

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 18. rujna 2008. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu izgrađenu na lokaciji Mate Balote kbr. 5 u Puli

I

Temeljem zahtjeva EKI INŽENJERING – a d.o.o. Ronjgova 2 iz Pule, Klasa: UP/I 350-05/08-02/396, ovim se Zaključkom utvrđuje zemljište nužno za redovitu uporabu građevine u svrhu donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice, za postojeću višestambenu građevinu izgrađenu na zemljištu, dio k.č.br.540/33 i dio k.č.br.541/7 obje k.o. Pula, na lokaciji Mate Balote 5 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini dio k.č.br. 540/33 i dio k.č.br. 541/7 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 350-05/08-02/396
Urbroj:2168/01-03-04-0367-08-3
Pula, 18. rujna 2008.

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 dijelu k.č.br. 540/33 i dijelu k.č.br. 541/7 obje k.o. Pula.
na lokaciji Mate Balote kbr. 5 u Puli**

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/08-02/396, 20. travnja 2006. godine, ovom se Upravnom tijelu obratio EKI – INŽENJERING d.o.o. sa traženjem za određivanje zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na dijelu k.č.br. 540/33 i dijelu k.č.br. 541/7 obje k.o. Pula, na lokaciji Mate Balote kbr. 5 u Puli.

1. OPIS SITUACIJE NA TERENU

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

- Predmetna građevina je višestambena, u kojoj postoje stanovi koji su otkupljeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, etažnosti Po + 2 .
- Predmetna građevina je izgrađena temeljem građevinske dozvole, na dijelu k.č.br.540/33 i dijelu k.č.br.541/7 obje k.o. Pula. Gabariti postojeće građevine u skladu su s građevinom prikazanom na novom premjeru katastarskog plana.
- Navedena građevina izgrađena na dijelu k.č.br.540/33 i dijelu k.č.br.541/7 obje k.o. Pula nije ucrtana u stari premjer katastarskog operata te je potrebno nakon utvrđivanja zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine pristupiti izradi parcelacijskog elaborata spajanja čestica te geodetskog elaborata evidentiranja građevine.
- U predmetnu građevinu pristupa se direktno sa javno prometne površine – ulice Mate Balote.

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.) propisano je da se, kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, parcelacija zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice. Rješenje iz stavka 1. ovoga članka može se donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko tehnološki nisu cjelina, ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovnu uporabu građevine, te u slučajevima kada je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovnu uporabu građevine. Sukladno stavku 3. članka 43.a 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.

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.

2. 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 dijelu, k.č.br.540/33 i dijelu k.č.br.541/7 nije joj određena građevinska čestica, a površina dviju čestica na čijm dijelovima je zgrada izgrađena je veća 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 čine i dijelovi k.č.br.540/33 i k.č.br.541/7 i to pojas oko zgrade u širini 6m na sjevernoj strani, 6m na istočnoj strani, 10m na zapadnoj strani te pojas u širini 3m prema regulacionoj liniji do nogostupa prema južnoj strani , čime je omogućen pristup i održavanje zgrade.

Građevinska čestica će biti ukupne površine cca 700 m², od čega 190m² otpada na zgradu i zemljište ispod zgrade a 510m² je dodijeljeno na ime nužne okućnice (zemljišni pojas oko zgrade).

Prilog:

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

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