

OBRAZLOŽENJE

Društvo ABAU d.o.o., Lovran, Viktora Cara Emina 9, koje temeljem punomoći zastupa Lulzim Kabashi, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Vladimira Nazora 14, direktor društva IVANIŠIN. KABASHI. ARHITEKTI d.o.o. iz Zagreba, Ilica 202, na novoformiranim k.č.br. 6701/23, 6701/25, 6701/27, 6701/29, 6701/30 i 6701/31, sve k.o. Dubrava planira izgradnju šest stambenih građevina oznaka 2, 4, 6, 8, 10 i 12, a za koje su izrađeni glavni projekti.

Gore navedene građevne čestice, sukladno posebnim uvjetima Gradskog ureda za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, imaju planirani pristup na Fočansku ulicu preko novoplaniranog pristupnog puta na k.č.br. 6701/33 k.o. Dubrava., a izgradnja istog jedan je od uvjeta za izdavanje uporabnih dozvola za planirane stambene građevine.

Između Grada Zagreba i društva ABAU d.o.o. sklopljen je Ugovor o darovanju projektne – tehničke dokumentacije, reg.ug.br. 83/22-II od 24.08.2022., temeljem kojeg je ishoda građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/22-01/002211, URBROJ: 251-10-22-6/007-23-0036 od 11.07.2023., pravomoćna 27.07.2023., za izgradnju pristupne ceste za sedam građevnih čestica – južni odvojak Fočanske ulice sa sustavom odvodnje oborinske vode s prometnih površina, javne rasvjete i instalacije EKI na novoformiranoj građevnoj čestici prometnice oznake k.č.br. 6701/33 k.o. Dubrava (formirana od dijela k.č.br. 6701/6 i 6706 k.o. Dubrava), (Zagreb, južni odvojak Fočanske ulice), unutar zahvata u prostoru koji obuhvaća k.č.br. 6701/6, 6753 i 6706 k.o. Dubrava. Navedena dozvola izdana je u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 2021-18, koji je sastavni dio te dozvole, a koji sadržava:

- MAPU 1: građevinski projekt - projekt prometnih površina, oznake 2021-18-PR _ ispravak 3 od 05.2023. godine, projektant: Josip Pavlek, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5129, projektantski ured: C5 KONCEPT d.o.o. iz Zagreba, Krajiška ulica 16,

- MAPU 2: građevinski projekt - projekt kanalizacije, oznake 701/22 - ispravak 1 od 02.2023. godine, projektant: Goran Herceg, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1242, projektantski ured: MODUS PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Ulica Ljerke Šram 2,

- MAPU 3: elektrotehnički projekt - projekt elektroinstalacija javne rasvjete, oznake 02.1/22 _ ispravak 1 od 03.2023. godine, projektant: Erol Čičić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 164, projektantski ured: PROJEKTING 1970 d.o.o. iz Zagreba, Petrova ulica 2,

- MAPU 4: elektrotehnički projekt - projekt elektroinstalacija EKI, oznake 02.2/22 _ ispravak 1 od 02.2023. godine, projektant: Erol Čičić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 164, projektantski ured: PROJEKTING 1970 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Petrova ulica 2.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 83/22-II od 24.08.2022., ABAU d.o.o. se obvezalo, u slučaju da nadležno tijelo zatraži izmjene ili dopune darovane projektne dokumentacije, ishoditi i darovati Gradu Zagrebu zatražene izmjene ili dopune.

ABAU d.o.o. je, radi pristupa do stambenih građevina koje planira graditi, pismom namjere izrazilo spremnost:

- darovati Gradu Zagrebu zemljište u obuhvatu izgradnje predmetne pristupne prometnice;
- u svojstvu investitora, vlastitim sredstvima u roku od 60 (šezdeset) dana od dana uvođenja izvođača u posao izvesti radove izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, kanalizacijom, javnom rasvjetom i EKI, vlastitim sredstvima osigurati uslugu izrade plana izvođenja radova kao i uslugu koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova te bespovratno financirati obavljanje stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom, a koji nadzor će biti odabran od strane Grada Zagreba.

ABAU d.o.o. dostavilo je podatke o:

- troškovima izgradnje predmetne pristupne prometnice (sukladno iskazima procijenjenih troškova građenja izrađenim od strane projekatanta u listopadu 2023.), u procijenjenom iznosu od 108.644,23 EUR, bez PDV-a,
- vrijednosti zemljišta novoformirane k.č.br. 6701/33 k.o. Dubrava, potrebnog za izgradnju pristupne prometnice u iznosu od 73.600,00 EUR (sukladno procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Josipu Beusu, dipl.ing.građ., iz LOCO MODUS j.d.o.o., Hrvatski Leskovac, Pilinka 8a, u siječnju 2024., broj elaborata: 24-PTVN-001-LM).

Sukladno očitovanjima Sektora za ceste i Sektora za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i

komunalne poslove, troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom predmetne pristupne prometnice procijenjeni su na iznos od 4.700,00 EUR, bez PDV-a.

Društvo ABAU d.o.o. je suglasno da neće imati pravo na povrat sredstava utrošenih za izgradnju predmetne pristupne prometnice, uslugu izrade plana izvođenja radova i koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova te uslugu stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom, a koji nadzor će biti odabran od strane Grada Zagreba, kao ni pravo na njihovo prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za stambene građevine iz točke II. ovog zaključka.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/23-001/591, Urbroj: 251-11-14/003-23-2 od 11. prosinca 2023. godine, dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišne čestice u obuhvatu predloženog zahvata.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) 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.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je dana 14. veljače 2024. godine Zaključak o prihvatljivosti uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne ceste - južni odvojak Fočanske ulice, KLASA: 360-02/24-06/8, URBROJ: 251-01-12-24-2.

Članak 39.a 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 uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne ceste - južni odvojak Fočanske ulice, kao u predloženom tekstu.