

OBRAZLOŽENJE

Društvo RADMAN LUKSUZNE NEKRETNINE d.o.o., Strmec (Grad Sveta Nedelja), Nova cesta 2, na k.č.br. 743, 744 i 739/4, sve k.o. Gračani, planira izgradnju tri stambene građevine oznaka Z1, Z2 i Z3. Za navedene stambene građevine izdane su građevinske dozvole:

- građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001452, URBROJ: 251-10-22-1/022-23-0016 od 22.11.2023., pravomoćna 29.11.2023., za izgradnju stambene građevine Z1, na k.č.br. 743 k.o. Gračani,
- građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001453, URBROJ: 251-10-22-1/022-23-0015 od 22.11.2023., pravomoćna 28.11.2023., za izgradnju stambene građevine Z2, na k.č.br. 744 k.o. Gračani,
- građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001454, URBROJ: 251-10-22-1/022-23-0016 od 22.11.2023., pravomoćna 28.11.2023., za izgradnju stambene građevine Z3, na k.č.br. 739/4 k.o. Gračani,

u kojima je utvrđeno da postoji mogućnost priključenja građevnih čestica, odnosno građevina na prometnu površinu i to na pristupnu prometnicu za koju je izdana građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000143, URBROJ: 251-10-22-2/014-23-0027 od 10.05.2023.

RADMAN LUKSUZNE NEKRETNINE d.o.o. je, radi pristupa do građevinskih čestica na kojima planira izgradnju stambenih građevina, pismom namjere izrazilo spremnost:

- u svojstvu investitora, vlastitim sredstvima u roku od 3 (tri) godine od dana uvođenja izvođača u posao izvesti radove izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, 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;
- darovati Gradu Zagrebu zemljište na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne prometnice.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 144/22-II od 30.12.2022., navedeno društvo darovalo je Gradu Zagrebu projektno tehničku dokumentaciju potrebnu za izgradnju pristupne prometnice, temeljem koje dokumentacije je izdana građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000143, URBROJ: 251-10-22-2/014-23-0027 od 10.05.2023., pravomoćna 27.06.2023., za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturom, na novoformiranoj građevnoj čestici 750/1 k.o. Gračani (formirana od 750/1, 747/1 i 3765 sve k.o. Gračani). Navedena dozvola izdana je u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 6/22-IM, koji je sastavni dio te dozvole, a koji sadržava:

- MAPU 1: građevinski projekt - PROJEKT PROMETNICE SA OBORINSKOM ODVODNOM - ispravak 1, TD: 6/22 od 03.2023., projektant: Ivan Majić, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 6514, projektantski ured: Hining-pro d.o.o., Zagreb, Jablanska ulica 82,
- MAPU 2: elektrotehnički projekt- PROJEKT ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA – ispravak 1, TD: 91-22 od 03.2023., projektant: Aleksandra Mlinarević, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2902, projektantski ured: ElProTeh d.o.o., Zagreb, Ugljanska ulica 26.

Predmetnim Ugovorom o darovanju navedeno društvo se obvezalo, u slučaju da nadležno tijelo zatraži izmjene ili dopune darovane projektne dokumentacije, ishoditi i darovati Gradu Zagrebu zatražene izmjene ili dopune.

RADMAN LUKSUZNE NEKRETNINE d.o.o. dostavilo je podatke o:

- troškovima izgradnje predmetne pristupne prometnice (sukladno iskazu o procjeni troškova gradnje izrađenim po projektantu Ivanu Majiću, mag. ing. aedif., Hining-pro d.o.o.), u procijenjenom iznosu od 50.500,00 EUR, bez PDV-a (od čega troškovi izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom u iznosu od 33.000,00 EUR, troškovi izgradnje javne rasvjete u iznosu od 14.500,00 EUR, a troškovi izgradnje EKI u iznosu od 3.000,00 EUR),
- troškovima usluge izrade plana izvođenja radova u iznosu od 400,00 EUR te troškovima usluge koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova izgradnje, u iznosu od 150,00 EUR/mjesec,
- vrijednosti zemljišta na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne prometnice u iznosu od 126.500,00 EUR (sukladno procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivanu Iviću, mag.ing.aedif., iz Adriatic ESCO d.o.o., Zagreb, Šipkovića 50, u kolovozu 2024.

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, KLASA: 361-02/23-002/38, URBROJ: 251-10-82-1/005-24-6 od 29. svibnja 2024. te KLASA: 350-07/24-003/239, URBROJ: 251-10-51-2/003-24-2 od 20. svibnja 2024.:

- troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom predmetne pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI procijenjeni su na iznos od 3.700,00 EUR, bez PDV-a.

Društvo RADMAN LUKSUZNE NEKRETNINE d.o.o. je suglasno da neće imati pravo na povrat sredstava utrošenih za izgradnju predmetne pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, 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 tri stambene građevine iz točke II. zaključka.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/24-001/292, Urbroj: 251-11-14/003-24-2 od 12. lipnja 2024., dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

Sektor za ceste Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom Klasa: 340-01/24-002/313, Urbroj: 251-10-81-3/105-24-2 od 18. srpnja 2024., očitovao se o vlasničkom statusu k.č.br. 813/2 k.o. Gračani.

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 25. rujna 2024. godine Zaključak o prihvatljivosti uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, na novoformiranoj građevnoj čestici 750/1 k.o. Gračani (formirana od 750/1, 747/1 i 3765 sve k.o. Gračani) - Odvojak ulice Gračanske dužice, KLASA: 360-02/24-09/11, 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 prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, na novoformiranoj k.č.br. 750/1 k.o. Gračani - Odvojak ulice Gračanske dužice, kao u predloženom tekstu.