

OBRAZLOŽENJE

Društvo ROX d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 100, na novoformiranoj građevnoj čestici oznake k.č.br. 4114/5 k.o. Resnik (koja se formira od k.č.br. 4114, 4118 i 4119, k.o. Resnik) planira izgradnju poslovne zgrade – hotel – Zagreb East Gate, sukladno građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/19-001/2619, Urbroj: 251-13-22-1/049-20-20 od 04. kolovoza 2020., koja je postala pravomoćna 04. rujna 2020.

Sektor za promet Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je posebne uvjete za izgradnju poslovne zgrade – hotel – Zagreb East Gate, Klasa: 340-03/19-004/438, Urbroj: 251-13-40/006-19-2 od 09.05.2019., sukladno kojima građevinska parcela ima kolni pristup na Slavonsku aveniju preko postojećeg kolnog pristupa benzinske postaje, a pristup na predmetnu parcelu sa Slavonske avenije predviđen je i iz smjera istoka izvedbom trake za lijevo skretanje uz regulaciju prometa pomoću prometnih svjetala.

Društvo ROX d.o.o. (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava) je radi pristupa do novoformirane građevne čestice oznake k.č.br. 4114/5 k.o. Resnik (koja se formira od k.č.br. 4114, 4118 i 4119, k.o. Resnik) na kojoj planira izgradnju poslovne zgrade – hotel – Zagreb East Gate pismom namjere izrazilo spremnost za:

- bespovratno financiranje uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera zapada s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom raskrižja Slavonska avenija – Resnik III, na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik te stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom,
- bespovratno financiranje troškova iskolčenja, označavanja i zaštite postojećih instalacija EKI traka za lijevo skretanje iz smjera istoka, kao i troškova stručnog nadzora nad predmetnim radovima,
- financiranje uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera istoka s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom raskrižja Slavonska avenija – Resnik III na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik te stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom,
- budući da navedena izgradnja nije predviđena Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2022. godini.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 117/21-II od 07. listopada 2021., sklopljenim između Grada Zagreba i Osiguravatelja sredstava, Gradu Zagrebu je darovana projektno - tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju traka za lijevo skretanje na prometnici s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom te rekonstrukciju postojeće semaforске instalacije raskrižja Slavonska avenija – Resnik III na k.č.br. 4967/1, k.o. Resnik, i to: glavni projekt za ishodenje potvrde glavnog projekta za lijevo skretanje na prometnici s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom te rekonstrukciju postojeće semaforске instalacije raskrižja Slavonska avenija – Resnik III na k.č.br. 4967/1, k.o. Resnik, koji se sastoji od: MAPE 1: PROJEKT PROMETNIH POVRŠINA, Broj projekta: 13-2019-1-GP, MAPE 2: NOSIVE KONSTRUKCIJE SIGNALIZACIJE I JAVNE RASVJETE, Broj projekta: 17/20, MAPE 3: ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT JAVNE RASVJETE, Broj projekta: TD 03-20 i MAPE 4: PROJEKT PROMETNE SIGNALIZACIJE I SEMAFORIZACIJE RASKRIŽJA, Broj projekta: 13-2019-2-GP te prometni elaborat prometne signalizacije i semaforizacije raskrižja, Br. elaborata: 13-2019-PE.

Sektor za promet Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je Potvrdu glavnog projekta, Klasa: 340-03/21-005/577, Urbroj: 251-13-40/006-21-4 od 08.10.2021.

