

KASAPOLLI BASHKIM
Ul. maršala Tita 75
51410 Opatija
OIB 00350009150

ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA OPĆINA LOVRAN				
Primljeno: 10-02-2017				
Org. jed.	Klas. oznaka	Uredb. broj	Priloga	Vrijednost
04	945-01/17- 01/12	15-17-1	/	20

OPĆINA LOVRAN
Šetalište maršala Tita 41
51415 Lovran
OIB 38513636075

U Lovranu, 10.02.2017

Predmet : Otkup građevinskog zemljišta; pismo namjere; podnosi se

Poštovani,

Upućujem Vam pismo namjere za otkup dijela katastarske čestice 61/1 upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Opatiji u zku 541 za K.o. Lovran na ime vlasnika 1/1 OPĆINA LOVRAN.

Vlasnik sam Ville Lauriane koja graniči sa spomenutom parcelom. U postupku sam ishodovanja građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta. Prema stvarnom stanju dio terase i pomoćnog objekta, spremišta koji služi Vili Lauriani nalazi se na spomenutoj parceli 61/1. Kao sastavni dio glavnog projekta izrađen je i geodetski projekt od strane tvrtke Confinum d.o.o. iz Rijeke u kojem je formirana građevinska parcela i cijepana parcela 61/1 za dio terase odnosno spremišta. Provedbom geodetskog projekta nastati će parcela 61/4 površine 41 m². Namjera mi je otkupiti navedenu parcelu 61/4 kako bi daljnjom provedbom geodetskog projekta mogao formirati građevinsku parcelu i ishodovati građevinsku dozvolu.

U nadi pozitivnog rješenja

S poštovanjem

KASAPOLLI BASHKIM



U općini Lovran nalazi se na potpisu geodetski projekt u kojem je moguće vidjeti kopiju plana i novo nastalu parcelu 61/4

Ovom prilikom molio bi za potpis geodetskog projekta kako bi mogao nastaviti sa postupkom ishodovanja građevinske dozvole kako bi objekat bio spreman za ovu sezonu.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
OPĆINA LOVRAN
Općinski načelnik

Klasa: 945-01/17-01/12

Ur. broj: 2156/02-02-17-2

Lovran, 23. veljače 2017.

IZVOD

s radnog sastanka, održanog dana 16. veljače 2017. godine u Uredu Općinskog načelnika Općine Lovran.

Nazočni: Općinski načelnik, g. Alan Sanković, zamjenik ON OL, g. Branislav Petković, i pročelnica, gospođa Jelena MARKIĆ, koja ujedno vodi i zapisnik.

Započeto u 14,00 sati.

Kasapolli Bashkim, otkup dijela /61/1, K.o. Lovran

Pročelnica upoznaje Općinskog načelnika da je dana 10. veljače 2017. godine od g. Kasapolli Bashkima Općina dobila pismo namjere za otkup dijela z.č. 61/1, K.o. Lovran, s obzirom da se u naravi radi o dijelu do njihove terase ispod koje se nalazi i spremište koje je koristio LRH d.d. za svoje potrebe prije prodaje, ali nikada nije riješila svoje imovinsko pravne odnose na tom dijelu nekretnine s Općinom Lovran, a samim time isto nije moglo biti predmet prodaje.

Sada je u tijeku izrada geodetskog projekta za potrebe građevinske dozvole, a predmet kojeg je i formiranje građevne čestice u koju, pored ostalih nekretnina, kupljenih od LRH d.d., ulazi i novoformirana z.č. 61/4, spremište od 41 m², a nastala od z.č. 61/1, pomoćni i gospodarski objekt, neplodno od 878 m², K.o. Lovran. U naravi se radi o spremištu neto površine 36 m².

Sa svrhom rješavanja imovinsko pravnih odnosa na toj nekretnine, a time i stvaranja uvjeta za dobivanje građevne dozvole, g. Kasapolli je podnio ovo pismo namjere.

Također upoznaje Općinskog načelnika da je od strane Confinum d.o.o. Rijeka dostavljen na potpis Zapisnik o razgraničenju međa u sklopu Geodetskog projekta za potrebe izdavanja građevinske dozvole za rekonstrukciju (nadogradnju) postojeće ugostiteljsko – turističke građevina na z.č. 58/1, K.o. Lovran, u naravi Hotel Jadran, a za potrebe kojeg je nužno prethodno vidjeti model rješavanja imovinsko pravnih odnosa na dijelu općinske z.č. 61/1, K.o. Lovran.

