



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

Klasa: 944-05/13-01/17
Urbroj: 2168/01-01-02-01-0019-13-5
Pula, 14. ožujka 2013.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

Predmet: Prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju
ugovora o kupoprodaji
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09 i 12/11), Gradonačelnik Grada Pule dana 14. ožujka 2013. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.
Ovlašćuju se Boris Miletić, Gradonačelnik Grada Pule, Fabrizio Radin, zamjenik Gradonačelnika Grada Pule, Vera Radolović, zamjenica Gradonačelnika Grada Pule, Damir Prhat, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te Željko Pavletić, pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (SN Grada Pule 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola ("Službene novine" Grada Pule-Pola br. 07/09, 16/09 i 12/11), Gradsko vijeće Grada Pule, na sjednici održanoj dana _____ 2013. godine, donijelo je

O D L U K U

o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji

I

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja KLASA: 944-05/13-01/17, URBROJ: 2168/01-04-03-02-0247-13-, od 12. ožujka 2013. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

II

U skladu s prijedlogom iz točke I sklopit će se ugovor o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljem kako slijedi:

1. DILUTUS d.o.o., Zagreb, Majstora Radonje 16, OIB: 82831492974, prodaje se neizgrađeno građevinsko zemljište k.č. 2381/2 k.o. Pula, površine 8970 m², po početnoj cijeni od 1.345.500,00 EURA kao najpovoljnijem ponuditelju.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

2. DILUTUS d.o.o., Zagreb, Majstora Radonje 16, OIB: 82831492974, prodaje se neizgrađeno građevinsko zemljište k.č. 2378/9 k.o. Pula, površine 10.750 m², po početnoj cijeni od 1.612.500,00 EURA kao najpovoljnijem ponuditelju.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere potpisa i uknjižbe u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Puli snosi kupac nekretnina iz točke II ove Odluke.

IV

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja ove Odluke.

Uknjižba prava vlasništva provest će se nakon potpisivanja i ovjeravanja Ugovora o kupoprodaji, te potpune isplate kupoprodajne cijene.

Kupac je u obvezi podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjeravanja potpisa prodavatelja u roku od 8 dana od dana preuzimanja ugovora.

V

Ugovor o prodaji sadržavat će deviznu klauzulu.

VI

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu Grada Pule.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:

Zapisnik Komisije za provedbu natječaja

KLASA: 944-05/13-01/17

URBROJ: 2168/01-04-03-02-0247-13-6-

Klasa: 944-05/13-01/17

Urbroj:

Pula, .

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Denis Martinčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 152/08, 38/09, 153/09, 143/12) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule br. 07/09, 16/09 i 12/11).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretnine čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 12. ožujka 2013. godine proveden je javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta. Natječaj je provodila Komisija za provedbu natječaja te je utvrdila da je za nekretnine u natječaju naznačene pod rednim brojem 1. (k.č. 2381/2 k.o. Pula) i pod rednim brojem 2. (k.č. 2378/9 k.o. Pula) kao najpovoljniji utvrđen ponuditelj naveden u prijedlogu ove Odluke, kao jedini ponuditelj za navedene nekretnine. Ponuđena jedinična cijena za predmetna zemljišta k.č. 2381/2 k.o. Pula, površine 8970 m² i k.č. 2378/9 k.o. Pula, površine 10750 m², područje MO Kaštanjer, iznosi 150 €/m² u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Ponuditelj je po uvjetima natječaja dužan kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno izdvojiti financijska sredstva.

Pripremio: Milan Korica

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA

Upravni odjel za komunalni sustav i
imovinu

Odsjek za imovinu

Pododsjek za raspolaganje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI POLA

Assessorato agli affari comunali e il
patrimonio

Sezione per il patrimonio

Sottosezione per l'assetto dei beni

KLASA: 944-05/13-01/17

URBROJ: 2168/01-04-03-02-0247-13-

ZAPISNIK

Sa sjednice Komisije za prodaju nekretnina Grada Pule, održane dana 12. ožujka 2013. godine s početkom u 12,00 sati, u prostorijama Grada Pule, Forum 1, u predmetu Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta

Članovi Komisije:

1. Željko Pavletić, predsjednika Komisije
2. Sonja Gadžić, član Komisije
3. Milan Korica, član Komisije

Zapisničar

Milan Korica

Predsjednik Komisije uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za prodaju građevinskog zemljišta u svezi provedbe Natječaja za prodaju građevinskog zemljišta, objavljenog dana 28. veljače 2013. godine na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu i web stranicama Grada Pule, te u dnevnom tisku "Glas Istre" od dana 02. ožujka 2013. godine.

