

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" Grada Pule br. 4a/04), Gradsko poglavarstvo Grada Pule na sjednici održanoj 19. 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 Gundulićeva 11 u Puli

I

Temeljem zahtjeva upravitelja zgrade CASTRUM PULA 97 d.o.o. Pula, iz Pule, Klasa: UP/I 350-05/08-02/957, 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 k.č.br.zgr.770 k.o. Pula, na lokaciji Gundulićeva 11 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čine, prema svom obliku i veličini, k.č.br. zgr. 770 i k.č.br. 278/2, sve k.o. Pula, 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 350-05/08-02/957
Urbroj:2168/01-03-04-0125-09-3
Pula, 19. 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 k.č.br. zgr. 770 k.o. Pula,
na lokaciji Gundulićeva kbr. 11 u Puli**

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/08-02/957. od 22.02. 2008. godine, ovom Upravnom tijelu obratio se CASTRUM PULA 97 d.o.o. Pula kao upravitelj zgrade u Gundulićevoj ulici kbr. 11 u Puli sa zahtjevom za određivanje zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na k.č.br.zgr.770 k.o. Pula, na lokaciji Gundulićeva 11 u Puli.

1. OPIS SITUACIJE NA TERENU

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

- Predmetna građevina je višestambena, izgrađena na zgr. k.č.br.770 kao dvoetažna P+1, u kojoj se nalazi sedam stanova koji su otkupljeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Korisnici stanova uz dvorište na k.č. br. 770 koriste i kat. čest. 278/2, na kojoj je izgrađen dio zgrade – ulaz u stan na prvom katu.
- Predmetna građevina je izgrađena i evidentirana prije 15. veljače 1968. godine. Gabariti postojeće građevine u skladu su s građevinom prikazanom na katastarskom planu (stari i novi premjer).
- U predmetnu građevinu i parcelu (k.č. 770) pristup direktno sa javno prometne površine – Gundulićeve ulice kroz glavna ulazna vrata u zgradu moguć je samo pješački, kolnog pristupa nema. Pristup k.č. 278/2 moguć je samo preko zgr. k.č. 770 sve k.o. Pula.

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 za prostor (točka III Zaključka), odnosno sukladno konkretnim prostornim mogućnostima (točka IV Zaključka), vodeći računa o zatečenom stanju, pravilima struke i osiguranju pristupa na javno prometnu površinu.

3. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Prijedlog oblika i veličine zemljišta nužnog za redovitu uporabu postojeće višestambene 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.

Obzirom da građevini izgrađena na zgr.k.č.br. 770 i djelomično na k.č. br. 278/2 k.o. Pula nije određena građevinska čestica odnosno površina nužna za redovnu uporabu građevine, stoga je, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji GUP – a Grada Pule, i konkretnim prostornim mogućnostima određeno da građevinsku česticu čine k.č.br.zgr. 770 i k.č.br. 278/2 k.o. Pula u cijelosti.

Građevinska čestica će biti ukupne površine 336 m², od čega 237 m² otpada na zgradu i zemljište ipod zgrade a 99 m² na ime dvorišta - nužne okućnice.

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.