

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/21-001/5, URBROJ: 251-13-21-1/036-21-6 od 1. veljače 2021. (pravomoćna 3. veljače 2021.), rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000015, URBROJ: 251-10-21-1/036-23-0003 od 3. veljače 2023. pravomoćno 24. veljače 2023. (produžuje se do 3. veljače 2025.) i parcelacijski elaborat RN 72/2021 k.o. Vrapče, radi sanacije klizišta u ulici Gmajnje u Zagrebu, na k.č. 1731, k.č. 1805/1 i k.č. 1734, sve k.o. Vrapče.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom, KLASA: 361-02/20-001/88 od 3. travnja 2023. očitovao se također da se sanacija klizišta u ulici Gmajnje provodi sukladno idejnom projektu E-114-20, izrađenim od trgovačkog društva Geokon Zagreb od siječnja 2021. te geotehničkim uvjetima izdanim od strane Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj grada, u kojima se navodi da je područje zahvata u zoni nestabilnosti oznake DIGK 2 30020, kao i da se sanacijom klizišta osigurava mehanička otpornost i stabilnost šire zone koja obuhvaća cestu i zgrade ispod ceste, te se provodi u tri zone i to:

1. Zona izgradnje potporne konstrukcije od gabionskog zida i odvodnje drenažnih voda iz područja klizišta (jugozapadni dio klizišta uz objekt a kućnom broju 7 (k.č. br. 1731 k.o. Vrapče),
2. Zona dreniranja tijela klizišta (k.č. br. 1805/1 k.o. Vrapče) i
3. Zona izgradnje potpornog zida na pilotima uz prometnicu (k.č. br. 1805/1 k.o. Vrapče), dio zone izgradnje zida pripada drugom upravnom postupku (k.č. br. 1734 k.o. Vrapče).

U skladu s cit. lokacijskom dozvolom, izrađen je i od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove potvrđen parcelacijski elaborat RN 72/2021 k.o. Vrapče, kojim se formira parcela oznake z.k.č. 1731 k.o. Vrapče Novo, površine 2333 m², formirana od cijele z.k.č. 1731 k.o. Vrapče Novo, koja je u naravi obiteljska kuća, dvorište, pomoćni objekt s dvije garaže i natkrivenom terasom i dijela z.k.č. 1805/1 k.o. Vrapče Novo.

Predmetna z.k.č. 1731, kuća, dvor. Ilica br. 452B, površine 223 čhv ili 801 m², upisana je u zk.ul. 3407 k.o. Vrapče Novo, kao vlasništvo Tomislava Vajde iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića br. 8.

U katastarskom operatu predmetna čestica odgovara k.č. 1731, površine 801 m², upisana u posjedovni list 4317 k.o. Vrapče, kao korisništvo Tomislava Vajde iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića br. 8.

Zgrada je izgrađena prije 1968. kao prizeman objekt i izvedena je kao zidana konstrukcija s armirano-betonskim elementima (stupovi i grede), drvenim krovom, dvostrešno prekrivena crijepom. Objekt je u cijelosti završen i priključen na kompletnu infrastrukturu te prema snimci izvedenog stanja ima ukupnu građevinsku bruto površinu od 91,23 m².

Nekretnina oznake z.k.č. 1805/1, Grmošćica, šuma, površine 4245 m², upisana je u zk.ul. 100868 k.o. Vrapče Novo, kao društveno vlasništvo s pravom korištenja za korist Grada Zagreba.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čeović, dipl. ing. građ. procjembenim elaboratom oznake 061/2022 izrađenim u svibnju 2022. procijenio je vrijednost zemljišta oznake z.k.č. 1731 k.o. Vrapče Novo, u iznosu od 1.184,47 kn/m², odnosno 157,21 eur/m², što za površinu od 801 m², iznosi 948.760,47 kuna, odnosno 125.925,21 eura, dok je vrijednost stambenog objekta procijenio u iznosu od 558,80 eur/m², odnosno 4.210,13 kn/m², što za površinu od 91,23 m², iznosi 384.090,16 kuna, odnosno 50.979,32 eura, odnosno sveukupno 176.904,53 eura ili 1.332.850,63 kune, odnosno zaokruženo 1.330.000,00 kuna.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 23. sjednici održanoj dana 7. srpnja 2022. jednoglasnom odlukom prihvatilo, odnosno ocijenilo da je predmetni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Tomislav Vitković, dipl. ing. agr., svojim nalazom i mišljenjem iz svibnja 2022. procijenio je biljne nasade na z.k.č. 1731 k.o. Vrapče Novo (višnja, jabuka, trešnja, lijeska, šljiva, orah, kruška, smokva, bazga, drenak, japanska dunja, cvjetnjak, tuja, smreka, forzicija, živica

od kaline, ruže, hortenzija) na ukupni iznos od 5.898,73 eura, odnosno 44.444,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom, KLASA: 361-02/20-001/88 od 6. prosinca 2022. očitovao se da su za sanaciju predmetnog klizišta osigurana sredstva Proračunom Grada Zagreba za 2023. na poziciji 86-4214 (sanacija klizišta).

Vlasnik nekretnine, Tomislav Vajda iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića br. 8, na Zapisnik, KLASA: 944-09/18-001/82 od 18. siječnja 2023. očitovao se da je suglasan sa zahvatom sanacije predmetnog klizišta i da pristaje s Gradom Zagrebom sklopiti ugovor o kupoprodaji naprijed navedene nekretnine po predloženoj cijeni sudskih vještaka građevinske i poljoprivredne struke.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dostavio je Izjavu od 1. veljače 2023. kojom potvrđuje da su za sklapanje kupoprodajnog ugovora radi sanacije klizišta, osigurana sredstva Proračunom Grada Zagreba za 2023.

Slijedom iznietog, predlažemo Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje zaključka u predloženom tekstu.