U tom smislu Pročelnica upoznaje Općinskog načelnika s odredbom članka 391., stavak 3., podstavak 2., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/12-pročišćeni tekst), a kojom je propisano da JLS može osobi koja je na zemljištu bez akta nadležnog tijela izgradila građevinu u skladu s lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevinske čestice, to zemljište prodati bez natječajnog postupka. Pravni prednik g. Kasapollija, LRH d.d, je bez akta nadležnog tijela, ali prije 1968. godine, dogradio hotel Jadran, da bi potom i proširio svoju terasu i ispod nje napravio spremište, a koje, sukladno izdanoj lokacijskoj dozvoli predstavlja građevinsku česticu tako nastalog objekta, u koju, pored z.č. 58/1, osnovne parcele, ulaze z.č. 58/3, naknadno kupljena od strane LRH d.d., pa je ušla u kupoprodajni ugovor s g. Kasapollijem, i novoformirana z.č. 61/4, nastala od 61/1 u vlasništvu Općine Lovran. Nadalje ističe da cijela građevinska čestica treba, sukladno lokacijskoj dozvoli, imati 1149 m², a u kojoj površini ova 41 m² predstavljaju 3,56% površine cijele tako utvrđene parcele pa se može prodati neposrednom pogodbom.

Ujedno ističe da je stalni sudski vještak građevinske struke, g. Dragan Zec, izvršio procjenu predmetne nekretnine i dao svoj Nalaz prema kojem je vrijednost istog 260.000,00 kn.

Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, u članku 48., stavak 2., a u Statutu Općine Lovran u članku 31., stavak 2., utvrđena je obveza predstavničkog tijela da donese odluku o prodaji

imovine JLS i pokretanju natječajnog postupka kada se radi o imovini čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda proračuna, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju imovine.

Sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka od 23. veljače 2017. godine utvrđena je tržna cijena predmetne nekretnine u gore označenom iznosu pa kako se radi o vrijednosti nekretnine iz nadležnosti Općinskog vijeća to je potrebno da odluku o raspolaganju s tom nekretninom donese Vijeće.

Općinski načelnik, nakon upoznavanja sa svim činjenicama, donosi sljedeći

Z a k l j u č a k

I Nalaže se stručnoj službi da zahtjev g. Kasapollija proslijedi Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje.



Općinski načelnik:

Alan Sanković, dipl. oecc., ing.

Dostaviti:

1. Upravni odjel za samoupravu i upravu x 2, ovdje
2. Evidencija, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 22.02.2017. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319945, LOVRAN

Broj ZK uložka: 541

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8213/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	61/1	GOSPODARSKA ZGRADA I NEPLODNO			919	
2.	61/2	VINOGRAD			996	
3.	61/3	STJENOVITA OBALA			77	
		UKUPNO:			1992	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA LOVRAN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.02.2017.

OPĆINA LOVRAN

**PROCJEMBENI ELABORAT
KČ. 61/4 U K.O. LOVRAN**



**Tržna vrijednost vrijednost spremišta na kč. 61/4 u k.o. Lovran
iznosi 270.000,00 kn (36.265,95 EUR).**

Opatija, 21.02.2017.



I Podaci o naručitelju procijene

OPĆINA LOVRAN 51415 Lovran, Šet. M.Tita 41.

II Zadatak

Potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost spremišta na novoformiranoj kč. 61/4 u k.o. Lovran (nastala od dijela kč. 61/1 u k.o. Lovran).

III Definicija pojma tržišne vrijednosti

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu bi svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

IV Relevantna regulativa

- a- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- b- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- c- Pravilnik o metodama procijene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

V Gruntovni podaci

k.o. Lovran	zk.ul. 541
kč. 61/1 gospodarska zgrada i neplodno	919 m ²

Općina Lovran vlasnik je 1/1 dijela

VI Prijavni list za zemljišnu knjigu

k.o. Lovran	zk.ul. 541
kč. 61/1 gospodarska zgrada i neplodno	878 m ²
kč. 61/4 spremište	41 m ²

Općina Lovran vlasnik je 1/1 dijela

VII Relevantna dostupna dokumentacija

- a- Prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana od 02.2017. god
Dio spremišta je u pomorskom dobru
- b- Arhitektonski snimak stvarnog stanja spremišta
- c Slike prostora prije radova na adaptaciji

VIII UPU naselja Lovran (SN 31/11,45/12)

Spremište se nalazi u području označenom slovom T (ugostiteljsko-turistička namjena)

IX Položajna obilježja

Prilikom očevida 21.02.2017. godine na kč. 61/4 u k.o. Lovran utvrđene su slijedeće relevantne okolnosti:

- a- zemljišna čestica na kojoj je izgrađeno spremište nalazi se u Lovrana uz zgradu hotela Lauri
- ana i u neposrednoj blizini morske obale
- b- spremište je prizemna zgrada nepravilnog tlocrta, sa krovnom terasom
- c- pristup sa glavne ulice preko susjedne čestice
- d- spremište je za tri spenice niže od okolnog terena
- e- spremište nema prozorske otvore, a nema ni elektro rasvjetu
- f- vanjski zidovi su iz mješovite građe d=50 cm i to sa vanjske strane rustikalni kamen, a sa unutarnje strane beton
- g- umjesto dotrajale arm.-betonske ploče sa čeličnim gredama (I profili) izvedena je nova krovna arm.-betonska ploča na višoj visini za cca 30 cm
- h- u spremištu se izvode građevinski radovi

X Metodologija procjene vrijednosti

Procijena tržišne vrijednosti je izrađena nepristrano i neovisno, u skladu s propisima i pravilima struke. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine.