Sektor za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je Potvrdu glavnog projekta, Klasa: 350-07/19-003/307, Urbroj: 251-13-51-4/001-21-04 od 21.09.2021.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je prometnu suglasnost KLASA: 340-03/20-005/457, URBROJ: 251-10-44-1/003-22-7 od 07. lipnja 2022., na Prometni elaborat semaforizacije raskrižja u sklopu izgradnje traka za lijevo skretanje na raskrižju Slavonska avenija – Ulica III. Resnik, broj elaborata: 13-2019-PE.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/2021-001/543, Urbroj: 251-11-12-2/002-22-4 od 04. siječnja 2022., dostavio je očitovanje o imovinsko-pravnom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata (u naravi dio Slavonske avenije), u kojem se navodi da je utvrđeno da se za određene čestice vodi spis povrata, koji dokazni postupak nije okončan. Na naprijed navedene okolnosti, Gradski ured za opću upravu

i imovinsko – pravne poslove, dopisom Klasa: 942-01/22-04/12, Urbroj: 251-04-01/046-22-2 od 09. svibnja 2022., dostavio je obavijest da je Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine propisano da se ne vraća u vlasništvo i posjed imovina koja je nedjeljiv sastavni dio sustava mreža, objekata, naprava ili drugih sredstava javnih poduzeća iz oblasti energetike, komunalnih djelatnosti, prometa i veza te šumarstva te da za imovinu koja se po odredbama ovog zakona ne vraća u vlasništvo, prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u obveznicama Republike Hrvatske.

Članak 167. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 36. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18; u daljnjem tekstu Odluka) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste može snositi osiguravatelj sredstava koji s Gradom sklopi ugovor o uređenju građevinskog zemljišta, odnosno ugovore o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u slučaju kada ta nerazvrstana cesta nije planirana Programom.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je dana 20. rujna 2022. Zaključak o prihvatljivosti financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera istoka te bespovratnog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera zapada raskrižja Slavonska avenija – Resnik III, oba s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom, na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik, KLASA: 360-02/22-06/42, URBROJ: 251-01/02-22-2.

Članak 39. stavak 2. Odluke propisuje da suglasnost za sklapanje ugovora iz članaka 39.a, 40., 42. i 44. Odluke donosi gradonačelnik, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba.

Članak 46. Odluke propisuje da se osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena programom, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja iz članaka 40., 42. i 44. Odluke do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. U slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom, osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova.

Sukladno navedenom, Grad Zagreb se obvezuje plaćene troškove izgradnje traka za lijevo skretanje iz smjera istoka s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom raskrižja Slavonska avenija – Resnik III kao i troškove obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškove koordinatora zaštite na radu priznati Osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovne zgrade – hotel – Zagreb East Gate iz točke II. ovog zaključka.

U slučaju da ti troškovi premašuju iznos koji se Osiguravatelju sredstava priznaje u komunalni doprinos, Osiguravatelj sredstava se obvezuje preostali iznos bespovratno financirati.

Sektor za ceste Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom KLASA: 340-01/21-001/1536, URBROJ: 251-10-92-2/010-22-5 od 09. svibnja 2022., dostavio je očitovanje o procjeni troškova izgradnje i stručnog nadzora za rekonstrukciju raskrižja Slavonska avenija – Resnik III, prema kojem se:

- rekonstrukcija Slavonske avenije – izgradnje trake za lijevo skretanje iz smjera istoka s izgradnjom oborinske odvodnje, izgradnjom prometne signalizacije i semaforizacije raskrižja procjenjuje na iznos od 642.000,00 kn odnosno 85.208,04 EUR (bez PDV-a), a stručni nadzor nad izgradnjom na iznos od 35.000,00 kn odnosno 4.639,76 EUR (bez PDV-a),

- rekonstrukcija Slavonske avenije – izgradnje trake za lijevo skretanje iz smjera zapada s izgradnjom oborinske odvodnje, izgradnjom prometne signalizacije i semaforizacije raskrižja procjenjuje na iznos od 642.000,00 kn odnosno 85.208,04 EUR (bez PDV-a), a stručni nadzor nad izgradnjom na iznos od 35.000,00 kn odnosno 4.639,76 EUR (bez PDV-a).

