VillaRadar

PRIMJER IZVJEŠĆA

Izvješće o provjeri oglasa nekretnine

Kuća s bazenom u zaleđu Zadra · izvješće sa zemljišnim knjigama

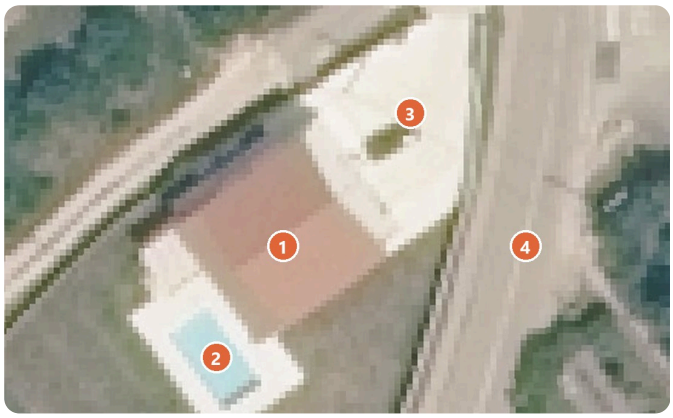
BR. IZVJEŠĆA	IZRAĐENO	USLUGA	STANJE ZK
VR-PRIMJER-001	18. 11. 2026.	Izvješće (249 €)	12. 11. 2026.

Kuća pronađena

Kuća iz oglasa nalazi se u mjestu **Kamenjarci** u zaleđu Zadra. Oblik kuće, bazen i položaj uz cestu podudaraju se sa službenom zračnom snimkom. U primjeru su adresa, koordinate, broj čestice i imena skriveni; u stvarnom izvješću dobivate adresu, koordinate i poveznicu na kartu.



Fotografija iz oglasa



Službena zračna snimka 2024. (DGU), obilježja 1–4 vidi stranicu 2

Rezultati ukratko

Lokacija [I]	**Sigurno identificirano**	sigurno
Udaljenost od mora [O]	Oglas 4 km, izmjereno 5,4 km zračne linije	dalje nego navedeno
Godina izgradnje [I]	Kuća postoji najkasnije 2011. (najstarija provjerena snimka)	snimka
Promjene [O]	Popločenje 2018.–2020., bazen i travnjak 2022.–2024.	snimka
Vlasnici [R]	2 suvlasnika, svaki po polovicu	zemljišna knjiga
Tereti [R]	nisu upisani (ZK, stanje 12. 11. 2026.)	nema
Bazen u katastru [R]	nije upisan; na snimkama nastao između 2022. i 2024.	pitati
Dozvola [R]	Zabilježba o uporabnoj dozvoli iz 2015.	postoji
Infrastruktura [R]	Područje s gigabitnim internetom prema HAKOM-u; nema kanalizacije	karte

Oznake: [O] opaženo (zračna snimka, mjerenje) · [R] upis u registar ili službena karta · [I] izvedeno iz toga · [N] nije provjereno

Na što pripaziti: prolazna cesta kroz mjesto, blizina prilazne putanje zračne luke, požar raslinja 2025. na 1,2 km, planirane sunčane elektrane od 200 m, bazen nije u katastru. Razjasnite to na licu mjesta i s javnim bilježnikom.

1 Lokacija

Obilježja s fotografija iz oglasa usporedili smo sa službenim zračnim snimkama Državne geodetske uprave (DGU). Brojevi se odnose na zračnu snimku na stranici 1.

#	OBILJEŽJE	FOTOGRAFIJA IZ OGLASA	SNIMKA 2024.	REZULTAT
1	Pravokutna kuća s dvostrešnim krovom i crvenim crijepom	vidljivo	vidljivo	podudara se
2	Pravokutni bazen uz dužu stranu, okružen svijetlim kamenim pločama	vidljivo	vidljivo	podudara se
3	Velika svijetla popločena površina između kuće i ceste	nije na slici	vidljivo	pomaže na terenu
4	Cesta uz bočnu stranu parcele, travnjak između bazena i međe	vidljivo (desno)	vidljivo	podudara se
	Položaj na račvanju ceste; duža stranica usporedna sa sporednom cestom	nije na slici	vidljivo	pomaže na terenu

Sigurno identificirano. Kao dokaz vrijede samo obilježja vidljiva i na fotografiji i na snimci (1, 2, 4). Obilježje 3 i račvanje ceste oglas ne prikazuje; ne dokazuju identitet, ali pomažu na terenu. Nema proturječja; vlasnik je potvrdio lokaciju.