Za izradu procijene tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeće metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Tržna vrijednost procijenjena je poredbenom metodom prema podacima Općine Lovran i podacima eNekretnine, a prema stanju prije izvedenih radova.

XI Korišteni podaci za procjenu tržišne vrijednosti

A- Podaci u Općine Lovran

Prema procijenjenim tržišnim vrijednostima realizirana je kupnja ugostiteljskih objekata Najede i Kvarner. Tržnu vrijednost za oba realizirana ugostiteljska objekta u Lovranu procijenjena je na iznos od 20.663,50 kn/m².

U ugostiteljskom objektu Najede u Lovranu priznati su troškovi ulaganja u visini cca 10%, pa je zato realizirana vrijednost od 18.494,34 kn/m² niža od procijenjene vrijednosti.

Katastarska čestica	Ukupna vrijednost	Površina	Vrijednost/m ²	Datum ugovora
Dio 144 i 61/1 k.o. Lovran	5.043.036,55 kn	272,68 m ²	18.494,34 kn/m ²	23.12.2013.
745 k.o. Lovran	3.061.090,89 kn	148,14 m ²	20.663,50 kn/m ²	30.07.2015.
763 k.o. Lovran	465.789,10 kn	22,54 m ²	20.665,00 kn/m ²	15.10.2013.

XII Koeficijent prilagodbe

Mikrolokaciju spremišta analogna je mikrolokaciji nekretnina iz kupoprodajnih ugovora.

Koeficijent prilagodbe u odnosu na podatke u kupoprodajnim ugovorima:

- lokacija $k=1,00$
- namjena (spremište) $k=0,50$
- stanje zgrade $k=0,75$

Koeficijent prilagodbe je $k = 1,00 \times 0,50 \times 0,75 = 0,375$

XIII Procjena tržišne vrijednosti

Bruto površina zgrade je $41,00 \text{ m}^2$, a korisna površina prema podacima u arhitektonskom snimku je $34,85 \text{ m}^2$ ($41,00 \text{ m}^2 \times 0,85 = 34,85 \text{ m}^2$).

Tržišna vrijednost spremišta je prosječna kupoprodajna vrijednost množena sa koeficijentom prilagodbe i iznosi $20.665,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,375 = 7.749,38 \text{ kn/m}^2$

Ukupna tržišna vrijednost spremišta iznosi:

$$34,85 \text{ m}^2 \times 7.749,38 \text{ kn/m}^2 = 270.065,89 \text{ kn}$$

Prema Pravilniku o metodama procijene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i iznosi 270.000,00 kn.

XIV Zaključak

Tržišna vrijednost vrijednost spremišta na kč. 61/4 u k.o. Lovran iznosi 270.000,00 kn (36.265,95 EUR).

Srednji tečaj E&S iznosi 1 EUR : 7,445 kn.





