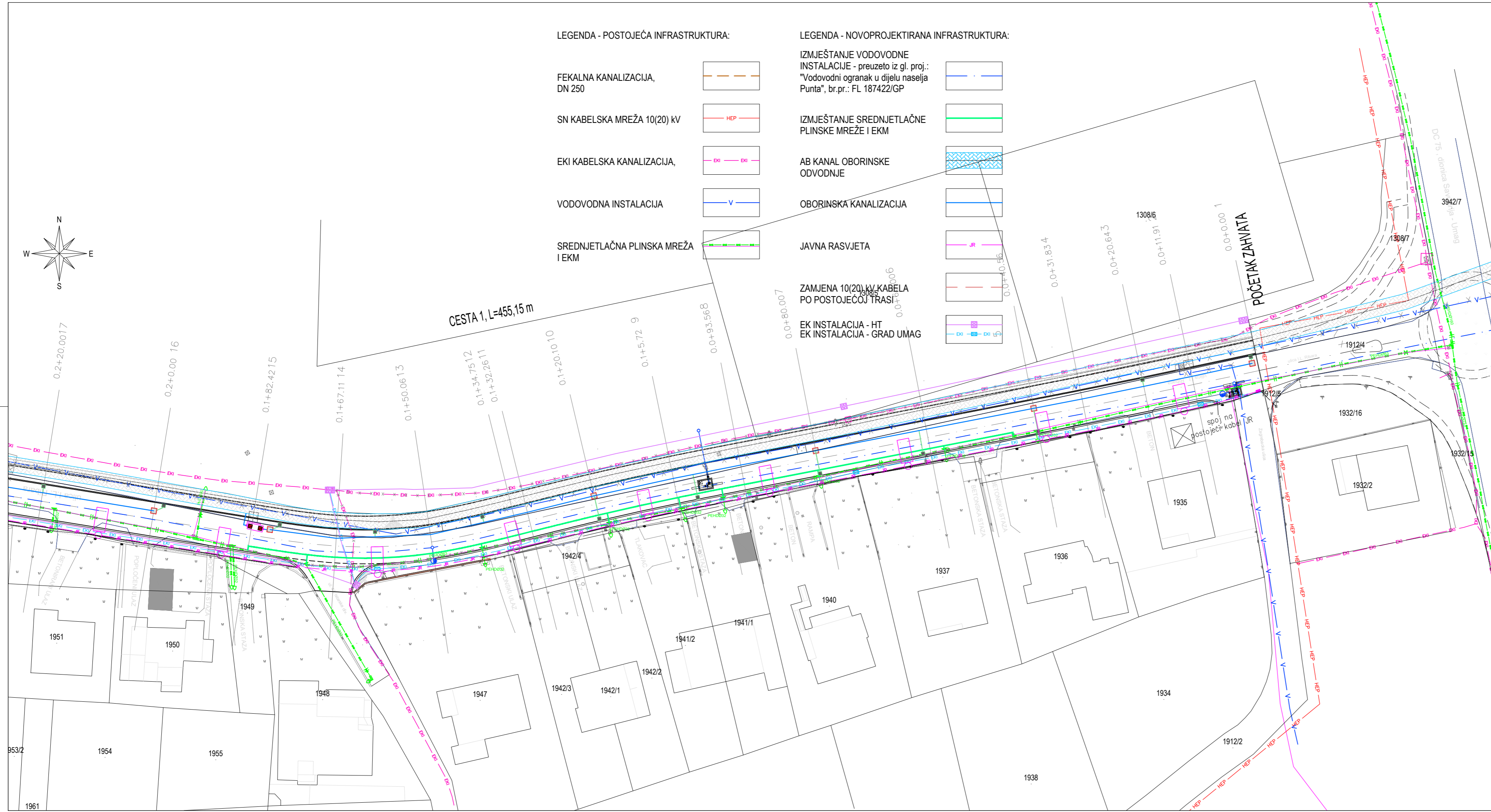
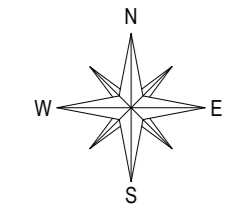


LEGENDA - POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA:

- FEKALNA KANALIZACIJA, DN 250
- SN KABELSKA MREŽA 10(20) kV
- EKI KABELSKA KANALIZACIJA,
- VODOVODNA INSTALACIJA
- SREDNJETLAČNA PLINSKA MREŽA I EKM