Nadalje, Predsjednik Komisije ukratko upoznaje prisutne sa pravilima nadmetanja.

Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu raspisao je natječaj za prodaju građevinskog zemljišta i to:

- k.č.br. 2381/2 k.o. Pula
- k.č.br. 2378/9 k.o. Pula

Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.

Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica),
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, Polanijev prolaz 2),
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.

Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvrat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule na razmatranje i odlučivanje.

Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponudene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule, za ponude do iznosa od 1.000.000,00 kuna, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule, za ponude veće od iznosa od 1.000.000,00 kuna, u roku od 5 dana od primitka zapisnika i prijedloga.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pule o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

NAPOMENE:

Najpovoljniji ponuditelji isticanjem ponude prihvaćaju predugovornu obvezu nazadprodaje Gradu Puli dijela nekretnina eventualno potrebnih za izgradnju pristupnih prometnica ili drugih javnih površina u sklopu realizacije prostornih planova nižeg reda i upravnih akata prostornog uređenja, po jednakoj jediničnoj cijeni postignutoj na javnom nadmetanju za prodaju istih.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca; posebno se isključuje odgovornost prodavatelja za neusklađenost stvarne površine nekretnina sa službeno iskazanima u katastru i zemljišnoj knjizi.

8

[Handwritten signature]

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Navedene vrijednosti nekretnina revalorizirat će se u slučaju izmjene odnosa vrijednosti između kune u odnosu na EUR prema srednjem tečaju HNB. Odnos između kune i EUR utvrđen na dan 03. prosinca 2012. je 7,54 kn za 1 EUR.

Namjena građevinskog zemljišta i građevina

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima gradnje i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pule i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ovog Natječaja provodi se usmenim javnim nadmetanjem.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pule br. 2360000-1835900006 Grad Pula - Proračun pozivom na broj 68-7889-OIB, do početka usmenog nadmetanja.

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Početna cijena i obveza plaćanja ugovorenog iznosa iskazuju se u EUR, s naznakom plaćanja utvrđenog iznosa u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.



Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08).

Troškove ovjere i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Ovjerovitelji zapisnika su:

1. Željko Marić iz Zagreba, Marice Barić 5
2. Luka Kaić iz Zagreba, Remetinski kamenjak 2 d

Nakon toga pristupa se zaprimanju prijava, te se pozivaju nazočni punuditelji da se prijave za usmeno nadmetanje za prodaju građevinskog zemljišta.

1. Za građevinsko zemljište pod red.br.1. k.č.br. 2381/2 k.o. Pula sa 8970 m2, po početnoj cijeni od 1.345.500,00 EUR-a, prijavu podnosi:

1.1. DILUTUS d.o.o. iz Zagreba, Majstora Radonje 16, zastupano po Željku Mariću .

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

Prijava je valjana

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 1, DILUTUS d.o.o. iz Zagreba, Majstora Radonje 16, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 1.345.500,00 EUR-a.

2. Za građevinsko zemljište pod red. br. 2. k.č.br. 2378/9 k.o. Pula, sa 10750 m2 po početnoj cijeni od 1.612.500,00 EUR-a, prijavu podnosi:

2.1. DILUTUS d.o.o. iz Zagreba, Majstora Radonje 16, zastupano po Željku Mariću .

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu o podmirenim dugovanjima prema Gradu Puli.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 2, DILUTUS d.o.o. iz Zagreba, Majstora Radonje 16, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 1.612.500,00 EUR-a.

Zapisnik je diktiran neposredno, na isti nema primjedbi, te ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 12.20 sati.