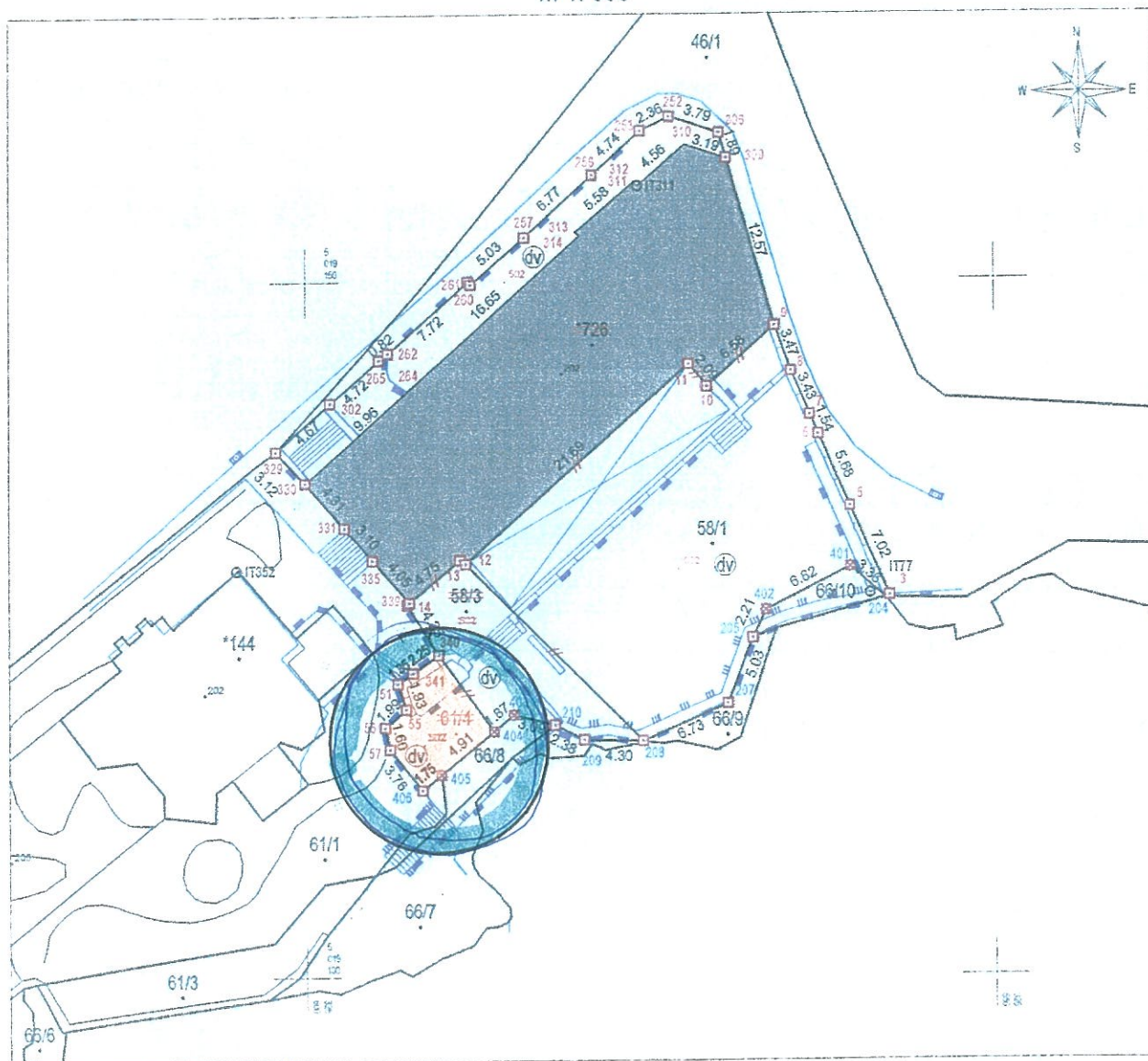


Investitor:
ALEA FORTIS d.o.o.
Šetalište M. Tita 59, 51415 Lovran
OIB: 65295273625

Katastarska općina: Lovran
MBR: 319945
Detaljni list br: 9

Prikaz izmjerjenog stanja s podacima katastarskog plana
Villa Lauriana - Rekonstrukcija (nadogradnja) postojeće
ugostiteljsko-turističke građevine

M 1: 500



Valter Perčić
dipl.ing.geod.
Ovlaštenje za geodeziju
CONFINUM d.o.o.
Rijeka



Continum
d.o.o. RIJEKA

Izradio:
Valter Perčić, dipl. ing. geod.
Rijeka, veljača 2017.
Br. elab.: 6/17

Ovjerio:
Valter Perčić, dipl.ing.geod.
direktor

ZAKON

O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA (pročišćeni tekst)

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave

Članak 391.

(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 1. izmijenjen je dio teksta.

Odredbom članka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. izmijenjen je stavak 1.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odredbom članka 1. Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 73/00), koji je stupio na snagu 29. srpnja 2000. dodan je novi stavak 2.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 2.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 2. izmijenjen je dio teksta.

(3) Zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave poglavarstva tih jedinica mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

– osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i

– osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne

čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Odredbom članka 1. Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 73/00), koji je stupio na snagu 20. svibnja 1998. dotadašnji stavak 2. postao je stavak 3.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. iza stavka 2. dodan je novi stavak 3.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 3. izmijenjen je dio teksta.

(4) Tržišna cijena iz stavka 3. ovoga članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. iza stavka 2. dodan je novi stavak 4.

(5) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. dotadašnji stavak 3. postao je stavak 5. u izmijenjenom tekstu.

Investitor/ Naručitelj:

ALEA FORTIS d.o.o.

Šetalište M.Tita 59, 51415 Lovran

OIB: 65295273625

Naziv građevine:

**VILLA LAURIANA, Rekonstrukcija (nadogradnja)
postojeće ugostiteljsko-turističke građevine
na k.č. 58/1 u k.o. LOVRAN**

Vrsta projekta:

GEODETSKI PROJEKT

Katastarska općina: **LOVRAN**, MBR 319945,

D.L. 9, 14

K.č. : **58/1, 58/3, 61/1, *726**

Zajednička oznaka projekta: **Lauriana**

Razina projekta: **glavni projekt**

Broj projekta: **20.16.**

Oznaka mape: **10/10**

Oznaka geodetskog projekta: **006/17**

Projektantski ured:

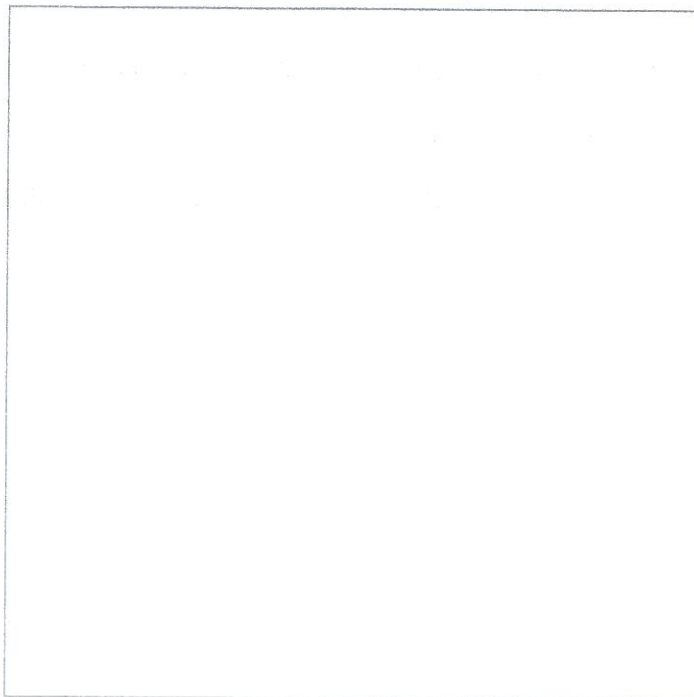
**OPATIJA PROJEKT – ATELIER d.o.o. za projektiranje i
građevinski inženjering**

V.Spinčića 23, 51410 Opatija

OIB: 48377540456

Glavni projektant:

Serđo Capelletti, dipl.ing.arh.



Valter Perčić
dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

CONFINUM d.o.o.
Rijeka

Geo 122

Ovlašteni inženjer geodezije

Valter Perčić, dipl. ing. geod.

Mjesto i datum:

Rijeka, 05. veljače 2017. godine

Direktor:

Valter Perčić, dipl. ing. geod.



Confinum
d.o.o. RIJEKA

SADRŽAJ:

1. Ulazni podaci:
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama
 - Izvadak iz zemljišne knjige
2. Geodetski situacijski nacrt
3. Geodetska situacija građevine
4. Popis koordinata
5. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana za formiranje građevne čestice
 - 5.1 Dioba katastarskih čestica
 - 5.2 Spajanje katastarskih čestica
6. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana za evidentiranje građevine
7. Izvješća u okviru izrade geodetskog projekta
 - Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
 - Tehničko izvješće
 - Prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana
8. CD



Confinum d.o.o.
za geodetsko projektantske poslove i konzalting

Supilova 8, Rijeka 51000
Tel: +385/0/99/ 3711 327
E-mail: confinum@gmail.com

OIB 67196854880
IBAN: HR5823400091110816021

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina Opatija
Maršala Tita 4, 51413 Opatija

Investitor:

ALEA FORTIS d.o.o.
Šetalište M.Tita 59, 51415 Lovran
OIB 65295273625

Zahtjev za pregled i potvrđivanje

U prilogu Vam dostavljamo geodetski projekt za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu ishođenja građevinske dozvole na k.č. 58/1, 58/3, 61/1, *726 u k.o. LOVRAN.

Akt koji je osnov za izradu elaborata je:

- glavni projekt rekonstrukcije, zajedničke oznake Lauriana, broj projekta 20.16., izrađenog od OPATIJA PROJEKT – ATELIER d.o.o. za projektiranje i građevinski inženjering, V.Spiničića 23, 51410 Opatija, za zahvat u prostoru: VILLA LAURIANA, Rekonstrukcija (nadogradnja) postojeće ugostiteljsko-turističke građevine na k.č. 58/1 k.o. Lovran.

Moli se pregled i potvrđivanje.

Br. elaborata: 006/17 (1 + 5) primjeraka

Rijeka, 05. veljače 2017. godine

Valter Perčić, dipl. ing. geod.

direktor



Confinum
d.o.o. RIJEKA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina Opatija
Maršala Tita 4, 51413 Opatija

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM GEODETSKOM PROJEKTU

Sastavljeno dana: 05. veljače 2017. godine

Podnositelj zahtjeva: **ALEA FORTIS d.o.o.**
Šetalište M.Tita 59, 51415 Lovran
65295273625

Predmet: GEODETSKI PROJEKT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu ishoda građevinske dozvole na k.č. 58/1, 58/3, 61/1, *726 u k.o. LOVRAN

Izvešće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izvešće o utvrđenim međama i o novim razgraničenjima
2. Tehničko izvešće



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina Opatija
Maršala Tita 4, 51413 Opatija**

**IZVJEŠĆE O UTVRĐENIM MEĐAMA I
O NOVIM RAZGRANIČENJIMA**

Na terenu su snimljene sve vidljive međne točke (na objektima, putevima, zgradama, zidovima i sl.) katastarskih čestica koje su predmet geodetskog elaborata.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana grafičke izmjere uklopljena je pomoću identičnih točaka IT352, IT311, IT77 na topografski prikaz.