LEGENDA - NOVOPROJEKTIRANA INFRASTRUKTURA:

- IZMJESTANJE VODOVODNE INSTALACIJE - preuzeto iz gl. proj.: "Vodovodni ogranak u dijelu naselja Puntča", br.pr.: FL 187422/GP
- IZMJESTANJE SREDNJETLAČNE PLINSKE MREŽE I EKM
- AB KANAL OBORINSKE ODVODNJE
- OBORINSKA KANALIZACIJA
- JAVNA RASVJETA
- ZAMJENA 10(20) kV KABELA PO POSTOJEĆOJ TRASI
- EK INSTALACIJA - HT
EK INSTALACIJA - GRAD UMAG



 PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobričeva 30, 52 100 Pula Investitor: GRAD UMAG - UMAGO	Projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ.	Broj projekta: 1987/20-1
		Broj revizije:
Zahvat/Gradevina: REKONSTRUKCIJA ULICE I. L. RIBAR U UMAGU	Razina projekta: glavni	Mjesto i datum: Pula, listopad 2024.
Naziv projekta: Projekt prometnih površina	Vrsta projekta: građevinski	Mjerilo: 1:500
Grafički prikaz: SITUACIJA POSTOJEĆE I PLANIRANE INFRASTRUKTURE (LIST 1/2)	Projektirani dio zahvata:	List br.: 12

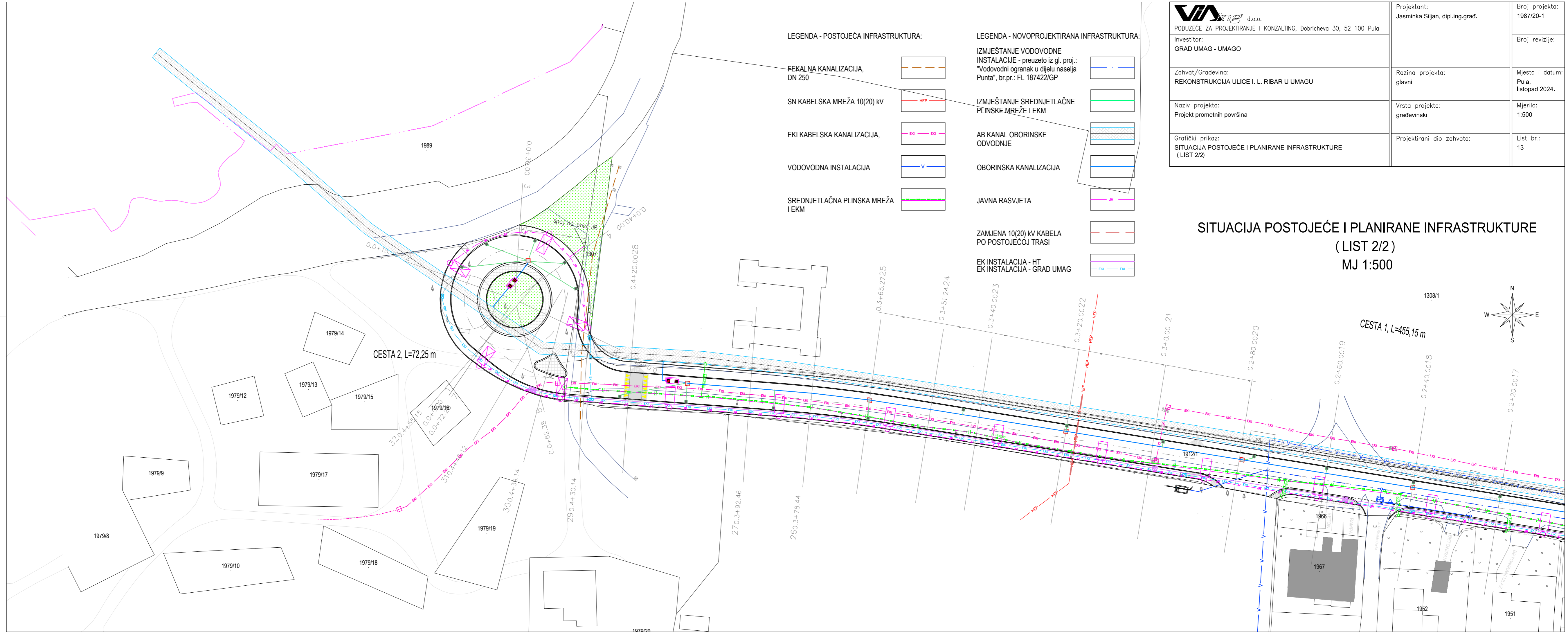
VIA ing d.o.o. PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobričeva 30, 52 100 Pula	Projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ.	Broj projekta: 1987/20-1
	Investitor: GRAD UMAG - UMAGO	Broj revizije:
Zahvat/Gradjevina: REKONSTRUKCIJA ULICE I. L. RIBAR U UMAGU	Razina projekta: glavni	Mjesto i datum: Pula, listopad 2024.
Naziv projekta: Projekt prometnih površina	Vrsta projekta: građevinski	Mjerilo: 1:500
Grafički prikaz: SITUACIJA POSTOJEĆE I PLANIRANE INFRASTRUKTURE (LIST 2/2)	Projektirani dio zahvata:	List br.: 13

