

Z A P I S N I K

**8. sjednice Vijeća Mjesnog odbora Martinovka održane u utorak, 11. siječnja 2022.
u prostorijama Mjesnog odbora Martinovka, Miramarska 17,
Zagreb, s početkom u 17,05 sati**

NAZOČNI ČLANOVI VIJEĆA: Srećko Bohmec, Marko Glogoški, Andrej Korovljev i Dalibor Pavičić.

NENAZOČNI ČLANOVI VIJEĆA: Srđan Matijević.

OSTALI NAZOČNI: Viktor Kozar član Vijeća Gradske četvrti Trnje - odobreno sukladno čl. 70. st. 2. Poslovnika o radu Vijeća Mjesnog odbora Martinovka.

Predsjedava: Dalibor Pavičić, predsjednik Vijeća Mjesnog odbora Martinovka.

Zapisnik vodi: Dalibor Pavičić, predsjednik Vijeća Mjesnog odbora Martinovka.

Predsjednik konstatira da je nazočno 5 od ukupno 5 članova Vijeća, što znači da Vijeće može pravovaljano odlučivati, te otvara 8. sjednicu Vijeća Mjesnog odbora Martinovka i poziva članove Vijeća da prihvate zapisnik 7. sjednice Vijeća Mjesnog odbora Martinovka.

Vijeće jednoglasno prihvata tekst zapisnika 7. sjednice Vijeća Mjesnog odbora Martinovka, koja je održana u petak. 10. prosinca 2021.

Predsjednik Vijeća predlaže dnevni red.

Vijeće jednoglasno utvrđuje

DNEVNI RED:

- 1. Prijedlog zaključka o davanju mišljenja o mogućnosti raspolaganja k.č.br. 566/10, 565/1 i dr. k.o. Trnje - ALTUS PROJEKTI d.o.o.;**
- 2. Razno: primjedbe, prijedlozi i informacije**

Ad 1. Prijedlog zaključka o davanju mišljenja o mogućnosti raspolaganja k.č.br. 566/10, 565/1 i dr. k.o. Trnje - ALTUS PROJEKTI d.o.o.;

Predsjednik daje uvodno obrazloženje točke.

Otvora raspravu.

U raspravi sudjeluju: Srećko Bohmec, Marko Glogoški, Andrej Korovljev, Srđan Matijević i Dalibor Pavičić.

Predsjednik daje na glasovanje prijedlog zaključka.

Vijeće jednoglasno donosi

ZAKLJUČAK

o davanju mišljenja o mogućnosti raspolaganja k.č. 566/10, 565/1 i dr. k.o. Trnje – ALTUS PROJEKTI d.o.o.

1. Vijeće Mjesnog odbora Martinovka daje **negativno** mišljenje na mogućnost raspolaganja česticama k.č.br. 566/10, 565/1, 567/12, sve k.o. Trnje i dijelovima k.č.br. 568/1, 570, 571/1, 571/2, 5509/21 686/22, sve k.o. Trnje, a vezano uz idejni projekt za izgradnju stambeno poslovne zgrade i trafostanice investitora Altus projekti d.o.o.
2. Vijeće utvrđuje da je tvrtka Altus projekti d.o.o. unutar planiranog obuhvata gradnje vlasnik dviju čestica (k.č.br. 569 i 570) površine ukupno 1245 m², što je svega 23% ukupne površine buduće parcele koja bi približno trebala iznositi 5406 m². Također, Vijeće utvrđuje da površina najveće čestice unutar zahvata (k.č.br. 568/1 vlasnika Vergo projekti) iznosi 2958 m², od čega oko 2360 m² ulazi u obuhvat buduće parcele i čini oko 43.7% ukupne površine buduće parcele. Predmetna čestica 568/1 je u postupku potpunog izvlaštenja. Vijeće smatra da do okončanja postupka izvlaštenja za predmetnu česticu nije u interesu Grada Zagreba prenositi pravo raspolaganja okolnim česticama na druge pravne ili fizičke osobe.
3. U grafičkom dijelu idejnog projekta kojeg je izradila tvrtka Faber d.o.o. vidljivo je da je zapadna granica novoformirane parcele prema produženoj Plitvičkoj ulici nepravilnog oblika, sa dva „odgrižena“ dijela. Jedan dio odnosi se na parcelu buduće trafostanice, no drugi se odnosi na zemljište k.č.br. 567/12 k.o. Trnje, odnosno jedan njegov dio na kojem se nalazi dio postojeće obiteljske kuće. Ostalim dijelom postojeća obiteljska kuća se nalazi u koridoru produžene Plitvičke ulice. Vijeće smatra da se bez uklanjanja postojeće građevine ne može realizirati produžena Plitvička ulica iz koje je planiran pristup u garažu nove građevine i pristup planiranoj trafostanici, te stoga nije opravdano ovu parcelu izuzeti iz obuhvata buduće parcele. Drugim riječima, Vijeće traži da se parcela za gradnju stambeno poslovne građevine formira identično granicama zone definirane Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik 12/16 – pročišćeni tekst).
4. Uvidom u idejni projekt vidljivo je da su urbanistički parametri (koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskoristivosti nadzemno) planirani blizu maksimuma dozvoljenog Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba, dok je površina prirodnog terena planirana tek nešto više od propisanog minimuma. Budući da u idejnom projektu gabariti nisu kotirani planiranih zgrada, Vijeće izražava sumnju da su stvarni urbanistički parametri izvan granica dopuštenih odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba.
5. Vijeće utvrđuje da predmetni idejni projekt nije izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba jer krši odredbe članka 56. koji navodi sljedeće:
„U gradnji visokih građevina na regulacijskoj liniji ili na rubu rezervacije proširenja prometne površine, balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su iznad javnoprometne površine ili prostora rezervacije, ako je koridor ulice ili prostor rezerviran za proširenje najmanje širine 15,0 m.