Sukladno Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana) od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Obzirom da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana – grafičke izmjere koji nije dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda uklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica prema točki 4.0 spomenutih Uputa pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 74. stavka 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN16/07, 124/10).

Površine predmetnih katastarskih čestica u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007). Razlike u površini spomenutih katastarskih čestica unutar su razlike dozvoljene u čl. 74. Zakona o državnoj izmjeri i katastru zemljišta (NN 16/2007, 124/10) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela.

Izrađeni geodetski projekt predložen je stvarnim korisnicima na katastarskim česticama koje su predmet geodetskog projekta i stvarnim korisnicima na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća ili iz priloženih povratnica (stvarnim korisnicima koji nisu bili dostupni osobno, poslane su obavijesti kojima su priložene kopije katastarskog plana na kućnu adresu).

Budući da nije bilo primjedbi na geodetski projekt predlaže se provođenje promjena iskazanih u u prijavnim listovima i kopijama katastarskog plana.

U postupku utvrđivanja postojećih međa i drugih granica sudjelovali su:

1. Stvarni korisnici na katastarskim česticama koje su predmet postupka:

LIBURNIA RIVIERA HOTELI D.D., DIONIČARSKO DRUŠTVO, M.TITA 254/198, OPATIJA, OIB: 15573308024 (VLASNIK)	Posjednik na k.č. 58/1, 58/3 i *726
OPĆINA OPATIJA	Posjednik na k.č. 61/1
KASAPOLLI BASHKIM, OIB: 00350009150, OPATIJA, UL. M.TITA 75	Vlasnik na k.č. 58/1, 58/3 i *726
OPĆINA LOVRAN	Vlasnik na k.č. 61/1

2. Stvarni korisnici na katastarskim česticama koje graniče s predmetnim katastarskim česticama:

OPĆINA LOVRAN, ŠETALIŠTE MARŠALA TITA 41, 51415 LOVRAN, HRVATSKA, OIB: 38513636075 (VLASNIK)	Posjednik i vlasnik na k.č. 46/1
JAVNO DOBRO, PUTEVI I CESTE	Posjednik na k.č. 66/8, 66/9 i 66/10
JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI	Vlasnik na k.č. 66/8, 66/9 i 66/10

Investitor:

ALEA FORTIS d.o.o.

Šetalište M. Tita 59, 51415 Lovran

OIB: 65295273625

ALEA FORTIS d.o.o.

LOVRAN

Šetalište M. Tita 59



*(ime, prezime i funkcija osobe koja potpisuje izvješće)***Potpisi stvarnih korisnika na katastarskoj čestici koja je predmet postupka:**

LIBURNIA RIVIERA HOTELI D.D.

ULICA MARŠALA TITA 198, HR-51410 OPATIJA

OIB: 15573308024

(Posjednik na k.č. 58/1, 58/3 i *726)

KASAPOLLI BASHKIM

ULICA MARŠALA TITA 75, HR-51410 OPATIJA

OIB: 00350009150



(Vlasnik na k.č. 58/1, 58/3 i *726)

OPĆINA OPATIJA

Pravni sljednik:

OPĆINA LOVRAN

ŠETALIŠTE MARŠALA TITA 41, HR-51415 LOVRAN

OIB: 38513636075

(Posjednik na k.č. 61/1)

OPĆINA LOVRAN

ŠETALIŠTE MARŠALA TITA 41, HR-51415 LOVRAN

OIB: 38513636075

(Vlasnik na k.č. 61/1)**Potpisi stvarnih korisnika na susjednim katastarskim česticama:**

OPĆINA LOVRAN

ŠETALIŠTE MARŠALA TITA 41, HR-51415 LOVRAN

OIB: 38513636075

(Posjednik i vlasnik na k.č. 46/1)

JAVNO DOBRO

OPĆINA LOVRAN

ŠETALIŠTE MARŠALA TITA 41, HR-51415 LOVRAN

OIB: 38513636075

(stvarni korisnik na k.č. 46/1)

Naručitelju/investitoru geodetskog projekta dani su na uvid podaci geodetskog projekta te u znak suglasnosti s istima naručitelj potpisuje ovo izvješće.

Utvrđenom stvarnom korisnicima na predmetnim katastarskim česticama predloženi su podaci geodetskog projekta te oni u znak suglasnosti s promjenama opisanima u prijavnim listovima i kopijama katastarskog plana potpisuju ovo izvješće.


