

Temeljem članka 61. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09), Gradonačelnik Grada Pule dana 22. rujna 2009. godine, donosi

## **ZAKLJUČAK**

**o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine  
u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice  
za građevinu na lokaciji Splitska br. 3, 5, 7 i Ravenska 6 i 8 u Puli**

### **I**

Temeljem zahtjeva EKI - INŽENJERINGA d.o.o. iz Pule, Ronjgova br. 2, od 26. svibnja 2006. godine Klasa: UP/I-350-05/06-03/298 podnesenom Uredu državne uprave koji je sa 01.siječnja 2008. godine preuzet i u nadležnosti Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju, ovim se Zaključkom utvrđuje zemljište nužno za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice, za postojeću stambenu građevinu izgrađenu na k.č.br.zgr. 4484 k.o. Pula, na lokaciji Splitska br. 3, 5, 7 i Ravenska 6, i 8 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini u cijelosti k.č.br.zgr. 4484 i k.č.br.zgr. 4326 obje k.o. Pula, oblika i veličine naznačenih grafičkim prikazom na kopiji katastarskog plana stari i novi premjer, 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 Grada Pule, Odsjeka za gradnju.

Klasa: UP/I 350-05/08-02/383  
Urbroj:2168/01-01-03-00-0367-09-4  
Pula, 22. rujna 2009.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## OBRAZLOŽENJE

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

#### za postojeću stambenu građevinu izgrađenu na k.č.br.zgr. 4484 k.o. Pula, na lokaciji Splitska br. 3, 5, 7, i Ravenska br. 6 i 8

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/06-03/298 od 26. svibnja 2005. godine, Uredu državne uprave obratio se EKI – INŽENJERING d.o.o. iz Pule, Ronjgova 2 kao upravitelj predmetne građevine, sa zahtjevom za utvrđivanjem zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na k.č.br.zgr. 4484 k.o. Pula, na lokaciji Splitska br. 3, 5, 7 i Ravenska br. 6 i 8 u Puli.

Temeljem odredbi članka 342. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( «Narodne novine «br. 76/07 i 38/09) poslove koji su se odnosili na izdavanje lokacijskih i građevinskih dozvola, te drugih akata vezanih uz provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja za područje Grada Pule, s 01. siječnja 2008. godine, preuzeo je Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju.

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

- Predmetna građevina je stambena, etažnosti P+8 (prizemlje i osam katova ), s pet ulaza (Splitska 3, 5, 7 i Ravenska 6 i 8)
- Predmetna građevina izgrađena je na k.č.br.zgr. 4484 k.o. Pula
- Ulaz u građevinu vrši se sa javno prometne površine (Splitske ulice), kolnim i pješačkim pristupom preko dijela k.č.br. 5378/2 k.o. Pula i sa Ravenske ulice, kolnim i pješačkim pristupom preko dijela k.č.br. 5376/2 k.o. Pula
- U pogledu važeće prostorno – planske dokumentacije, uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Pule («Službene novine Grada Pule» br.5a/08), predmetna katastarska čestica se nalazi u zoni M-mješovita namjena ( korištenje i namjena prostora - kartografski prikaz 1.A i 1.B), oznaka zone 19, urbana morfologija «D» (blokofske građevine – karakteristične poluugrađene i ugrađene stambene građevine s minimalno 4 stambene jedinice u koje se pristupa s minimalno jedne zajedničke komunikacije te ostale poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita (gradski shopping centri, kulturni centri, poslovni centri i slično) koje tvore urbani blok. Unutrašnjost bloka može se koristiti za raznolike namjene ( park, sjenica, igrališta, parkirališne površine, parkirne kuće), minimalna površina izgrađenosti 70 m<sup>2</sup>, maksimalna površina izgrađenosti 7000 m<sup>2</sup>, maksimalni koeficijent izgrađenosti 1.0, najviša visina 15 m, minimalno 4 stambene jedinice),te za navedeno područje postoji obveza izrade detaljnog plana uređenja UPU »Monte ghiro«

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.

Člankom 43.a. Zakona o prostornom uređenju je određeno da kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se sukladno stavku 2. članka 43.a može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehnološki nisu cjelina, ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovitu uporabu građevine, ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovnu uporabu građevine.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice donosi se na temelju dokumenata prostornog uređenja i posebnih propisa, odnosno u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine. U konkretnom slučaju, postojećoj građevini nije utvrđena građevna čestica, a čestica na kojoj je građevina izgrađena je manja od površine nužne za redovnu 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. 4484 k.o. Pula na lokaciji Splitska br. 3, 5, 7 i Ravenska br. 6 i 8 definirano ovim prijedlogom, obuhvaća u cijelosti k.č.br.zgr. 4484 i k.č.br.zgr. 4326 obje k.o. Pula, i to sa sjeverozapadne strane do nogostupa, sa jugoistočne strane do nogostupa, sa jugozapadne strane međom čestice(hotel Riviera) te sa sjeveroistočne strane do početka parkirne površine.

Ukupna površina zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine definiranog ovim prijedlogom iznosi oko 1925 m<sup>2</sup> (građevina cca 1238.00 m<sup>2</sup> i okućnica cca 687.00 m<sup>2</sup>).

**Prilog:**

- kopija kat. plana stari (1:1250) i novi (1:1000) premjer
- fotodokumentacija

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Giordano Škuflić, dipl.ing.građ., v.r.**