Ovjerovitelji zapisnika

Zapisničar

Članovi Komisije



PRIKAZ LOKACIJE NA ORTOFOTO SNIMKU
ŠIRI PRIKAZ MJ.1:5000

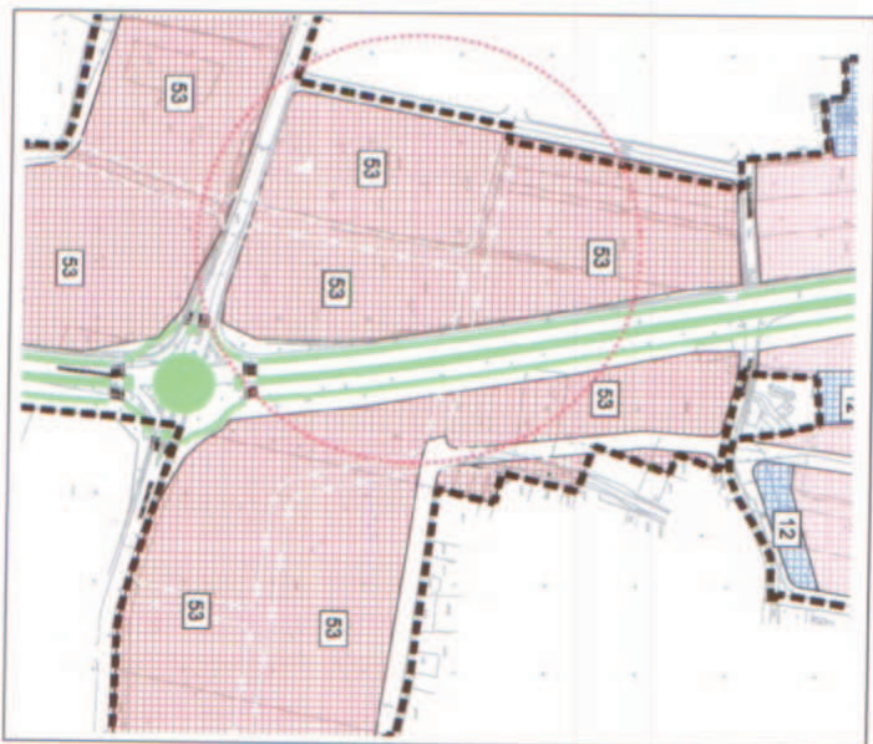


PRIKAZ LOKACIJE NA ORTOFOTO SNIMKU

IZVADAK IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ISTOČNA POSLOVNA ZONA

(Službene novine Grada Pule br. 12/12)

List br.4 NAČIN I UVJETI GRADNJE



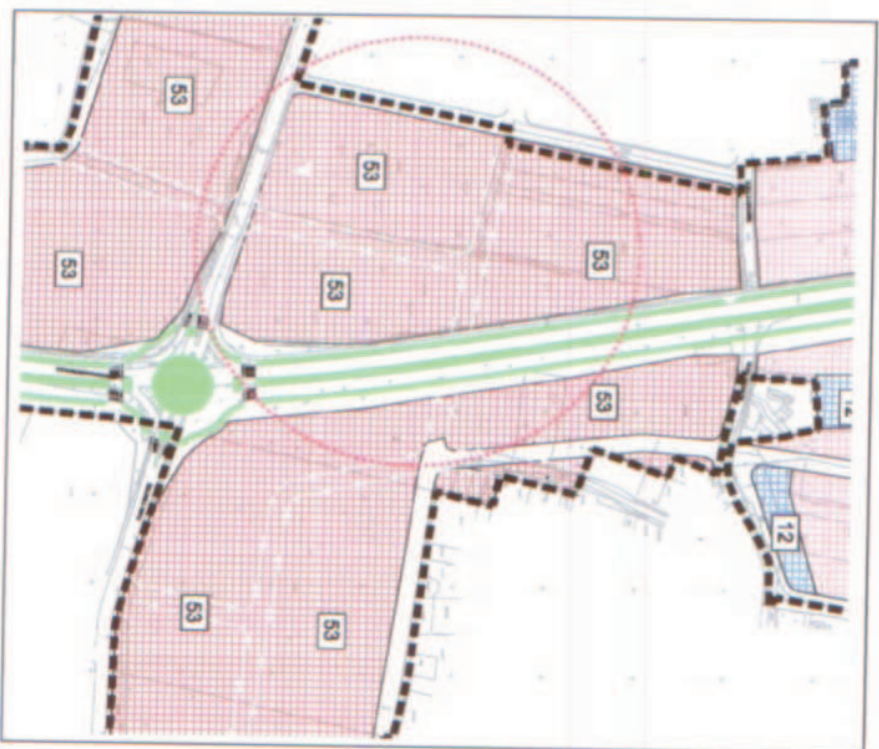
NAČIN GRADNJE

ZONE NAČINA GRADNJE - vezano uz
Tablicu lokacijskih uvjeta i načina gradnje
građevina svih namjena iz teksta Plana

12	POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA
26 28 104	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
36	POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
50 80	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA
53	POSLOVNI TORNJEVI
55	UREĐENE PARTERNE PLOŠTINE

IZVADAK IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ISTOČNA POSLOVNA ZONA

(Službene novine Grada Pule br. 12/12)
Lst br.4 NAČIN I UVJETI GRADNJE



NAČIN GRADNJE

ZONE NAČINA GRADNJE - vezano uz
Tablicu lokacijskih uvjeta i načina gradnje
građevina svih namjena iz teksta Plana

12	POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA
26 26 104	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
36	POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
50 80	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA
53	POSLOVNI TORNJEVI
55	UREĐENE PARTERNE PLOŠTINE

Gradevinama urbane morfologije i tipologije "F" mogu se prilikom izdavanja odobrenja za građenje odrediti i uvjeti urbane morfologije i tipologije "C" iz ovog članka, pri čemu se svi ostali lokacijski uvjeti i način gradnje određuju prema uvjetima za zonu unutar koje se građevina nalazi, utvrđenim u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz Članka 34. ovih odredbi..