Utvrđenim stvarnim korisnicima na katastarskim česticama koje graniče s predmetnim katastarskim česticama poslani su obavijesti o izrađenom geodetskom projektu s prilogom (kopijom katastarskog plana) na kućnu adresu te se nitko od navedenih stvarnih korisnika nije javio izvođaču geodetskog projekta s prigovorom na izrađeni geodetski projekt.

Budući da nije bilo primjedbi na geodetski projekt predlaže se provođenje promjena koje su u prijavnim listovima.

Odgovorna osoba za ovo izvješće:

Ovlašteni inženjer geodezije:

Valter Perčić, dipl.ing.geod.



Valter Perčić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
CONFINUM d.o.o.
Rijeka

Geo 122



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina Opatija
Maršala Tita 4, 51413 Opatija**

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev naručitelja **ALEA FORTIS d.o.o.**, Šetalište M.Tita 59, 51415 Lovran, OIB 65295273625, izrađen je geodetski projekt za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu ishođenja građevinske dozvole na k.č. 58/1, 58/3, 61/1, *726 u k.o. **LOVRAN**.

Za izgradnju građevine **VILLA LAURIANA, Rekonstrukcija (nadogradnja)** postojeće ugostiteljsko-turističke građevine na k.č. 58/1 k.o. Lovran izrađen je glavni projekt, broj projekta: 20.16., zajedničke oznake projekta Lauriana izrađenog od **OPATIJA PROJEKT – ATELIER d.o.o.** za projektiranje i građevinski inženjering, V. Spinčića 23, 51410 Opatija, OIB: 48377540456 čiji sastavni dio je i ovaj geodetski projekt.

U prvom dijelu ovog geodetskog projekta izvršena je dioba katastarske čestice 61/1, kao i evidentiranje već evidentiranih katastarskih čestica 58/1, 58/3 i *726, k.o. **LOVRAN**. Novoformirana katastarska čestica 61/4 u naravi je postojeći objekt, **spremište**, dosad neevidentiran u katastarskom operatu, a za koji je priložena uporabna dozvola, te se ovim dijelom projekta prijavljuje stanje sukladno stvarnom stanju na terenu. Za čestice koje se nalaze unutar obuhvata zahvata u prostoru također je promijenjen dosadašnji način uporabe zemljišta sukladno stvarnom stanju na terenu.

Drugim dijelom geodetskog projekta čestica 61/4 nastala diobom u prvom dijelu projekta, te čestice 58/3 i *726 koje se nalaze unutar obuhvata zahvata u prostoru, poništene su i spojene u jedinstvenu već evidentiranu građevinsku česticu 58/1.

Trećim dijelom geodetskog projekta evidentira se predmetna već evidentirana građevina, hotel, novog oblika i površine. Dosadašnji objekt spremišta i načini uporabe predmetne građevinske čestice ostaju nepromijenjeni.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana grafičke izmjere uklopljena je pomoću identičnih točaka IT352, IT311, IT77 na topografski prikaz.

Sukladno Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana) od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Obzirom da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana – grafičke izmjere koji nije dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda uklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica prema točki 4.0 spomenutih Uputa pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 74. stavka 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN16/07, 124/10).

Površine predmetnih katastarskih čestica u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007). Razlike u površini spomenutih katastarskih čestica unutar su razlike dozvoljene u čl. 74. Zakona o državnoj izmjeri i katastru zemljišta (NN 16/2007, 124/10) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Razlike u površini koje su izvan dozvoljene razlike, pojavljuju se zbog pogrešno izračunate površine u postupku katastarske izmjere što se ovim elaboratom ispravlja.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera stabiliziranih međnih točaka predmetne katastarske čestice, pripadajuće zgrade i okolnog detalja dijelom GNSS-RTK metodom GPS uređajem HiTarget H32 koristeći uslugu visokopreciznog pozicioniranja CROPOS sustava Državne geodetske uprave u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM.

Koordinate detaljnih točaka priložene su u elaboratu u analognom i digitalnom obliku.

Za uredsku obradu korištena je oprema: računalo Intel Pentium 4, printer HP Color Laser Jet CP 1510 Series, ploter HP DesignJet 500.

Za uredsku obradu korištena je oprema: računalo Intel Pentium 4, printer HP Color Laser Jet CP 1510 Series, ploter HP DesignJet 500.

Za uredsku obradu korišteni su slijedeći programi:

- Windows XP PRO (operativni sustav)
- Hi-Survey Road, verzija: 1.2.6 (za obradu snimljenih podataka)
- AutoCAD Civil 3D 2008 (program za grafičku obradu)
- Microsoft Word (program za obradu teksta)
- Microsoft Excel (program za računsku obradu)

Ovlašteni inženjer geodezije:

Valter Perčić, dipl. ing. geod.



