

Temeljem članka 60. Statuta Grada Pule ("Službene novine" Grada Pule br. 9/06, pročišćeni tekst i 14/07) te točke 5. Zaključka o postupku utvrđivanja prijedloga zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine ("Službene novine" br. 4a/04), Gradsko poglavarstvo Grada Pule na sjednici održanoj 26. veljače 2009. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu izgrađenu na lokaciji Valovine 22 u Puli

I

Temeljem zahtjeva ŠTRALEGER PAULE Valovine 22 iz Pule, Klasa: UP/I 350-05/08-02/27, 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, dio k.č.br.zgr.2696/1 k.o. Pula, na lokaciji Valovine 22 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini dio k.č.br.zgr.2696/1 i dio k.č.br..5255/1 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 Odsjeka za gradnju Upravnog odjela za prostorno uređenje Grada Pule.

Klasa: UP/I 350-05/08-02/27
Urbroj:2168/01-03-04-0367-09-3
Pula, 26. veljače 2009.

GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA PULE

**PREDSJEDNIK
Boris Miletić**

OBRAZLOŽENJE

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

za postojeću građevinu izgrađenu na dio k.č.br. zgr. 2696/1 k.o. Pula,
na lokaciji Valovine 22 u Puli

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/08-02/27, 18. svibnja 2004. godine, ovom se Upravnom tijelu obratila ŠTRALEGER PAULA sa traženjem za određivanjem zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na dijelu k.č.br.zgr.2696/1 k.o. Pula, na lokaciji Valovine 22 u Puli.

1. OPIS SITUACIJE NA TERENU

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

- Predmetna građevina je stambena, u kojoj postoje stanovi koji su otkupljeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, etažnosti P .
- Predmetna građevina je izgrađena temeljem građevinske dozvole, na dijelu k.č.br.zgr. 2696/1 k.o. Pula.
- U predmetnu građevinu pristupa se direktno sa javno prometne površine – Ulice Valovine

2. ZAKONSKA REGULATIVA

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 jedinstva nekretnine zgrade.

Člankom 43.a Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br.30/94., 68/98., 61/00. i 32/02.) je određeno da se, u slučajevima kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te da se ovo rješenje može donijeti, između ostalog i kada je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovnu uporabu građevine. Nadalje je određeno da se predmetno rješenje donosi na temelju dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa, a ako to nije moguće onda u skladu s pravilima struke, vodeći računa da građevna čestica koja se odredi, oblikom i veličinom, omogućava 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.

3. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

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, odnosno na poštivanje elemenata odredbi važećih prostornih planova uz primjenu načela uspostave urbanističkog reda, te vodeći računa o zatečenom stanju i pravilima struke.

Naime, obzirom da je građevina izgrađena na, dio k.č.br.zgr.2696/1 k.o. Pula nije joj određena građevinska čestica a površina čestice na čijem je dijelu zgrada izgrađena je manja od površine nužne za redovnu uporabu građevine. Stoga je, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji GUP – a Grada Pule, i konkretnim prostornim mogućnostima određeno da građevinsku česticu čini dio k.č.br.zgr. 2696/1 i dio k.č.br.5255/1 obje k.o. Pula i to pojas oko zgrade u širini 2m na sjevernoj strani, na zapadnoj strani pročeljem objekta, na južnoj strani međom čestice te na istočnoj strani pojasom širine 4m. Pristup i održavanje zgrade je omogućeno sjevernom stranom pristupnim putem sa Ulice Valovine.

Građevinsaka čestica će biti ukupne površine cca 162m², od čega 80m² otpada na zgradu i zemljište ipod zgrade a 82m² je dodijeljeno na ime nužne okućnice (zemljišni pojas oko zgrade).

Prilog:

- kopija kat plana
stari premjer (1:1250)
- fotodokumentacija

P.O. GRADSKOG POGLAVARSTVA

Giordano Škuflić, dipl.ing.građ., v.r.