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA (primjenjiva u zoni 50 i zoni 80) svih namjena osim novoplanirane stambene koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 12 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara. Iznimno, kod rekonstrukcije postojeće građevine, udaljenost od susjednih građevina može biti minimalno 8 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra, sukladno stanju izgrađenosti i lokacijskim uvjetima susjednih građevnih čestica.

H. POSLOVNI TORNJEVI (primjenjiva u zoni 53) – slobodnostojeće građevine velikih visina poslovne namjene i mješovite stambeno-poslovne javne i društvene koje su udaljene minimalno $H_1/2 + H_2/2 + 5$ metara od susjednih građevina, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara. Pri tome se propisana udaljenost mora zadovoljiti u svakom dijelu građevine u odnosu na visinu tog dijela.

UREĐENE PARTERNE POVRŠINE (primjenjiva u zoni 55) – zone unutar kojih nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

LOKACIJSKI UVJETI

Članak 28.

Osnovni elementi lokacijskih uvjeta su:

- 1. Oblik i veličina građevne čestice,**
- 2. Veličina i površina građevine**
 - Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice
 - Najviša visina građevina i najveći dozvoljeni broj etaža
- 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici**
 - Građivi dio građevne
 - Građevni pravac
 - Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost građevina
- 4. Oblikovanje građevine,**
- 5. Uređenje građevne čestice i udio zelene površine**
- 6. Uvjeti za izgradnju pomoćnih građevina i ograda**
 - Pomoćne građevine
 - Ograde
- 7. Uvjeti za osiguranje pristupa na građevnu česticu i prostora za smještaj vozila**
 - Pristup na građevnu česticu
 - Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivost
 - Prostor za smještaj vozila
- 8. Uvjeti i standardi opremanja zemljišta i priključenja građevine na komunalnu i drugu i infrastrukturu,**
- 9. Uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina**

- 1. Oblik i veličina građevne čestice**

Članak 29.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

a)

Oznaka zone	Urbana morfologija	Minimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža	Maksimalni koeficijent iskorištenosti
12	C	70	200	0,30	10	3	1,2
26	E	200	800	0,70	15	5	4,2
26.1	E	200	800	0,70	15	5	4,2
26.1	E, fazno kao A	70	200	0,70	10	3	2,8
26.1	E, fazno kao B	70	200	0,70	10	3	2,8
36	F	50	800	0,70	15	5	4,2
50	G	200	10000	0,50	15	5	3,0
53	H	500	20000	0,70	36	11	6,0
55	Uredne Partene površine	-	-	-	-	-	-
80	G	200	5000	0,50	15	5	3,0
104	E	200	2000	0,50	15	5	3,0

b)

Oznaka zone	Urbana oprema	Građevine visokogradnje	Građevine niskogradnje	Kiosci	Pomoćne građevine
12	da	da	da	da	da
26	da	da	da	da	ne
26.1	da	da	da	da	ne
36	da	da	da	da	ne
50	da	da	da	da	ne
53	da	da	da	da	ne
55	Uredne Partene površine	ne	da	da	ne
80	da	da	da	da	ne
104	da	da	da	da	ne

