

OBRAZLOŽENJE

Društvo VGP Park Lučko d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 1C, obratilo se Gradu Zagrebu zahtjevom za kupnju nekretnina u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu označenih kao z.k.č.br. 2554, z.k.č.br. 2562, z.k.č.br. 2563/2, z.k.č.br. 2518, z.k.č.br. 4565/3 i dio z.k.č.br. 4564, sve k.o. Blato Novo, radi formiranja nove građevne čestice sukladno Lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, KLASA: UP/I-350-05/24-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/035-24-11 od 30. 4. 2024.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje izdao je, u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst) i Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Petlja Lučko - sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/15 – pročišćeni tekst), lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/24-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/035-24-11 od 30. 4. 2024., koja je pravomoćna 28. 5. 2024., za izgradnju kompleksa gospodarske namjene – skladišta (logističko distributivni centar) sa trafostanicom unutar zgrade, na novoformiranoj građevnoj čestici površine cca 77.479,88 m², formiranoj od cijelih ili dijelova k.č.br. 2510, k.č.br. 2511, k.č.br. 2512, k.č.br. 2513, k.č.br. 2514, k.č.br. 2515, k.č.br. 2516, k.č.br. 2517, k.č.br. 2518, k.č.br. 2519, k.č.br. 2520, k.č.br. 2521, k.č.br. 2522, k.č.br. 2523, k.č.br. 2524, k.č.br. 2525, k.č.br. 2529, k.č.br. 2530, k.č.br. 2531, k.č.br. 2532, k.č.br. 2533, k.č.br. 2534, k.č.br. 2535, k.č.br. 2536, k.č.br. 2537, k.č.br. 2538, k.č.br. 2539, k.č.br. 2540, k.č.br. 2541, k.č.br. 2542, k.č.br. 2543, k.č.br. 2544, k.č.br. 2545, k.č.br. 2553, k.č.br. 2554, k.č.br. 2555, k.č.br. 2556, k.č.br. 2557, k.č.br. 2558, k.č.br. 2559, k.č.br. 2560, k.č.br. 2561, k.č.br. 2562, k.č.br. 2563/2, k.č.br. 2584/2, k.č.br. 2585, k.č.br. 2586, k.č.br. 2587, k.č.br. 2588, k.č.br. 2589, k.č.br. 2590, k.č.br. 2591, k.č.br. 2592, k.č.br. 2593, k.č.br. 2594, k.č.br. 2595, k.č.br. 2596, k.č.br. 2564 i k.č.br. 2565/3, sve k.o. Blato u Zagrebu, s ispuhom u lateralni kanal na k.č.br. 12/1 k.o. Blato, te SN kabelom od trafostanice NTS 5314 VGP PARK LUČKO na novoformiranoj građevnoj čestici preko k.č.br. 2699/3, k.č.br. 2908/4, k.č.br. 2692/1, k.č.br. 2682/2, k.č.br. 4565/1 i k.č.br. 2709, sve k.o. Blato, do trafostanice 2TS 5256 i 2TS 5310.

Sukladno prednje navedenoj pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izrađen je geodetski elaborat RN-65/2024 k.o. Blato kojim se od 1191/1354 dijela z.k.č.br. 4564 k.o. Blato Novo, šikara, put, četvrtog reda, površine 1354 m², formira nova z.k.č.br. 4564/1 k.o. Blato Novo, šikara, put, površine 1191 m², te geodetski elaborat RN-69/2024 k.o. Blato Novo kojim se, osim od nekretnina u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu označenih kao z.k.č.br. 2584/2, z.k.č.br. 2585/1, z.k.č.br. 2586, z.k.č.br. 2587, z.k.č.br. 2588, z.k.č.br. 2589, z.k.č.br. 2590, z.k.č.br. 2596/1, z.k.č.br. 2595/1, z.k.č.br. 2594/1, z.k.č.br. 2593/1, z.k.č.br. 2592/1, z.k.č.br. 2591/1, z.k.č.br. 2510/1, z.k.č.br. 2519/1, z.k.č.br. 2520/1, z.k.č.br. 2521/1, z.k.č.br. 2522/1, z.k.č.br. 2523/1, z.k.č.br. 2524/1, z.k.č.br. 2525/1, z.k.č.br. 2529/1, z.k.č.br. 2530, z.k.č.br. 2531, z.k.č.br. 2532, z.k.č.br. 2533, z.k.č.br. 2534, z.k.č.br. 2535, z.k.č.br. 2536, z.k.č.br. 2537, z.k.č.br. 2538, z.k.č.br. 2539, z.k.č.br. 2540, z.k.č.br. 2541, z.k.č.br. 2542, z.k.č.br. 2543, z.k.č.br. 2544, z.k.č.br. 2545, z.k.č.br. 2517, z.k.č.br. 2516, z.k.č.br. 2515, z.k.č.br. 2514, z.k.č.br. 2513, z.k.č.br. 2512, z.k.č.br. 2511, z.k.č.br. 2553, z.k.č.br. 2555, z.k.č.br. 2556, z.k.č.br. 2557, z.k.č.br. 2558, z.k.č.br. 2559, z.k.č.br. 2560 i z.k.č.br. 2561, sve k.o. Blato novo u vlasništvu društva VGP Park Lučko d.o.o. i od z.k.č.br. 2554, z.k.č.br. 2562, z.k.č.br. 2563/2, z.k.č.br. 2518, z.k.č.br. 4565/3, sve k.o. Blato Novo i z.k.č.br. 4564/1 k.o. Blato Novo, formirane geodetskim elaboratom RN-65/2024 k.o. Blato, formira nova građevna čestica označena kao z.k.č.br. 2586 k.o. Blato Novo, površine 72480 m².