LEGENDA - POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA:

- FEKALNA KANALIZACIJA, DN 250
- SN KABELSKA MREŽA 10(20) kV
- EKI KABELSKA KANALIZACIJA,
- VODOVODNA INSTALACIJA
- SREDNJETLAČNA PLINSKA MREŽA I EKM

LEGENDA - NOVOPROJEKTIRANA INFRASTRUKTURA:

- IZMJEŠTANJE VODOVODNE INSTALACIJE - preuzeto iz gl. proj.: "Vodovodni ogranak u dijelu naselja Puntča", br.pr.: FL 187422/GP
- IZMJEŠTANJE SREDNJETLAČNE PLINSKE MREŽE I EKM
- AB KANAL OBORINSKE ODVODNJE
- OBORINSKA KANALIZACIJA
- JAVNA RASVJETA
- ZAMJENA 10(20) kV KABELA PO POSTOJEĆOJ TRASI
- EK INSTALACIJA - HT
EK INSTALACIJA - GRAD UMAG



SITUACIJA POSTOJEĆE I PLANIRANE INFRASTRUKTURE
(LIST 2/2)
MJ 1:500


SITUACIJA OBUHVATA ZAHVATA SA SMJEŠTAJEM
CJELOKUPNE GRAĐEVINE NA DOF-u (LIST 1/2)
MJ 1:500



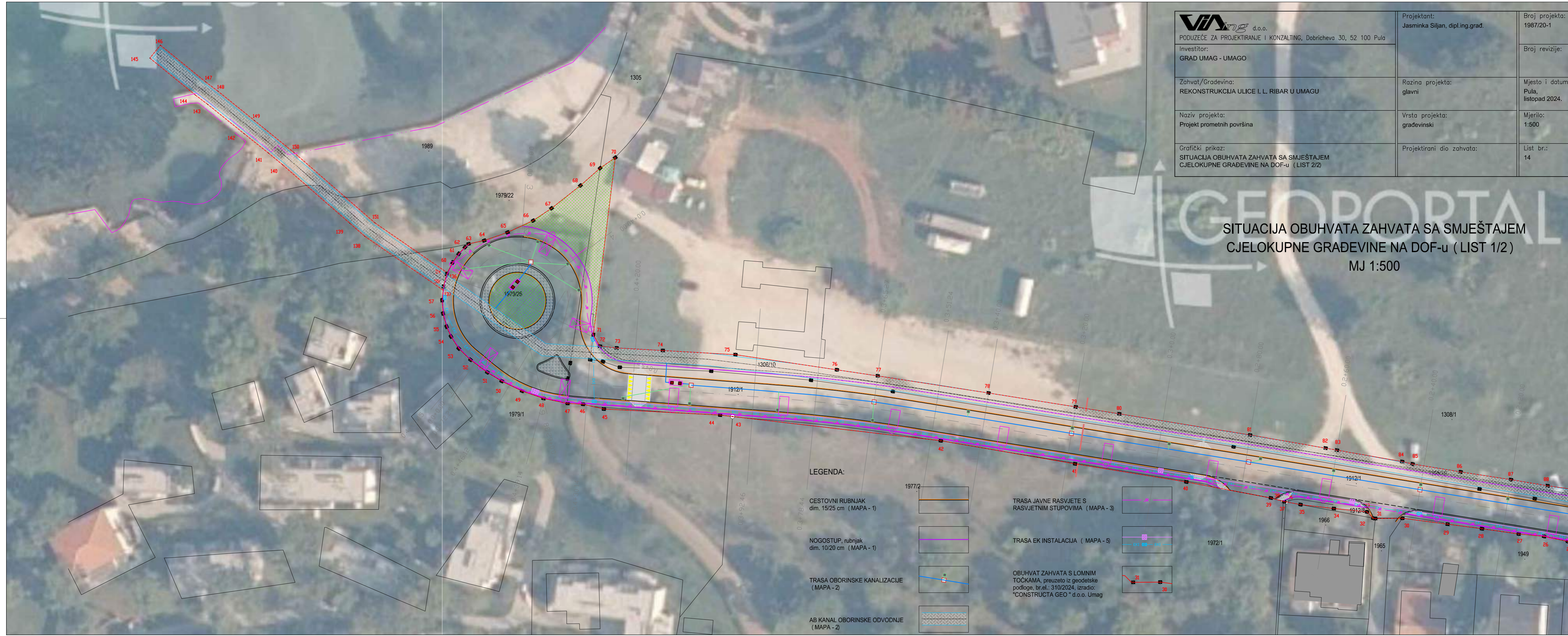
LEGENDA:

CESTOVNI RUBNJAK dim. 15/25 cm (MAPA - 1)		TRASA JAVNE RASVJETE S RASVJETNIM STUPOVIMA (MAPA - 3)	
NOGOSTUP, rubnjak dim. 10/20 cm (MAPA - 1)		TRASA EK INSTALACIJA (MAPA - 5)	
TRASA OBORINSKE KANALIZACIJE (MAPA - 2)		OBUHVAT ZAHVATA S LOMNIM TOČKAMA, preuzeto iz geodetske podloge, br.el.: 310/2024, izradio: "CONSTRUCTA GEO" d.o.o. Umag	
AB KANAL OBORINSKE ODVODNJE (MAPA - 2)			

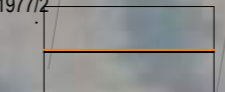
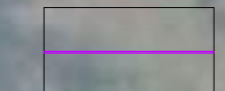

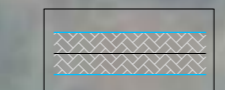
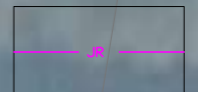
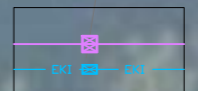

d.o.o. PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobričeva 30, 52 100 Pula Investitor: GRAD UMAG - UMAGO	Projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ.	Broj projekta: 1987/20-1
		Broj revizije:
Zahvat/Građevina: REKONSTRUKCIJA ULICE I. L. RIBAR U UMAGU	Razina projekta: glavni	Mjesto i datum: Pula, listopad 2024.
Naziv projekta: Projekt prometnih površina	Vrsta projekta: građevinski	Mjerilo: 1:500
Grafički prikaz: SITUACIJA OBUHVATA ZAHVATA SA SMJEŠTAJEM CJELOKUPNE GRAĐEVINE NA DOF-u (LIST 1/2)	Projektirani dio zahvata:	List br.: 14

 d.o.o. PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobričeva 30, 52 100 Pula	Projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.grad.	Broj projekta: 1987/20-1
	Investitor: GRAD UMAG - UMAGO	Broj revizije:
Zahvat/Gradevina: REKONSTRUKCIJA ULICE I. L. RIBAR U UMAGU	Razina projekta: glavni	Mjesto i datum: Pula, listopad 2024.
Naziv projekta: Projekt prometnih površina	Vrsta projekta: građevinski	Mjerilo: 1:500
Grafički prikaz: SITUACIJA OBUHVATA ZAHVATA SA SMJEŠTAJEM CJELOKUPNE GRAĐEVINE NA DOF-u (LIST 2/2)	Projektirani dio zahvata:	List br.: 14

**SITUACIJA OBUHVATA ZAHVATA SA SMJEŠTAJEM
 CJELOKUPNE GRAĐEVINE NA DOF-u (LIST 1/2)
 MJ 1:500**



LEGENDA:

- 
 CESTOVNI RUBNJAK
 dim. 15/25 cm (MAPA - 1)
- 
 NOGOSTUP, rubnjak
 dim. 10/20 cm (MAPA - 1)
- 
 TRASA OBORINSKE KANALIZACIJE
 (MAPA - 2)
- 
 AB KANAL OBORINSKE ODVODNJE
 (MAPA - 2)
- 
 TRASA JAVNE RASVJETE S
 RASVJETNIM STUPOVIMA (MAPA - 3)
- 
 TRASA EK INSTALACIJA (MAPA - 5)
- 
 OBUHVAT ZAHVATA S LOMNIM
 TOČKAMA, preuzeto iz geodetske
 podloge, br.el.: 310/2024, izradio:
 "CONSTRUCTA GEO" d.o.o. Umag

SADRŽAJ

- Izmjene i dopune Prostornog plana općine Buje-Buie	90
69. ODLUKA o Izmjenama i dopunama Prostornog plana općine Buje - Buie	93

kao najveći koeficijent izgrađenosti, izražen u postotnim dijelovima.

Članak 116.

Kod svih vrsta građevina najveći koeficijent izgrađenosti građevne parcele iznosi:

a/za slobodnostojeće građevine

- za parcele površine do 300 m² - 50% površine parcele,

- za parcele površine od 300 m² do 800 m² - jednaka je zbiru 150 m² i 45% površine parcele iznad 300 m²,

- za parcele površine od 800 m² do 1200 m² - jednaka je zbiru 375 m² i 35% površine parcele iznad 800 m²,

- za parcele iznad 1200 m² - jednaka je zbiru 515 m² i 25% površine iznad 1200 m².

b/za poluugrađene građevine:

- za parcele površine do 240 m² - 60% površine parcele,

- za parcele površine od 240 m² do 400 m² jednaka je zbiru 144 m² i 55% površine parcele iznad 240 m²

- za parcele površine iznad 400 m² - jednaka je zbiru 232 m² i 45% površine parcele iznad 400 m².

c/za ugrađene građevine:

- za parcele površine do 200 m² - 70% površine parcele,

- za parcele površine od 200 m² do 350 m² - jednaka je zbiru 140 m² i 65% površine parcele iznad 200 m²,

- za parcele površine iznad 350 m² - jednaka je zbiru 237 m² i 45% površine parcele iznad 350 m².

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevinskim parcelama površine do 200 m² najveći koeficijent izgrađenosti može iznositi 100 m% površine parcele, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta življenja i stanovanja u postojećim susjednim objektima.

Članak 117.

Neposredni pristup jedne građevinske parcele osigurava se i pješačkim prolazom, odnosno stubištem, kao javnom prometnom površinom slobodnog profila minimalne širine 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine u povijesnim jezgrama i drugim izgrađenim ili planiranim građevinskim područjima, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina u povijesnim jezgrama.

Članak 121.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih parcela za izgradnju građevina osigurava se pristupnom prometnicom - javnom prometnicom profila 5,5 m, s okretištem na kraju, ako udaljenost najudaljenije građevne parcele od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 150 m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%.

Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu sa propisima.

Kod stambenih i višestambenih građevina, zatim poslovnih, uslužnih, ugostiteljskih, proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene, kao i građevina za smještaj vozila na zasebnim građevinskim parcelama najveći i najmanji koeficijent izgrađenosti građevne parcele određuje se prostornim planom užeg područja, ali unutar okvira odredbi ovog Plana.

Mjesto i način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Članak 118.

Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu i komunalnu infrastrukturu odredit će se uz primjenu odgovarajućih važećih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke.

Posebne uvjete kojima će se odrediti mogućnost, mjesto i način priključivanja građevine na komunalne infrastrukturne građevine odredit će nadležno poduzeće.

Članak 119.

Neposredni pristup jedne građevine parcele za izgradnju stambene građevine osigurava se pristupnom prometnicom - javnom prometnom površinom minimalnog prometnog profila od 3 m i slobodnog profila 4 m na način da udaljenost građevne parcele od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 30 m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%.

Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu sa propisima.

Članak 120.

Članak 122.

Neposredni pristup do šest građevnih parcela koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, kao i za sve ostale građevne parcele u građevinskim područjima, ne može biti užeg slobodnog profila prometnice koja sadržava najmanje dvije minimalne prometne trake i dva minimalna pješačka hodnika uz prometne trake. Izuzetno, širina postojećih javnih prometnih površina može biti i manja, ako se radi o postojećim javno prometnim površinama koje nije moguće proširivati.

Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne može biti manja od 4,5 m.

Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu sa propisima.

Članak 123.