Sektor za ceste Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom KLASA: 340-01/21-001/1536, URBROJ: 251-10-92-2/010-22-6 od 06. srpnja 2022., također je dostavio očitovanje o procjeni troškova koordinatora zaštite na radu na iznos od 19.000,00 kn odnosno 2.521,73 EUR, bez PDV-a (procjena troškova usluge koordinatora zaštite na radu za smjer zapad iznosi 9.500,00 kn odnosno 1.260,87 EUR, a za smjer istok iznosi 9.500,00 kn odnosno 1.260,87 EUR) te se suglasio s projektantskom procjenom troškova iskolčenja, označavanja i zaštite postojećih instalacija EKI traka za lijevo skretanje iz smjera istoka na iznos od 20.000,00 kn odnosno 2.654,46 EUR (bez PDV-a), dok je stručni nadzor nad predmetnim radovima procijenio na iznos od 2.000,00 kn odnosno 265,45 EUR (bez PDV-a).

Sektor za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom KLASA: 350-06/22-003/7, URBROJ: 251-10-51-2/003-22-2 od 06. svibnja 2022., dostavio je očitovanje o procjeni troškova izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom javne rasvjete za rekonstrukciju raskrižja Slavonska avenija – Resnik III, prema kojem se:

- izgradnja javne rasvjete u sklopu izgradnje trake za lijevo skretanje iz smjera istoka procjenjuje na iznos od 250.000,00 kn odnosno 33.180,70 EUR (bez PDV-a), a stručni nadzor nad izgradnjom na iznos od 10.000,00 kn odnosno 1.327,23 EUR (bez PDV-a),
- izgradnja javne rasvjete u sklopu izgradnje trake za lijevo skretanje iz smjera zapada procjenjuje na iznos od 250.000,00 kn odnosno 33.180,70 EUR (bez PDV-a), a stručni nadzor nad izgradnjom na iznos od 10.000,00 kn odnosno 1.327,23 EUR (bez PDV-a).

Sukladno Proračunu troškova komunalnog doprinosa izrađenom od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odsjeka za obračun troškova komunalnog doprinosa i naknade, Klasa: UP/I-363-02/21-008/1740, Urbroj: 251-13-32-2/007-21-4-NG od 19.10.2021.F, troškovi komunalnog doprinosa za izgradnju poslovne zgrade – hotel – Zagreb East Gate iznose 3.697.645,50 kn odnosno 490.761,89 EUR.

Troškovi izvođenja radova koji će se Osiguravatelju sredstava priznati u iznos komunalnog doprinosa za poslovnu zgradu – hotel – Zagreb East Gate iz točke 2. ovog zaključka su:

-troškovi izgradnje traka za lijevo skretanje iz smjera istoka s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom raskrižja Slavonska avenija – Resnik III na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik kao i troškovi obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškovi koordinatora zaštite na radu, u procijenjenom iznosu od 946.500,00 kn odnosno 125.622,14 EUR (bez PDV-a).

Troškovi izvođenja radova koji će Osiguravatelj sredstava bespovratno financirati su:

- troškovi izgradnje traka za lijevo skretanje iz smjera zapada s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom raskrižja Slavonska avenija – Resnik III na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik kao i troškovi obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškovi koordinatora zaštite na radu, u procijenjenom iznosu od 946.500,00 kn odnosno 125.622,14 EUR (bez PDV-a),
- troškovi iskolčenja, označavanja i zaštite postojećih instalacija EKI traka za lijevo skretanje iz smjera istoka te troškovi stručnog nadzora nad predmetnim radovima, u procijenjenom iznosu od 22.000,00 odnosno 2.919,90 EUR (bez PDV-a).

Iznosi eura izračunati na temelju fiksnog tečaja konverzije 7,53450.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju propisuje da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave.

Članak 39.a Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim

sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Članak 39. stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da će nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste, gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopiti ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera istoka te bespovratnom financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju traka za lijevo skretanje iz smjera zapada raskrižja Slavonska avenija – Resnik III, oba s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, prometnom signalizacijom i semaforizacijom, na dijelu k.č.br. 4967/1 k.o. Resnik, kao u predloženom tekstu.