

OBRAZLOŽENJE

Društvo ROTOR JUG d.o.o. iz Zagreba, Horvatova ulica 80A (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava), unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad planira izgradnju stambeno-poslovne građevine s trafostanicom (kazeta M1 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) na k.č.br. 836 k.o. Blato (formirana od k.č.br. 798/1, 799/1, 800/1, 801/1, 802/1, 805/1, 806/1, 807/1, 808/1, 810/1, 811, 812/1, 813/1, 815, 822/3, 823/1, 826, 827, 828/1, 828/2, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843/1, 844/1, sve k.o. Blato) te izgradnju poslovne građevine s hotelom i trafostanicom (kazeta M2 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) na k.č.br. 809/1 k.o. Blato (nastaloj od k.č.br. 774/1, 775/1, 776, 777/1, 778, 779, 780, 781, 782/1, 783/1, 784/1, 794/1, 794/2, 796/1, 803/1, 804/1, 809/1, sve k.o. Blato) sukladno lokacijskoj dozvoli broj 118/2017, Klasa: UP/I-350-05/17-001/163, Urbroj: 251-13-21-1/024-17-11 od 01.09.2017., čije je važenje produženo do 26.09.2021., rješenjem Klasa: UP/I-350-05/19-001/359, Urbroj: 251-13-21-1/024-19-2 od 26.09.2019. i lokacijskoj dozvoli broj 119/2017, Klasa: UP/I-350-05/17-001/162, Urbroj: 251-13-21-1/024-17-12 od 01.09.2017., čije je važenje produženo do 26.09.2021., rješenjem Klasa: UP/I-350-05/19-001/360, Urbroj: 251-13-21-1/024-19-2 od 26.09.2019. te građevinskoj dozvoli broj 399/2021, Klasa: UP/I-361-03/21-001/1348, Urbroj: 251-13-22-1/039-21-10 od 24.11.2021. i građevinskoj dozvoli broj 391/2021, Klasa: UP/I-361-03/21-001/1432, Urbroj: 251-13-22-1/039-21-10 od 19.11.2021.

Sukladno točkama 8. gore navedenih lokacijskih dozvola, pristup predmetnih građevina na javno prometnu površinu osigurati će se s ulica "1", "2" i "3" prema UPU Remetinec rotor-zapad.

Između Grada Zagreba i društva "ROTOR JUG" d.o.o. bio je sklopljen Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor-zapad s komunalnom infrastrukturom, reg.ug. broj 794/09-II od 18.09.2009., te je navedeno društvo o svom trošku izradilo projektno-tehničku dokumentaciju potrebnu za izgradnju predmetne prometnice temeljem koje je ishoda građevinska dozvola broj 377/2017, Klasa: UP/I-361-03/17-001/490, Urbroj: 251-13-22-1/007-17-7 od 18.07.2017. godine (koja je postala pravomoćna 20.07.2017.) za izgradnju prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s pripadajućom komunalnom infrastrukturom – javna rasvjeta, DTK kanalizacija, ST plinovod, vodovod i mješovita kanalizacija, na novoformiranoj k.č.br. 843/2 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1, 844/2, 843/2, 823/7, 799/2, 798/2 i 797 k.o. Blato), na novoformiranoj k.č.br. 773/1 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1 i 795 obje k.o. Blato), na novoformiranoj k.č.br. 774/2 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1, 794/3, 775/2, i 774/2 k.o. Blato) i na k.č.br. 774/3, 4529/8 i 4529/1 sve k.o. Blato. Važenje građevinske dozvole produženo je rješenjem Središnjeg odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-03/20-001/391, Urbroj: 251-13-22-1/007-20-2 od 22.07.2020. do 20.07.2023.

Navedeni Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta raskinut je Ugovorom o raskidu, reg.ug.br. 33/17-II od 25.01.2017., Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „3“ na području UPU-a Remetinec rotor-zapad s komunalnom infrastrukturom reg.br. 794/09-II od 18.09.2009.

