

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 Koparska kbr. 11 u Puli

I

Temeljem zahtjeva EKI INŽENJERING – a d.o.o. Ronjgova 2 iz Pule, Klasa: UP/I 350-05/08-02/519, 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.1164/1, dio k.č.br.1164/2 i dio k.č.br.1151/7 sve k.o. Pula, na lokaciji Koparska kbr. 11 u Puli.

Zemljište nužno za redovitu uporabu građevine iz prethodnog stavka ove točke čini dio k.č.br.1164/1, dio k.č.br.1164/2, dio k.č.br.1151/7 i dio k.č.br.1847/1 sve 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 350-05/08-02/519
Urbroj:2168/01-03-04-0367-08-5
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.1164/1, dijelu k.č.br.1164/2 i dijelu
k.č.br.1151/7 sve k.o. Pula.
na lokaciji Koparska kbr. 11 u Puli

Svojim podneskom Klasa: UP/I-350-05/08-02/519, 5. prosinca 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. 1164/1, dijelu k.č.br.1164/2 i dijelu k.č.br.1151/7 sve k.o. Pula , na lokaciji Koparska kbr. 11 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 višestambena, u kojoj postoje stanovi koji su otkupljeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, etažnosti Po + 5 .
- Predmetna građevina je izgrađena temeljem građevinske dozvole, na dijelu k.č.br.1164/1, dijelu k.č.br.1164/2, i dijelu k.č.br.1151/7 sve 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.1164/1, dijelu k.č.br.1164/2 i dijelu k.č.br.1151/7 sve 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 – Koparske Ulice.

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 poštju 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 dijelovima, k.č.br.1164/1, k.č.br.1164/2, i k.č.br.1151/7 nije joj određena građevinska čestica, a površina svih 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.1164/1, k.č.br.1164/2, k.č.br.1151/7 i 1847/1 i to pojas oko zgrde u širini 4m na sjevernoj strani, 4m na istočnoj strani, pojas u obliku trokuta prema pristupnom putu sa Koparske ulice stranica 20m i 10m te prema regulacionoj liniji do nogostupa prema južnoj strani do pristupnog puta sa Koparske ulice, čime je omogućen pristup i održavanje zgrade.

Građevinska čestica će biti ukupne površine cca 668 m², od čega 324m² otpada na zgradu i zemljište ispod zgrade a 344m² 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.