U slučaju kada su između građevne parcele i javno prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i drugo) kolni i pješački pristup se omogućava preko tih javnih

Kod građevina koje imaju najvišu etažu sa kosim podgledima, maksimalna visina se mjeri od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutrašnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe koja pada u smjeru tog zida.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Članak 132.

Maksimalna dozvoljena visina obiteljskih kuća iznosi 7,5 metara.

Maksimalna dozvoljena visina stambenih građevina iznosi 9,0 metara.

Kod građevina za smještaj vozila koje se grade na građevnoj parceli stambene namjene a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i kod građevina za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim parcelama, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, visina iznosi maksimalno 2,5 metara na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutarnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

Članak 135.

Kod izgradnje u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine maksimalna ili obavezna visina građevine određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole, te može biti drugačija od one određene ovim odredbama.

Broj etaža

Članak 136.

Broj nadzemnih etaža određuje se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju.

Članak 137.

Podzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.

Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevinske parcele za 20 i više posto.

Nadzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između

Kod navedenih građevina iznad maksimalne dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara.

Članak 133.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene, kao i kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora maksimalna ili obavezna visina građevine određuje se prostornim planom užeg područja.

U slučajevima kada se maksimalna ili obavezna visina navedenih građevina određuje lokacijskom dozvolom, maksimalna visina građevine iznosi najviše 15,0 m, ali uvijek sukladno uvjetima postojeće okolne izgradnje.

Kod navedenih građevina iznad maksimalne dozvoljene visine može izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara.

Članak 134.

stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra.

Potkrovnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Članak 138.

Obiteljske kuće mogu imati najviše 2 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Stambene građevine mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 1 ili više podzemnih etaža, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 139.

Kod višestambenih građevina, zatim industrijskih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene, kao i kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja.

U slučaju kada se broj etaža utvrđuje lokacijskom dozvolom, broj etaža ne smije biti veći od 4 nadzemne i 2 podzemne, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 6 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 140.

Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj parceli stambene namjene a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i građevine za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim parcelama osim višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, mogu



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/2075
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/2-25-29
Pula – Pola, 03. studenog 2025.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz
trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

PREDMET: Grad Umag-Umago, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na k.č.br. 1979/26 k.o. Umag, rekonstrukcija prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije– DRŽAVNA IMOVINA
- Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č. br. 1979/26
–dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata br. el. 24-8/2025.,
- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/24-01/2075, zahtjev Grada Umaga-Umago, za rješavanje imovinsko- pravnih odnosa na k.č. br. 1979/26 k.o. Umag, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu rekonstrukcije prometnice, izgradnja oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije, dostavlja se izvršitelju – vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dopuna pisanog zadatka za izradu procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti označene nekretnine u k.o. Umag, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjemenih elaborata, koji obuhvaćaju procjenu tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.br. 1979/26 k.o. Umag upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu darovanja predmetne nekretnine sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.).

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade dopune procjemenog elaborata utvrditi dan kakvoće:

- za dio k.č. br. 1979/26 k.o. Umag (sjeverni dio I) na dan 22.09.2020.godine;
- za dio k.č. br. 1979/26 k.o. Umag (sjeverni dio II) na dan 30.03.2004.godine;
- za dio k.č. br. 1979/26 k.č. br. Umag (južni dio) na dan 19.07.2019.godine;
- a na koji dan se odnosi stanje (kakvoća) označene nekretnine u k.o. Umag, koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine i dan vrednovanja, koji predstavlja dan na koji se odnosi procjena vrijednosti označene nekretnine u k.o. Umag – dan izrade procjemenog elaborata.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A može izvršiti procjenu tržišne vrijednosti gore označenih nekretnine u k.o. Umag u jednom procjemenom elaboratu.