Valter Perčić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
CONFINUM d.o.o.
Rijeka



Geo 122



Confinum d.o.o.

za geodetsko projektantske poslove i konzalting

Supilova 8, Rijeka 51000
Tel: +385/0/99/ 3711327
E-mail: confinum@gmail.com

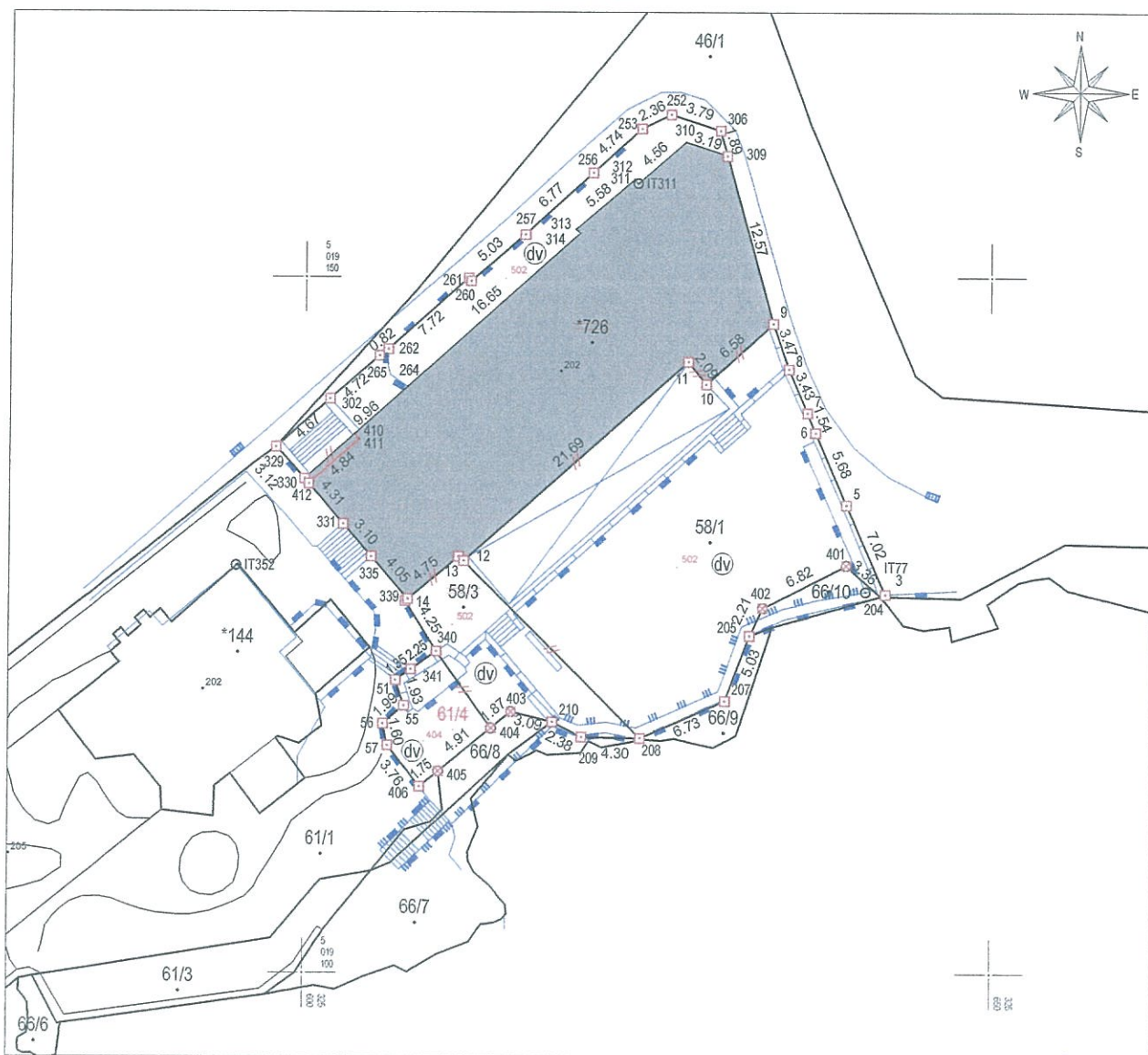
OIB: 67196854880
IBAN: HR5823400091110816025

Investitor:
ALEA FORTIS d.o.o.
Šetalište M. Tita 59, 51415 Lovran
OIB: 65295273625

Katastarska općina: Lovran
MBR: 319945
Detaljni list br: 9

Prikaz izmjerеног stanja s podacima katastarskog plana
Villa Lauriana - Rekonstrukcija (nadogradnja) postojeće
ugostiteljsko-turističke građevine

M 1: 500



Valter Perčić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
CONFINUM d.o.o.
Rijeka



Confinum
d.o.o. RIJEKA

Izradio:
Valter Perčić, dipl. ing. geod.
Rijeka, veljača 2017.
Br.elab.: 6/17

Ovjerio:
Valter Perčić, dipl.ing.geod.
direktor