“Planirana zgrada oznake A ima 9 nadzemnih etaža te se time svrstava u kategoriju visokih građevina. Građevinska linija prizemlja građevine nalazi se na regulacijskoj liniji nove Unske ulice, a lode katova istaknute su za oko 1.2 metra izvan regulacijske linije i nalaze se iznad javnoprometne površine. Uvidom u grafički dio Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba vidljivo je da je planirana širina koridora nove Unske ulice 10 metara, te stoga nisu ispunjeni uvjeti za planiranje balkona, loda ili istaka iznad javnoprometne površine.

6. Vijeće utvrđuje da je u projektu za izračun potreba prometa u mirovanju uzet minimalni kriterij za stambene prostore od 13 PGM na 1000 m². Prema odredbama članka 39. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba minimalna vrijednost normativa je 13 PGM na 1000 m², srednja 15 PGM na 1000 m², a maksimalna 17 PGM na 1000 m². Uobičajeno je da se za izračun potreba uzima srednji normativ od 15 PGM na 1000 m², međutim u elaboratu se projektant poziva na iznimku u kojoj se navodi:

„Pri određivanju broja potrebnih PGM iznimno se mogu smanjiti normativi kod gradnje, dogradnje i nadogradnje objekata, i to:

... b) u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,“

Vijeće smatra da se kod predložene gradnje radi o zgradama visokog standarda gdje je za očekivati da će stvarne potrebe za parkirnim mjestima budućih stanara biti veće od minimalnih, te stoga treba primijeniti srednji ili viši kriterij za izračun potrebnog broja parkirnih mjesta. Vijeće također smatra kako za novu gradnju nije opravdano planirati parkirna mjesta prema minimalnom kriteriju, jer će se time stvoriti nepotreban pritisak na postojeće, ionako nedostatne parkirališne kapacitete u zoni.

Nadalje, Vijeće konstatira da u neposrednoj blizini ne postoje izgrađene javne garaže, da se najbliža tramvajska stanica (u Vodnikovoj ulici) nalazi na udaljenosti od 550 metara, a najbliža autobusna stanica na udaljenosti od 700 metara (na Mažuranićevom trgu), te da nisu ispunjeni uvjeti za primjenu minimalnog kriterija za izračun potrebnog broja parkirnih mjesta.

7. U grafičkom dijelu idejnog projekta (tlocrt prizemlja) vidljivo je da se na južnim krajevima oba volumena nalaze djelomično natkrivene terase koje su dodijeljene poslovnim prostorima (roh-bau uredski prostor 1 u zgradi A i roh-bau uredski prostor 1 u zgradi B). Budući da nije uobičajeno da uredski prostori imaju vanjske terase, Vijeće smatra da će se predmetni prostori u budućnosti koristiti kao prostori ugostiteljske namjene, te stoga traži da se za predmetne lokale broj potrebnih parkirališnih mjesta obračuna prema normativu za ugostiteljsku namjenu (50 PGM na 1000m²).
8. Zbog svega navedenog Vijeće smatra da prodaja zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba na osnovu predloženog projekta, kao i u svjetlu činjenice da je najveća čestice unutar planiranog obuhvata u postupku potpunog izvlaštenja, nije u skladu s načelom ostvarivanja i zaštite javnog interesa određenim čl. 11. Zakona o prostornom uređenju, a slijedom toga nije niti u strateškom interesu Grada Zagreba.
9. Ovaj se zaključak dostavlja Vijeću Gradske četvrti Trnje i Gradskom uredu za mjesnu samoupravu, Zagreb, Ulica grada Vukovara 56 a, na daljnje postupanje.

Ad 2. Razno: izvješća, primjedbe i prijedlozi.

Pod ovom točkom nije bilo rasprave.

Dovršeno u 17,30 sati.

KLASA: 024-08/22-03/71

URBROJ: 251-13-11-17-22-3

Zagreb, 11. siječnja 2022.

Zapisnik sastavio:

Dalibor Pavičić



PREDSJEDNIK

Vijeća Mjesnog odbora Martinovka

Dalibor Pavičić