Procjemeni elaborat za označene nekretnine u k.o. Umag treba obuhvatiti oblik i sadržaj, te elemente propisane odredbama članka 67. stavak 1. i članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i dr., te izrađen u roku od 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o nabavi usluga izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a sve sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

S poštovanjem

VIŠA SAVJETNICA ZA
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
Patricija Kožljan - Cigić

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvatka: 64123

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VOLME, MEDULIN	, MEDULIN	STELLA MARIS, UMAG - UMAGO	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1,1255/2	1173/15	1177/1	851/344
6	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG,UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	884	2490	1517	406	1412	1142
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	786/3	1251/3	1255/1, 1255/2	1173/15	1177/1	851/344
11	K.O.	POMER	MEDULIN	UMAG	MEDULIN	MEDULIN	POMER
12	NAMJENA	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	365,00	267,35	76,57	196,82	120,40	253,94
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.03.2022	20.09.2022	20.06.2022	28.02.2022	19.06.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
6	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		941	540	200	119	119	526	271
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		941	540	200	79,33	39,67	173,58	271
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2/3	1/3	33/100	
10	K.Č.	KATASTAR	851/336	1186/6	1186/12	1254/1	1254/1	183/19	1180/5
11	K.O.		POMER	MEDULIN	MEDULIN	UMAG	UMAG	SAVUDRIJA	MEDULIN
12	NAMJENA		T	T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;				
		Kin max			0,8;				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		318,81	166,67	226,00	151,27	151,25	431,04	120,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.09.2022	30.03.2023	13.03.2025	22.07.2022	27.07.2022	25.05.2023	07.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK		BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	CRVENI VRH - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, LIŽNJAN - LISIGNANO	, LIŽNJAN - LISIGNANO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1186	893/3	398	347/2	349/6
6	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	75	1738	938	641	660
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	75	1738	938	641	660
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	1186/4	893/3	398	347/2	349/6
11	K.O.	MEDULIN	POMER	PREMANTURA	LIŽNJAN	LIŽNJAN
12	NAMJENA	T	T	T	T2	T2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	100,87	57,54	21,06	110,00	115,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.10.2023	29.11.2023	01.10.2021	23.09.2021	16.08.2021
18	CJENOVNI BLOK	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 4	PREMANTURA - TURIZAM 2	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4	LIŽNJAN - TURISTIČKO NASELJE 4
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 786/3 k.o. POMER	T1, T2
2	k.č. 1251/3 k.o. MEDULIN	T1, T2, T3
3	k.č. 1255/1, 1255/2 k.o. UMAG	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 1255/1, POVRŠINE 1335 M2 TE K.Č. 1255/2, POVRŠINE 182 M2, A OBJE ISTE K.O. UMAG. NA NEKRETNINAMA POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI. NAMJENA T1-T2-T3
4	k.č. 1173/15 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. 1173/18, 1173/19 I 1173/15 SVE K.O. MEDULIN. PREDMETNE NEKRETNINE SE NALAZE UNUTAR ZONE T1, T2, T3 NAMJENE PREMA PROSTORNOM PLANU
5	k.č. 1177/1 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
6	k.č. 851/344 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. 851/344, 851/343 I 851/345 SVE K.O. POMER. ZA PREDMETNE NEKRETNINE IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA. T1, T2 NAMJENA.
7	k.č. 851/336 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1 I T2.
8	k.č. 1186/6 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
10	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVOVA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
11	k.č. 1254/1 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVOVA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
12	k.č. 183/19 k.o. SAVUDRIJA	PREDMETNA K.Č. PREMA PROSTORNOM PLANU PREDSTAVLJA T1 I T2 NAMJENU.
13	k.č. 1180/5 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
14	k.č. 1186/4 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
15	k.č. 893/3 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAČENE SU K.Č. BR. 893/3 I K.Č. BR. 893/4 OBJE K.O. POMER UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3
17	k.č. 347/2 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A
18	k.č. 349/6 k.o. LIŽNJAN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI UNUTAR PODRUČJA OBAVEZNE IZRADE UPU-A

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , FUNTANA - FONTANE odnosno na k.č. 1251/4; 1251/3 k.o. FUNTANA, POREČ; FUNTANA, POREČ.

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

S osobnim podacima 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: 364-02/25-01/216

URBROJ: 2163-18-10/03-25-04

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 7.8.2025.

**SAMANTA
ROJNIĆ**

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2025.08.07 09:31:40
+02'00'

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



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze
Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove
Sezione operazioni di bilancio, analisi e pianificazione

KLASA/CLASSE: 400-01/26-01/2
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-26-62
Pula – Pola, 24. ožujka 2026.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko pravne poslove

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Odluke o darovanju Gradu Umagu nekretnine u k.o. Umag u svrhu rekonstrukcije prometnice i izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluke o darovanju Gradu Umagu nekretnine u k.o. Umag u svrhu rekonstrukcije prometnice i izgradnje oborinske odvodnje i elektrotehničke instalacije dajemo slijedeću

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka, sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.