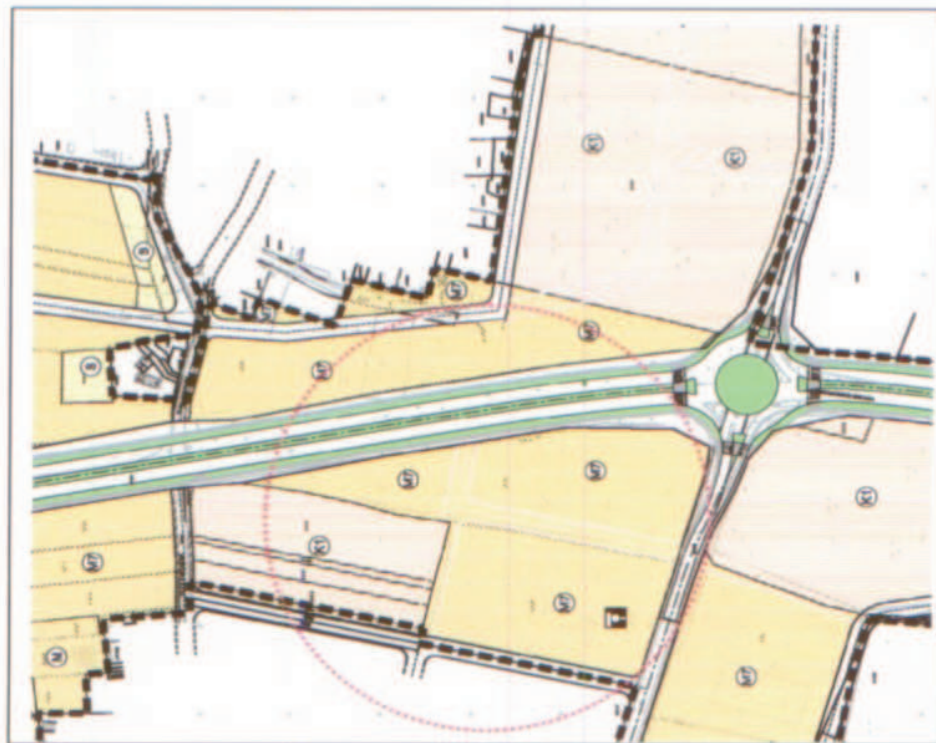
Članak 35.

Sve građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama, na način da su pri tome zadovoljeni uvjeti za minimalnu izgrađenost građevne čestice iz Tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz Članka 34. ovih odredbi. Građevine cestovne i druge infrastrukture (niskogradnja) nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza.

IZVADAK IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ISTOČNA POSLOVNA ZONA

(Službene novine Grada Pule br. 12/12)

List br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



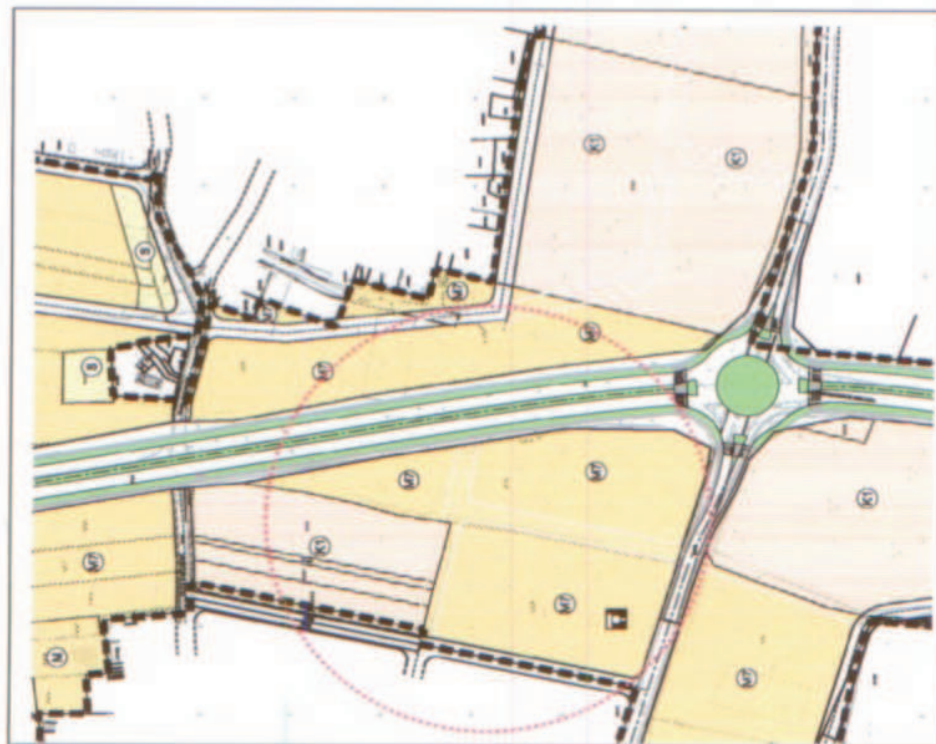
LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K - opća poslovna; K1 - trgovačko-uslužna
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNO PROIZVODNA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA STAMBENO-POSLOVNA, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA M - opća mješovita; M1 - mješovita; M2 - mješovita M3 - mješovita i M4 - mješovita
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNO PARKIRALIŠTE
	BENZINSKA POSTAJA

IZVADAK IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ISTOČNA POSLOVNA ZONA

(Službene novine Grada Pule br. 12/12)

List br.1, KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



LEGENDA:

	GRANICA OBLUHVA PLANA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K - opća poslovna; K1 - trgovačko-uslužna
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNO PROIZVODNA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA STAMBENO-POSLOVNO, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA M - opća mješovita; M6 - mješovita; M6 - mješovita M7 - mješovita i M8 - mješovita
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNO PARKIRALIŠTE
	BENZINSKA POSTAJA

Prostorije sekundarne namjene se mogu graditi samo pod uvjetom da svojim radnim aktivnostima na bilo koji način ne utječu negativno na uvjete života neovisno o vrsti negativnog utjecaja, odnosno da neposredno ili posredno:

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene namjene, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne pogoršavaju uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, zonama i lokacijama
- ne opterećuju javne prometne površine u smislu prometa u mirovanju, odnosno, moraju osigurati dovoljan broj parkirnih mjesta za dostavu, zaposlene i klijente unutar vlastite građevne čestice, u skladu s normativima iz ovog Plana i posebnih propisa Grada Pule,

Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti trgovine na malo: sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti: sve koje ne utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, osim održavanja i popravak motornih vozila, iznajmljivanje automobila i ostalih prometnih sredstava, te vozačke škole
- odgojno-obrazovne: samo djelatnost predškolskih institucija
- kulturne djelatnosti: sve osim objekata za kulturne priredbe
- ugostiteljske djelatnosti: sve osim noćnih klubova i disco klubova, kantina i opskrbljivanja pripremljenom hranom, djelatnost sajмова i zabavnih parkova, te djelatnost kockarnica i kladionica
- zdravstvene djelatnosti: sve (medicinske, zubarske i veterinarske) osim bolničke djelatnosti, a za veterinarske se omogućava samo praksa za male životinje
- turistički smještaj u domaćinstvima
- sportske djelatnosti namijenjene sportskoj rekreaciji.

Unutar površina stanovanja mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, rekreacijske i javne zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema. Najmanje 20% površine svake građevne čestice namijenjene gradnji stambenih građevina mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina.

Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

U okviru površina ove namjene planiranih uz Cestu Prekomorskih brigada mora se urediti zaštitni zeleni koridor širine najmanje 5 m prema toj cesti. Uvjeti planiranja zaštitnog zelenog koridora definirani su u Članku 40. ovih odredbi.

MJEŠOVITA STAMBENO-POSLOVNO, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 18.

OPĆA MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Površine opće mješovite namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, te javne i društvene na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina opće mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je

namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje (S), za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), za opću javnu i društvenu namjenu (D), te za sport (R1), u skladu s planom šireg područja.

Unutar površina opće mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Unutar neizgrađenih površina opće mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene, najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina.

U okviru površina ove namjene planiranih uz Cestu Prekomorskih brigada mora se izvesti zaštitni zeleni koridor širine najmanje 5 m, kako prema toj cesti tako i prema kontaktnim zonama stambene namjene. Uvjeti planiranja zaštitnog zelenog koridora definirani su u Članku 40. ovih odredbi.

Članak 19.

MJEŠOVITA NAMJENA (M5)

Površine mješovite namjene (M5) su namijenjene gradnji građevina opće mješovite namjene u skladu s odredbama za površine iz Članka 18., ukoliko su ispunjeni uvjeti iz stavka 3. ovog članka.

Na površinama ove namjene se ne mogu graditi građevine isključivo stambene namjene.

Unutar površina mješovite namjene (M5) se radi rezervacije prostora za realizaciju gradskog vatrogasnog centra zabranjuje izdavanje akata kojima se odobrava gradnja građevina ostalih namjena omogućenih unutar površina ove namjene, do donošenja odgovarajuće odluke/akta Grada Pule o konačnoj lokaciji za smještaj gradskog vatrogasnog centra. Kako je za realizaciju vatrogasnog centra izvršena rezervacija prostora i unutar površina mješovite namjene (M6), navedenom odlukom/aktom Grada Pule utvrdit će se konačna lokacija za smještaj gradskog vatrogasnog centra kao i površina za njegovu realizaciju. Do donošenja takve odluke/akta o konačnoj lokaciji gradskog vatrogasnog centra i površini za njegovu realizaciju ili odluke da se unutar površine iz ovog članka isti neće realizirati, ne mogu se izdavati akti kojima se odobrava gradnja građevina ostalih namjena omogućenih unutar površina ove namjene i moraju se zadržati rezervacije prostora na obje lokacije. Po donošenju navedene odluke/akta, ova planska rezervacija se više ne primjenjuje u dijelu površine na kojem se vatrogasni centar neće realizirati, odnosno na ukupnoj površini ukoliko se utvrdi druga lokacija istog.

Članak 20.