Osiguravatelj sredstava je radi pristupa do gore navedenih građevina pismom namjere izrazio spremnost za financiranje uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem te spremnost za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju DTK kanalizacije, ST plinovoda, vodovoda i mješovite kanalizacije prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, s obzirom da navedeno nije predviđeno Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2023.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/22-001/442, Urbroj: 251-11-12-2/001-22-2 od 10. listopada 2022. godine, dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

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 17. travnja 2023. godine Zaključak o prihvatljivosti financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem te uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju DTK kanalizacije, ST plinovoda, vodovoda i mješovite kanalizacije prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, na novoformiranim k.č.br. 843/2 k.o. Blato, k.č.br. 773/1 k.o. Blato, k.č.br. 774/2 k.o. Blato i na k.č.br. 774/3, 4529/8 i 4529/1 sve k.o. Blato, KLASA: 360-02/23-06/24, URBROJ: 251-01-12-23-2.

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 39.a Odluke 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 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 prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem, na novoformiranoj k.č.br. 843/2 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1, 844/2, 843/2, 823/7, 799/2, 798/2 i 797 k.o. Blato), novoformiranoj k.č.br. 773/1 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1 i 795 obje k.o. Blato), na novoformiranoj k.č.br. 774/2 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 773/1, 794/3, 775/2, i 774/2 k.o. Blato) i na k.č.br. 774/3, 4529/8 i 4529/1 sve k.o. Blato kao i troškove obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškove usluge izrade plana izvođenja radova kao i usluge koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova priznati Osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjima o komunalnom doprinosu za izgradnju stambeno-poslovne građevine s trafostanicom (kazeta M1 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) te izgradnju poslovne građevine s hotelom i trafostanicom (kazeta M2 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) 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.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje vlastitim sredstvima, u svojstvu investitora, izvesti radove izgradnje DTK kanalizacije, ST plinovoda, vodovoda i mješovite kanalizacije predmetne prometnice, vlastitim sredstvima osigurati uslugu izrade plana izvođenja radova kao i uslugu koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova, uz bespovratno financiranje troškova usluge stručnog nadzora koji će odabrati Grad Zagreb.

Sukladno očitovanju Sektora za ceste Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom KLASA: 361-01/09-001/74, URBROJ: 251-10-92-1/002-22-105 od 09. studenoga 2022., a prema Troškovniku radova izgradnje prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s pripadajućom komunalnom infrastrukturom, od listopada 2022.:

- trošak izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom prometnice s oborinskom odvodnjom i krajobraznim uređenjem te trošak koordinatora zaštite na radu, koji će se Osiguravatelju sredstava priznati u iznos komunalnog doprinosa za građevine iz točke 1. ovog zaključka procijenjen je na iznos od 239.951,69 EUR odnosno 1.807.916,00 kn (bez PDV-a),
- trošak izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom DTK instalacija, ST plinovoda, mješovite kanalizacije i vodovoda, koje će Osiguravatelj sredstava izvesti vlastitim sredstvima procijenjen je na iznos od 388.380,52 EUR odnosno 2.926.253,03 kn (bez PDV-a).

Sukladno očitovanjima Sektora 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, dopisima KLASA: 350-07/22-003/293, URBROJ: 251-10-51-2/003-22-2 od 22. rujna 2022. te KLASA: 350-06/22-003/15, URBROJ: 251-10-50/012-22-2 od 12. listopada 2022.:

- troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom javne rasvjete predmetne prometnice procijenjeni su na iznos od 27.606,34 EUR odnosno 208.000,00 kn, bez PDV-a,
- komunalni doprinos za stambeno-poslovnu građevinu (kazeta M1 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) te poslovnu građevinu s hotelom (kazeta M2 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) procijenjen je na iznos od 9.752.367,75 EUR odnosno 73.479.214,80 kn.

Slijedom navedenog, trošak izgradnje predmetne prometnice koji će se Osiguravatelju sredstava priznati u iznos komunalnog doprinosa sveukupno iznosi 267.558,03 EUR odnosno 2.015.916,00 kn, a trošak izgradnje predmetne prometnice koju će Osiguravatelj sredstava izvesti vlastitim sredstvima iznosi 388.380,52 EUR odnosno 2.926.253,03 kn.

Svi naprijed izraženi iznosi u eurima izračunati su na temelju fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn.

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 prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem te ugovora o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju DTK kanalizacije, ST plinovoda, vodovoda i mješovite kanalizacije prometnice oznake "3" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, na novoformiranim k.č.br. 843/2 k.o. Blato, k.č.br. 773/1 k.o. Blato, k.č.br. 774/2 k.o. Blato i na k.č.br. 774/3, 4529/8 i 4529/1 sve k.o. Blato, kao u predloženom tekstu.