

Temeljem članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 31. ožujka 2016. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine

u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice

za građevinu na lokaciji Marsovo polje br. 25 u Puli

I

Temeljem zahtjeva CASTRUM PULA 97 d.o.o., Splitska 7 iz Pule, Klasa:UP/I 350-05/14-02/20, ovim se zaključkom utvrđuje zemljište nužno za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeću stambenu građevinu izgrađenu na zemljištu, k.č.br. zgr. 3689 k.o. Pula, na loaciji Marsovo polje br. 25 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini u cijelosti k.č.br. zgr. 3689 i dio k.č. br. 1217/1 obje k.o. Pula, oblika i veličine naznačenih grafičkim prikazom koji je sastavni dio ovoga Zaključka.

II

Ovaj Zaključak donosi se u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule.

Klasa: UP/I 350-05/14-02/20
Urbroj:2168/01-03-04-0367-16-4
Pula, 31. ožujka 2016.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

UTVRĐIVANJE ZEMLJIŠTA NUŽNOG ZA REDOVITU UPORABU GRAĐEVINE U SVRHU DONOŠENJA RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

**za postojeću građevinu izgrađenu na k.č. br. zgr. 3689 k.o. Pula, na lokaciji
Marsovo polje br. 25 u Puli.**

Svojim podneskom Klasa:UP/I-350-05/14-02/20 od 12. veljače 2014. godine, obratio se CASTRUM PULA 97 d.o.o. iz Pule, Splitska 7, sa zahtjevom za utvrđivanjem zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 3689 k.o. Pula, na lokaciji Marsovo polje br. 25 u Puli.

Uvidom u evidenciju Odjela te očevidom na licu mjesta, za navedenu stambenu građevinu utvrđeno je slijedeće:

- Predmetna građevina je višestambena
- Građevina je evidentirana u katastru zemljišta prije 15. Veljače 1968. godine izgrađena temeljem uvjerenja izdanog od podučnog ureda za katastar Pula, odjel za katastar nekretnina Pula, Klasa: 935-08/14-02/1 Urbroj: 541-27-02/6-14-2 od 03.01. 2014. godine.
- Ulaz u građevinu vrši se sa javno prometne površine (Ulice Marsovog polja), kolnim i pješačkim pristupom preko dijela k.č. br. zgr. 1217/1 k.o. Pula.
- U pogledu važeće prostorno – planske dokumentacije, uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Pule («Službene novine Grada Pule» br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14, 10/14, 13/14 i 19/14), predmetne katastarske čestice se nalaze unutar zone M- mješovita namjena (korištenje i namjena prostora - kartografski prikaz 1.A i 1.B), oznaka zone 58, urbana morfologija «E» (SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA: slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno $H/2+2,5$ metra, ali ne manje od 6 metara. Propisana udaljenost mora se zadovoljiti u svakom dijelu građevine u odnosu na visinu tog dijela, pri čemu se udaljenost od granice vlastite građevne čestice mjeri od gornje ploče stropne konstrukcije svakog kata., minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 5000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0.30, najviša visina 12 m), te se navedeno područje nalazi unutar obuhvata UPU „Pragrande“.

Odredbom članka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo («Narodne novine» br. 68/98) određeno je da pravo vlasništva na stan kupac stječe upisom u zemljišne knjige nakon provedbe postupka u kojem će se prema posebnom propisu utvrditi oblik i veličina građevne čestice nužne za redovitu uporabu zgrade, ako takav postupak nije ranije proveden, a svrha navedene norme je uspostava pravnog jedinstva zgrade i zemljišta na kojem je ta zgrada izgrađena.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom;

ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine; te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U konkretnom slučaju, radi se o situaciji kada je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja, od površine propisane prostornim planom.

Zakonom je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Zaključkom o postupku utvrđivanja zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine donesenim od strane Gradskog poglavarstva Grada Pule («Službene novine Grada Pule» br.4a/04) definiran je postupak te osnovni kriteriji pri utvrđivanju oblika i veličine predmetnog zemljišta na način da se pri istome poštuju elementi odredbi važećih prostornih planova (točka II Zaključka) uz primjenu načela uspostave urbanističkog reda te zaštitu prostora u cjelini, posebno u odnosu na ambijentalne i povijesne vrijednosti, konfiguraciju terena i slične elemente od značaja u prostor (točka III Zaključka), odnosno sukladno konkretnim prostornim mogućnostima (točka IV Zaključka), vodeći računa zatečenom stanju, pravilima struke i osiguranju pristupa na javno prometnu površinu

Prijedlog oblika i veličine zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine koja je predmet ovoga Zaključka rezultat je zadovoljavanja kriterija ranije navedenog Zaključka s posebnim naglaskom na točku II Zaključka (od svih granica vlasite građevinske čestice osim ulične, minimalno 4 metra), odnosno na poštivanje elemenata odredbi važećih prostornih planova uz primjenu načela uspostave urbanističkog reda, te vodeći računa o zatečenom stanju i pravilima struke, zemljište nužno za redovitu uporabu stambene građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 3689 k.o. Pula, na lokaciji Marsovo polje br. 25 u Puli, definirano ovim prijedlogom, obuhvaća u cijelosti k.č.br. zgr. 3689 i dio k.č. br. zgr. 1217/1 obje k.o. Pula, i to sa južne strane pojasom širine 3,5m do postojećeg zida, sa sjeverne strane pojasom širine 5m do međe čestice gdje se nalazi pješački i kolni pristup, sa zapadne strane pojasom širine 4m, te sa istočne strane međom čestice a sve sukladno grafičkom prilogu.

Ukupna površina zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine definiranog ovim prijedlogom iznosi oko 476 m² (građevine cca 169m² i okućnica cca 307 m²) .

Prilog:

- grafički prilog
- ortofoto snimak

PROČELNIK
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Pripremo:
Referent I za gradnju
Ivica Klunić