MJEŠOVITA NAMJENA (M6)

Površine ove namjene su namijenjene gradnji građevina opće mješovite namjene u skladu s odredbama za površine iz Članka 18., kao i građevina komunalno-servisne namjene i drugih odgovarajućih zahvata u prostoru omogućenih u toj namjeni, ukoliko su ispunjeni uvjeti iz stavka 3. ovog članka.

Na površinama ove namjene ne mogu se graditi građevine isključivo stambene namjene.

Površina ove mješovite namjene (M6) se rezervira za realizaciju gradskog vatrogasnog centra. Kako je za realizaciju vatrogasnog centra izvršena rezervacija prostora i

unutar površina mješovite namjene (M5), konačna lokacija za smještaj gradskog vatrogasnog centra kao i površina za njegovu realizaciju utvrdit će se odgovarajućom odlukom/aktom Grada Pule. Do donošenja takve odluke/akta Grada Pule o konačnoj lokaciji gradskog vatrogasnog centra i površini za njegovu realizaciju ili odluke da se unutar ove površine isti neće realizirati, ne mogu se izdavati akti kojima se odobrava gradnja građevina ostalih namjena omogućenih unutar površina ove namjene i moraju se zadržati rezervacije prostora na obje lokacije. Ukoliko se navedenom odlukom/aktom utvrdi druga lokacija ili odgovarajuća površina za realizaciju gradskog vatrogasnog centra, ova se planska rezervacija više ne primjenjuje.

Zahvati omogućeni unutar komunalno-servisne namjene obuhvaćaju gradnju građevina koje su namijenjene osnovnoj djelatnosti distribucije, te upravljanja i unapređivanja distribucije svim energentima i vodom, zajedno sa svim komplementarnim djelatnostima uključujući rad sa strankama (potrošačima).

Unutar komunalno servisne namjene mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti vezane uz opskrbu komunalnom i ostalom infrastrukturom
- trgovačke djelatnosti: veletržnice
- uslužne djelatnosti: popravak motornih vozila, predmeta za kućanstvo i sl., djelatnosti financijskog posredovanja, poslovanja s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge koje se neposredno bave ili su komplementarne s distribucijom, odnosno, upravljanjem i unapređivanjem distribucije svih energenata i vode, uključujući rad sa strankama

Unutar ovih površina, u okviru mogućnosti realizacije zahvata komunalno servisne namjene može se realizirati i reciklažno dvorište, kao zahvat u sustavu cjelovitog gospodarenja otpadom Grada Pule.

Uvjeti građenja i uređenja zemljišta za veletržnicu utvrđuju se u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili drugih odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, u skladu s ovim Planom, vodeći pri tom računa o specifičnosti ovog zahvata u pogledu zahtjeva nesmetanog pristupa vozila većih gabarita i povezanosti sa glavnim prometnicama.

Članak 21.

MJEŠOVITA NAMJENA (M7)

Površine mješovite namjene (M7) su namijenjene gradnji građevina opće mješovite namjene u skladu s odredbama za površine iz Članka 18.

Na površinama ove namjene ne mogu se graditi građevine isključivo stambene namjene.

Članak 22.

MJEŠOVITA NAMJENA (M8)

Površine ove namjene su namijenjene gradnji građevina opće mješovite namjene u skladu s odredbama za površine iz Članka 18.

Unutar ovih površina se mogu graditi i građevine komunalno-servisne namjene i izvoditi drugi odgovarajući zahvati u prostoru, omogućeni u toj namjeni.

Na površinama ove namjene ne mogu se graditi građevine isključivo stambene namjene.

Zahvati omogućeni unutar komunalno-servisne namjene obuhvaćaju gradnju građevina koje su namijenjene osnovnoj djelatnosti distribucije, te upravljanja i unapređivanja distribucije svim energentima i vodom, zajedno sa svim komplementarnim djelatnostima uključujući rad sa strankama (potrošačima).

Unutar komunalno servisne namjene mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti vezane uz opskrbu komunalnom i ostalom infrastrukturom
- trgovačke djelatnosti: veletržnice
- uslužne djelatnosti: popravak motornih vozila, predmeta za kućanstvo i sl., djelatnosti financijskog posredovanja, poslovanja s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge koje se neposredno bave ili su komplementarne s distribucijom, odnosno, upravljanjem i unaprjeđivanjem distribucije svih energenata i vode, uključujući rad sa strankama

Unutar ovih površina, u okviru mogućnosti realizacije zahvata komunalno servisne namjene može se realizirati i reciklažno dvorište, kao zahvat u sustavu cjelovitog gospodarenja otpadom Grada Pule.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 23.