Z.k.č.br. 2554, oranica šikara, površine 644 m², upisana u z.k.ul. 51342 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba u katastarskom operatu odgovara k.č.br. 2554, šikara, šljunčara, površine 644 m², upisanoj u posjedovni list 1786 k.o. Blato kao korisništvo Grada Zagreba.

Z.k.č.br. 2562, livada šikara, površine 411 m², upisana u z.k.ul. 51344 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, u katastarskom operatu odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 2562, šikara, livada, površine 411 m², upisanoj u posjedovni list 1786 k.o. Blato kao korisništvo Grada Zagreba.

Z.k.č.br. 2563/2, oranica šikara, površine 1795 m², upisana u z.k.ul. 51345 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, u katastarskom operatu odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 2563/2, šikara, oranica, površine 1795 m², upisanoj u posjedovni list 1786 k.o. Blato kao korisništvo Grada Zagreba.

Z.k.č.br. 2518, put IV reda Predanić, površine 361 m², upisana u z.k.ul. 51364 k.o. Blato Novo kao opće dobro - javna cesta, u katastarskom operatu odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 2518, Predanić, put četvrtog reda, površine 361 m², upisanoj u posjedovni list 3948 k.o. Blato kao opće dobro - javna cesta.

Z.k.č.br. 4564/1, šikara, put, površine 1191 m², upisana u z.k.ul. 51267 k.o. Blato Novo kao opće dobro - javna cesta, u katastarskom operatu odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 4564/1, šikara, put, površine 1191 m², upisanoj u posjedovni list 1805 k.o. Blato kao javno dobro putevi, Zagreb.

Z.k.č.br. 4565/3, šikara, put, površine 538 m², upisana u z.k.ul. 51275 k.o. Blato Novo kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Zagreba, u katastarskom operatu odgovara nekretnini označenoj kao k.č.br. 4565/3, šikara, put, površine 538 m², upisanoj u posjedovni list 3779 k.o. Blato kao Grad Zagreb javno dobro u općoj uporabi.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove očitovao se dopisom, KLASA: 340-01/24-002/293, URBROJ: 251-10-81-3/106-24-2 od 18. 6. 2024. da su zemljišta označena kao z.k.č.br. 4565/3 k.o. Blato Novo, z.k.č.br. 2518 k.o. Blato Novo i z.k.č.br. 4564/1 k.o. Blato Novo (formirana provedbom geodetskog elaborata RN-65/2024 k.o. Blato od 1191/1354 dijela z.k.č.br. 4565 k.o. Blato Novo), koja prema novoj katastarskoj izmjeri odgovaraju zemljištima označenim kao k.č.br. 4565/3 k.o. Blato, k.č.br. 2518 k.o. Blato i k.č.br. 4564/1 k.o. Blato (u naravi dijelovi površina pod poljima, šumom, šikarom i dr. – u naravi površina koja sukladno Zakonu o cestama ne predstavlja dijelove javno prometne površine i njezinih dijelova), a koja se pripajaju novoj građevnoj čestici za zemljišnu knjigu označenoj kao z.k.č.br. 2586 k.o. Blato Novo, površine 72480 m², odnosno za katastar k.č.br. 2586 k.o. Blato, površine 72480 m², sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/035-24-11 od 30. 4. 2024. i geodetskom elaboratu RN-69/2024 k.o. Blato, dana 28. 7. 2011., stupanjem na snagu Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 144/22, 04/23 i 133/23) bila i ostala evidentirana kao putevi, na čijim površinama u to vrijeme, kao i danas, nije bila izvedena javno prometna površina, niti su se koristila kao takva, te se kao takva prema Zakonu o cestama u Bazi podataka i katastru nerazvrstanih cesta i cestovnih objekata ne vode kao dijelovi nerazvrstane ceste Grada Zagreba.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje očitovao se u postupku donošenja prednje navedene lokacijske dozvole dopisima, KLASA: 350-05/23-02/40, URBROJ: 251-06-51-1/04-23-2 od 6. 4. 2023. i KLASA: 350-05/23-02/109, URBROJ: 251-06-51-1/04-23-2 od 20. 9. 2023.:

- da se k.č.br. 2554, k.č.br. 2562, k.č.br. 2563/2, k.č.br. 2518 i k.č.br. 4565/3, sve k.o. Blato, kao i predmetni dio k.č.br. 4564 k.o. Blato od koji ulazi u sastav nove građevne čestice, nalaze u zoni gospodarske namjene – proizvodne (I) gdje se provodi urbano pravilo (3.2) Nova regulacija na neizgrađenom prostoru, te se prema procedurama urbano – prostornog uređenja nalaze u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Petlja Lučko – sjever“;
- da se sukladno Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Petlja Lučko – sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 21/05, 1/08, 26/14, 1/15 – pročišćeni tekst) prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena površina“ predmetno područje nalazi u zoni gospodarske namjene – proizvodne (I), dok se prema kartografskom prikazu „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ k.č.br. 2554, k.č.br. 2562 i k.č.br. 2563/2, sve k.o. Blato nalaze u zoni zaštitnog pojasa i javne komunalne infrastrukture, a veći dio k.č.br. 2554 i k.č.br. 2563/2, obje k.o. Blato i u zoni uređenog inundacijskog područja – vodnog dobra te u području za koje je predviđeno ozelenjavanje niskim zelenilom;
- da se sukladno kartografskom prikazu „Oblici korištenja i način gradnje“ predmetno područje nalazi u zoni nove gradnje izvan maksimalnog građevnog pravca, a veći dio k.č.br. 2554 i k.č.br. 2563/2, obje k.o. Blato i u zoni vodnog dobra s predviđenim pretežito niskim zelenilom te
- da k.č.br. 2554, k.č.br. 2562, k.č.br. 2563/2, k.č.br. 2518, k.č.br. 4565/3, sve k.o. Blato i predmetni dio k.č.br. 4564 k.o. Blato koji ulazi u sastav nove građevne čestice ne predstavljaju strategijski interes za provedbu strateškog gradskog projekta Grada Zagreba, odnosno da je iste moguće uključiti u predloženo formiranje građevne čestice sukladno donesenom Urbanističkom planu uređenja „Petlja Lučko – sjever“.

Slijedom navedenoga, potrebno je ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi na nekretninama u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu označenima kao z.k.č.br. 4565/3, šikara, put, površine 538 m², upisana u z.k.ul. 51275 k.o. Blato Novo kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Zagreba, z.k.č.br. 2518, put IV reda Predanić, površine 361 m², upisana u z.k.ul. 51364 k.o. Blato Novo kao opće dobro – javna cesta i z.k.č.br. 4564/1,

šikara, put, površine 1191 m², upisana u z.k.ul. 51267 k.o. Blato Novo kao opće dobro – javna cesta, u svrhu formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 2586 k.o. Blato Novo, površine 72480 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-69/2024 k.o. Blato, izrađenom u skladu s lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/24-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/035-24-11 od 30. 4. 2024., kao prethodno pravno pitanje koje je potrebno riješiti kako bi Grad Zagreb mogao raspolagati navedenim zemljištem prodajom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti, sukladno Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15 i 5/15 – pročišćeni tekst).

Sukladno odredbi članka 103. stavka 2. Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23 i 133/23) koji određuje da je za ukidanje statusa javnog dobra u općoj uporabi nadležna Gradska skupština Grada Zagreba, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donijeti Zaključak u predloženom tekstu.

Predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba da predloženi zaključak, po hitnom postupku, razmotri i donese s obzirom na velik prostorni obuhvat projekta izgradnje kompleksa gospodarske namjene – skladišta (logističko distributivni centar) sa trafostanicom unutar zgrade, na novoformiranoj građevnoj čestici površine 72480 m² te visoku financijsku vrijednost predmetne investicije, za koju je potrebno rješavati imovinsko-pravne odnose u dva koraka, i to kao prethodno pravno pitanje donijeti Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi na česticama predloženim ovim zaključkom i zaključak o prodaji zemljišta za čestice u vlasništvu Grada Zagreba u obuhvatu projekta.