2 Provjera navoda iz oglasa

NAVOD	PREMA OGLASU	NAŠ NALAZ	OCJENA
Udaljenost od mora	4 km	5,4 km zračne linije do obale (plaža 5,5 km)	+1,4 km
Bazen	postoji	postoji, izgrađen između 2022. i 2024.	točno
Površina zemljišta	–	1.186 m² prema katastru i zemljišnoj knjizi	dopunjeno
Izgrađena površina	–	Kuća 104 m² u katastru; snimka odgovara (str. 3)	usklađeno

3 Promjene 2011.–2024.

Službene zračne snimke istog mjesta iz pet godina.



RAZDOBLJE	ŠTO SE PROMIJENILO
do 2011.	Kuća već postoji; starije snimke ovdje nisu dostupne na internetu, a godina izgradnje nije upisana ni u jedan registar.
2018.–2020.	Nova svijetla popločena površina između kuće i ceste.
2022.–2024.	Novi bazen s kamenim rubom i travnjak: na snimci iz 2022. ih nema, na snimci iz 2024. postoje.

4 Katastar i zemljišna knjiga

Podaci iz javnog katastra DGU-a i zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, preuzeti 12. 11. 2026. Navodimo brojke i nalaze, ne imena.



Granice čestica (DGU) preko zračne snimke. Brojevi čestica u primjeru su zacrnjeni.

ZEMLJIŠTE	
Površina	1.186 m², jednako u katastru i zemljišnoj knjizi
Upisana uporaba	Kuća 104 m², dvorište 1.082 m²
Kuća na snimci	Krov oko 13 × 9,5 m (približno, sa zračne snimke); tlocrt bez strehe oko 80–125 m²
Bazen upisan	**ne**; zadnja promjena u katastru br. 19/2022; bazen je na snimkama nastao između 2022. i 2024. – je li prije ili nakon tog upisa, nije utvrđeno
ZEMLJIŠNA KNJIGA	
Vlasnici	2 suvlasnika, svaki 1/2
Numeracija	Upisi br. 2 i 3; br. 1 nedostaje u trenutačnom izvatku (povijest nije preuzeta)
Tereti	nisu upisani (stanje 12. 11. 2026.)
Zabilježba	Uporabna dozvola od 18. 6. 2015., upisana 2018.
Postupci u tijeku	nema (nema plombi)
Pravo građenja / posebni režim	ne / ne

Ocjena

- **Vlasništvo:** Upisana su dva suvlasnika s jednakim udjelima, drugih nema. Provjerite prodaju li oba.
- **Dozvola:** Zabilježba prema čl. 174./175. Zakona o gradnji (NN 153/13): uporabna dozvola od 18. 6. 2015. za građevine izgrađene, rekonstruirane, obnovljene ili sanirane prema propisima o obnovi odnosno područjima posebne državne skrbi. Ne navodi koji slučaj vrijedi ni godinu izgradnje.
- **Površina:** Mjereno na zračnoj snimci s oko 0,5 m po pikselu; približno računamo s oko ±1 m po stranici, a streha, sjene i izobličenje slike mogu dodati više. Raspon 80–125 m² odgovara upisanih 104 m²; veći neupisani dogradak ne vidimo.
- **Bazen:** Prema hrvatskom pravilniku o jednostavnim građevinama ukopani bazeni do 100 m² mogu se pod određenim uvjetima graditi bez građevinske dozvole. Nedostatak upisa stoga ne znači da je bazen nezakonit. Mora li se upisati, nismo provjerili.

Pitanja za prodavatelja i javnog bilježnika: Postoje li dokumenti o gradnji bazena? Hoće li se bazen upisati u katastar prije kupnje? Postoji li uporabna dozvola iz 2015. u izvorniku?

5 Okolina

Rub sela u zaleđu, polja i livade. Udaljenosti zračnom linijom; cestom su dulje. Liječnici iz službenog popisa HZZO-a, sve ostalo iz kartografskih podataka i podataka samih ustanova.

ŠTO	UDALJENOST	NAPOMENA
Zdravlje		
Obiteljski liječnik	2,1 km, u mjestu	Ordinacija doma zdravlja s ugovorom HZZO-a
Stomatolog	2,1 km, u mjestu	Ordinacija s ugovorom HZZO-a, ista adresa kao obiteljski liječnik
Ostali stomatolozi	susjedna mjesta	Ordinacije s ugovorom u Zemuniku Donjem (1), Sukošanu (2), Poličniku (2), Bibinju (2) i Škabrnji (1)
Pedijatar, ginekolog	oko 15 km	nema ih u mjestu ni u susjednim mjestima; u Zadru 10 odnosno 6 ordinacija s ugovorom
Bolnica s hitnim prijemom	oko 14 km	Opća bolnica Zadar
Ljekarna	oko 5 km	u Zemuniku Donjem, prema registru ljekarničke komore
Veterinar	oko 13 km	više ambulanti u Zadru
Obitelj		
Dječji vrtić	u mjestu	Vrtić s 48 mjesta u 3 skupine (lokalni mediji)
Osnovna škola	0,2 km	Osnovna škola u mjestu (školsko zemljište prema kartografskim podacima)
Kupovina i svakodnevica		
Trgovina namirnicama	0,9 km	mala trgovina u mjestu
Supermarketi	5,4–7,7 km	više većih trgovina u susjednim mjestima
Restorani (konobe)	2 unutar 1,5 km	
Kafić	1,8 km	
Bankomat	5,2 km	prema kartografskim podacima
Pošta	oko 5 km	Poštanski ured Zemunik; pon 8–17, uto–pet 8–14:30 (posta.hr)
Benzinska postaja	6 km	
Promet i slobodno vrijeme		
Zračna luka Zadar	5,3 km	Izravni letovi među ostalima za München, Frankfurt, Beč i Zürich, neki samo ljeti
Autocesta A1, čvor	6,8 km	
Autobus za Zadar	u mjestu	Linija 116: radnim danom 7 polazaka u jednom, 8 u drugom smjeru; sub., ned. po 1 (vozni red od 2021.)
Najbliža plaža	5,5 km	
Zadar, centar	14 km	

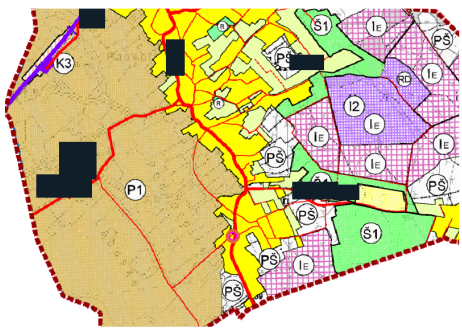
- **Buka zrakoplova:** Kuća je oko 850 m pokraj produžene osi glavne piste (13/31), 5,4 km prije njezina kraja. Pri slijetanju s jugoistoka i polijetanju prema jugoistoku zrakoplovi prolaze u blizini; uz uobičajeni kut prilaza od 3° to bi bilo oko 280 m visine (procjena). Provjerite to tijekom razgledavanja u vrijeme letova.
- **Cesta:** Parcela leži izravno uz cestu kroz mjesto. Računajte s tranzitnim prometom.
- **Liječnik u mjestu:** Popis ne pokazuje pouzdano prima li ordinacija nove pacijente; pitajte izravno.
- **Bez automobila:** Radnim danom autobus vozi otprilike svaka dva do tri sata, vikendom samo jednom dnevno. Automobil je praktički nužan.

6 Infrastruktura, rizici i prostorni plan

Izvori: regulator HAKOM, Hrvatske vode, europski sustav praćenja šumskih požara EFFIS, prostorni plan općine.

TEMA	NALAZ
Opskrba	
Voda R	Javna vodoopskrba preko regionalnog vodovoda Sjeverne Dalmacije. Priključak ove kuće neka se dokaže računom isporučitelja.
Otpadne vode R	**Mjesto nema kanalizaciju.** Dok se ne izgradi, prostorni plan propisuje vlastitu nepropusnu sabirnu jamu koju prazni komunalno poduzeće (čl. 96.). Kod više od dva stana ili apartmana obvezan je suvremeni uređaj za pročišćavanje.
Internet (fiksni) R	Područje s 1–10 Gbit/s kod jednog operatora (karta HAKOM-a); priključak ove kuće nije provjeren. Izgradnja svjetlovoda najavljena za 2022.–2023.
Mobilna mreža R	30–100 Mbit/s, više operatora
Prirodne opasnosti	
Poplave R	Izvan površina opasnosti od poplava na provjerenoj karti, i u najrjeđem scenariju. Najbliže kartirano područje 4,5 km istočno.
Šumski požar O	**2025. izgorjelo je oko 320 ha**, rub je bio 1,2 km istočno. 2026. izgorjelo je oko 170 ha, 2,8 km sjeverno (požar 15. 8. 2026.; prema HRT-u kuće nisu bile ugrožene). Jugoistočno uz mjesto je raslinje.
Prostorni plan	
Parcela R	U građevinskom području naselja; stambena kuća je dopuštena.
Što se smije graditi I	Obiteljska kuća s najviše dvije etaže plus podrum, visine 7 m, izgrađenost najviše 30 % parcele (čl. 22.). Računski do oko 350 m² tlocrta; što se točno uračunava, razjasnit će arhitekt.
Zapadno R	Osobito vrijedno obradivo tlo (P1), gradnja nije predviđena.
Jugoistočno, od oko 200 m R	**Velika zona za sunčane elektrane (IE).** Paneli moraju biti 50 m od građevinskog područja (čl. 39.a). Na snimci 2024. još raslinje.
Sjeveroistočno, 1,2–1,5 km R	U planu: obrt (I2), reciklažno dvorište i odlagalište građevinskog otpada (RD); je li već u funkciji, nije provjereno
Zaštita prirode R	Cijela općina je u području ekološke mreže Natura 2000 za ptice Ravni kotari (čl. 105.). Za veće zahvate može biti potrebna ocjena prihvatljivosti.
Postojeći izvori smetnji O	U provjerenim kartografskim podacima nisu pronađeni kamenolomi, odlagališta ni vjetroelektrane u krugu od 5 km
Zaštita izvorišta R	Nije u zoni sanitarne zaštite u provjerenom registru (Hrvatske vode), najbliža 4,7 km; je li podrum dopušten, nismo provjerili

Oznake: O opaženo (zračna snimka, mjerenje) · R upis u registar ili službena karta · I izvedeno iz toga · N nije provjereno



Prostorni plan općine, karta 1 „Korištenje i namjena površina" (izvadak oko 3 × 2 km, kuća označena narančasto). Žuto: građevinsko područje naselja; P1: vrijedno obradivo tlo; IE: sunčane elektrane; I2: obrt; RD: reciklažno dvorište; PŠ, Š1: poljoprivredne i šumske površine, šuma. Izvor: ISPU/općina; nazivi mjesta u primjeru zacrnjeni.

7 Metoda i izvori

Zračne snimke	Digitalni ortofoto Državne geodetske uprave (DGU), godišta 2011., 2018., 2020., 2022. i 2024., servis geoportal.dgu.hr, preuzeto 12.–18. 11. 2026.
Katastarski plan	Servis katastarskih čestica DGU-a (INSPIRE), api.uredjenazemlja.hr
Katastar i zemljišna knjiga	Javni portal oss.uredjenazemlja.hr (katastar i zemljišnoknjižni odjel Zadar), stanje 12. 11. 2026.
Liječnici	Tražilica ugovornih liječnika HZZO-a (e-usluge.hzzo.hr), preuzeto 18. 11. 2026.
Okolina	Overture Maps Foundation (mjesta, adrese, promet, objekti zračne luke; izdanje 2026-10-21.0) i suradnici OpenStreetMapa; škola: podaci škole; vrtić: 057info.hr; odredišta letova: Wikipedia, stanje 18. 11. 2026.
Infrastruktura i rizici	Karte širokopojasnog pristupa i svjetlovoda HAKOM-a (ekarta.hakom.hr); karte opasnosti od poplava i registar zaštićenih područja Hrvatskih voda (servisi.voda.hr); izgorjele površine iz EFFIS-a (Copernicus); izvještaj HRT-a od 15. 8. 2026.; prostorni plan općine (PPUO), tekst stanje 2021. i karte (zpu-zadzup.hr, ISPU); vozni red Liburnije, linija 116; Hrvatska ljekarnička komora; posta.hr; sve preuzeto 18. 11. 2026.
Pravna osnova	Zakon o gradnji (NN 153/13); Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

Ograničenja ovog izvješća

- Udaljenosti su zračnom linijom. Duljine na zračnoj snimci su približne (oko ±1 m pri 0,5 m po pikselu); streha, sjene i izobličenje slike mogu povećati odstupanje.
- Zračne snimke su trenutačni prikaz: promjene možemo smjestiti samo u razdoblje između dviju snimki.
- Zračne snimke pokazuju samo ono što se vidi odozgo. Unutrašnjost, stanje i stambenu površinu ne provjeravamo.
- Zemljišna knjiga može se promijeniti nakon datuma preuzimanja. Prije kupnje potreban je aktualni službeni izvadak.
- Nismo agencija za nekretnine i ne posredujemo. Ne dajemo podatke o vlasnicima.

Nije pravni savjet. Ovo izvješće navodi nalaze iz javnih registara i zračnih snimki. Pravnu ocjenu, primjerice dozvola i upisa, daje vaš odvjetnik ili javni bilježnik.

Zračne snimke i katastarski plan: © Državna geodetska uprava. Podaci o okolini: © Overture Maps Foundation, © suradnici OpenStreetMapa.