Zaštitne zelene površine u obuhvatu ovoga Plana, odnose se na površine koje predstavljaju zaštitnu tampon zonu između površina različitih namjena.

Unutar zaštitnih zelenih površina mogu se na samostalnim česticama graditi i uređivati javne prometne površine i javna dječja igrališta. U okviru ovih površina mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema.

U zaštitnim zelenim površinama ne može se odvijati gradnja građevina visokogradnje.

Unutar zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se saditi višegodišnji nasadi primjerenih autohtonih biljnih vrsta, kao i lokalno dobro prihvaćenih alohtonih vrsta.

JAVNO PARKIRALIŠTE (P)

Članak 24.

Unutar površina javnih parkirališta (P) može se odvijati gradnja građevina niskogradnje namijenjenih uređenju javnih parkirališnih površina.

Javna parkirališta mogu se osim u površinama definiranim u grafičkom dijelu ovog Plana uređivati i unutar površina drugih namjena u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

BENZINSKE POSTAJE

Članak 25.

Planom su određene dvije lokacije za gradnju benzinske postaje. Lokacije benzinskih postaja su u Planu označene simbolom. Površina zemljišta namijenjenog ovoj namjeni, utvrditi će se u postupku ishodovanja lokacijskih dozvola i/ili drugih odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje.

Radi propisivanja mjera zaštite okoliša od utjecaja građenja, korištenja i uklanjanja benzinskih postaja, u postupku ishodovanja lokacijskih dozvola i/ili drugih odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje benzinske postaje, obvezno treba izraditi ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Na lokacijama planiranim za izgradnju benzinskih postaja može se u okviru građevine osnovne namjene (benzinska postaja) organizirati i kompatibilna prateća uslužna i trgovačka djelatnosti uz uvjet da ukupna bruto razvijena površina istih ne prelazi 30% ukupne bruto površine građevine.

U okviru istih građevina mogu se obavljati i slijedeće djelatnosti :

- trgovačke djelatnosti: djelatnosti trgovine na malo motornim gorivima i mazivima, i ostale kompatibilne djelatnosti trgovine na malo koje ne ometaju

funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja,

- ugostiteljske djelatnosti : barovi

Najmanje 20% površine svake građevne čestice na kojoj se gradi nova benzinska postaja mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina.

PROMETNE POVRŠINE

Članak 26.

Prometne površine u Planu čine glavne mjesne ulice/ceste (Cesta Prekomorskih brigada, Ulica rimske centurijacije-Šišanska i Mutilska ulica-Medulinska), sabirne ulice, ostale ulice, koje služe kao pristupne prometnice unutar područja obuhvata Plana, te pješačko servisne površine.

Pored kolno-pješačkih prometnica, u Planu su određene i biciklističke staze na glavnim pravcima, gdje one predstavljaju dio šireg gradskog sustava.

U grafičkom prikazu Plana površine za javni cestovni promet su određene planiranim koridorima rezervacije prostora za gradnju prometnica koji ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl. U istom se postupku utvrđuju i ostali elementi prometnice, u skladu s planskim ograničenjima i stvarnim stanjem na terenu. Prometnice, kao i ostalu infrastrukturu, može se graditi fazno, u pogledu odabira dijela trase, širine profila i drugo.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je planirati dodatne ostale ulice i pješačko servisne površine, te biciklističke i pješačke staze, u skladu sa odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

1.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČINA GRADNJE PREMA NAMJENI I VRSTI GRAĐEVINA

Članak 27.

Područje obuhvata Plana podijeljeno je prema načinu gradnje na zone, u skladu s grafičkim prikazom br. 4 – "Način i uvjeti gradnje".

Na području obuhvata Plana zastupljena je slijedeća tipologija građevina:

C. **POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:** (primjenjiva u zoni 12) stambene građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 3 stambene jedinice te poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita ostalih namjena.

Ove planirane poluugrađene i ugrađene građevine mogu se graditi fazno do konačnog usklađenja s lokacijskim uvjetima i načinom gradnje propisanim ovim odredbama. Do konačnog usklađenja s lokacijskim uvjetima i načinom gradnje u zonama u kojima je propisana gradnja poluugrađenih i ugrađenih građevina, mogu se izdavati odobrenja za građenje i za slobodnostojeće građevine urbane morfologije i tipologije "A" uvažavajući sve ostale elemente iz Tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz Članka 34. ovih odredbi za zonu unutar koje se građevina nalazi.

A. **SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:** slobodnostojeće stambene građevine malih gabarita s 1 – 3 stambene jedinice te slobodnostojeće građevine malih gabarita ostalih namjena, a koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 8 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične,