

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 16. travnja 2009. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za građevinu izgrađenu na lokaciji Gundulićeva 1 i 3 u Puli

I

Temeljem zahtjeva Ostović Ivanke, Gundulićeva 3 iz Pule, Klasa:UP/I 350-05/08-02/40, ovim se zaključkom utvrđuje zemljište nužno za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeće stambene građevine izgrađene na zemljištu, dio k.č.br.zgr.767 k.o. Pula, na lokaciji Gundulićeva 1 i 3 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini dio k.č.br.zgr.767 i dio k.č.br.274, 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 350-05/08-02/40
Urbroj:2168/01-01-03-00-0367-09-4
Pula, 16. travnja 2009.

GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

UTVRĐIVANJE ZEMLJIŠTA NUŽNOG ZA REDOVITU UPORABU GRAĐEVINE za postojeće građevine izgrađene na dio k.č.br.zgr. 767 k.o. Pula, na lokaciji Gundulićeva 1 i 3 u Puli

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/08-02/40, 17 rujna 2004. godine, ovom se Upravnom tijelu obratila Ostović Ivanka sa traženjem za određivanjem zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na dijelu k.č.br.zgr.767 k.o. Pula, na lokaciji Gundulićeva 1 i 3 u Puli.

1. OPIS SITUACIJE NA TERENU

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

- Predmetne građevine su stambene, u kojima postoje stanovi koji su otkupljeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, etažnosti P(Gundulićeva 1), etažnosti P+1(Gundulićeva 3).
- Predmetne građevine su evidentirane u katastru prije 15.veljače 1968., prema uvjerenju izdanom od Državne geodetske uprave, područnog ureda za katastar Pazin, ispostava Pula na dijelu k.č.br.zgr.767 k.o. Pula.
- U predmetne građevine pristupa se direktno sa javno prometne površine – Gundulićeve Ulice preko dijela k.č.br.zgr.767 i k.č.br.274 obje k.o. Pula.
- Za napomenuti je da je za predmetne građevine bilo već doneseno rješenje o utvrđivanju građevne čestice te ga je ministarstvo zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva po žalbi Ostović Ivanke poništilo i vratilo prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

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.

Naime, člankom 43.a Zakona o prostornom uređenju 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 su građevine izgrađene na dijelu k.č.br.zgr.767 k.o. Pula nije im određena građevna čestica, a površina čestica na čijem su dijelu zgrade izgrađene je manja od površine nužne za redovnu uporabu građevina. Osim toga predmetne građevine ne predstavljaju tehnološku ili funkcionalnu cjelinu. Stoga je, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji GUP – a Grada Pule, i konkretnim prostornim mogućnostima određeno da građevinsku česticu čini dio k.č.br.zgr.767 i dio k.č.br.274 k.o. Pula i to sve kako je prikazano grafičkim prilogom koji je sastavni dio prijedloga.

Građevini manje tlocrtne površine odnosno građevini adrese Gundulićeva 1 (žute boje na grafici) određeno je sa sjeverne strane međom čestice sa južne strane pojasom 1.5m gdje je ujedno i ulaz u objekt (crvene boje na grafici) sa zapadne strane pojasom širine 3m te sa istočne strane međom građevine.

Građevini veće tlocrtne površine odnosno građevini adrese Gundulićeva 3 (zelene boje na grafici) određeno je sa sjeverne strane zemljištem pod zgradom sa istočne strane međom čestice sa južne strane međom čestice te sa zapadne strane međom čestice uzimajući u obzir već formirani pristup koji moraju koristiti obje građevine(crvene boje na grafici)

- Građevinske čestice će biti površine
1. cca 60 m² – Gundulićeva 1(žute boje)
 2. cca 696 m² – Gundulićeva 3(zelene boje)

Prilog:

- kopija katastarskog plana (1:1000, 1:1250)
- fotodokumentacija

P.O. GRADSKOG POGLAVARSTVA
Giordano Škuflić dipl.ing.građ.v.r.