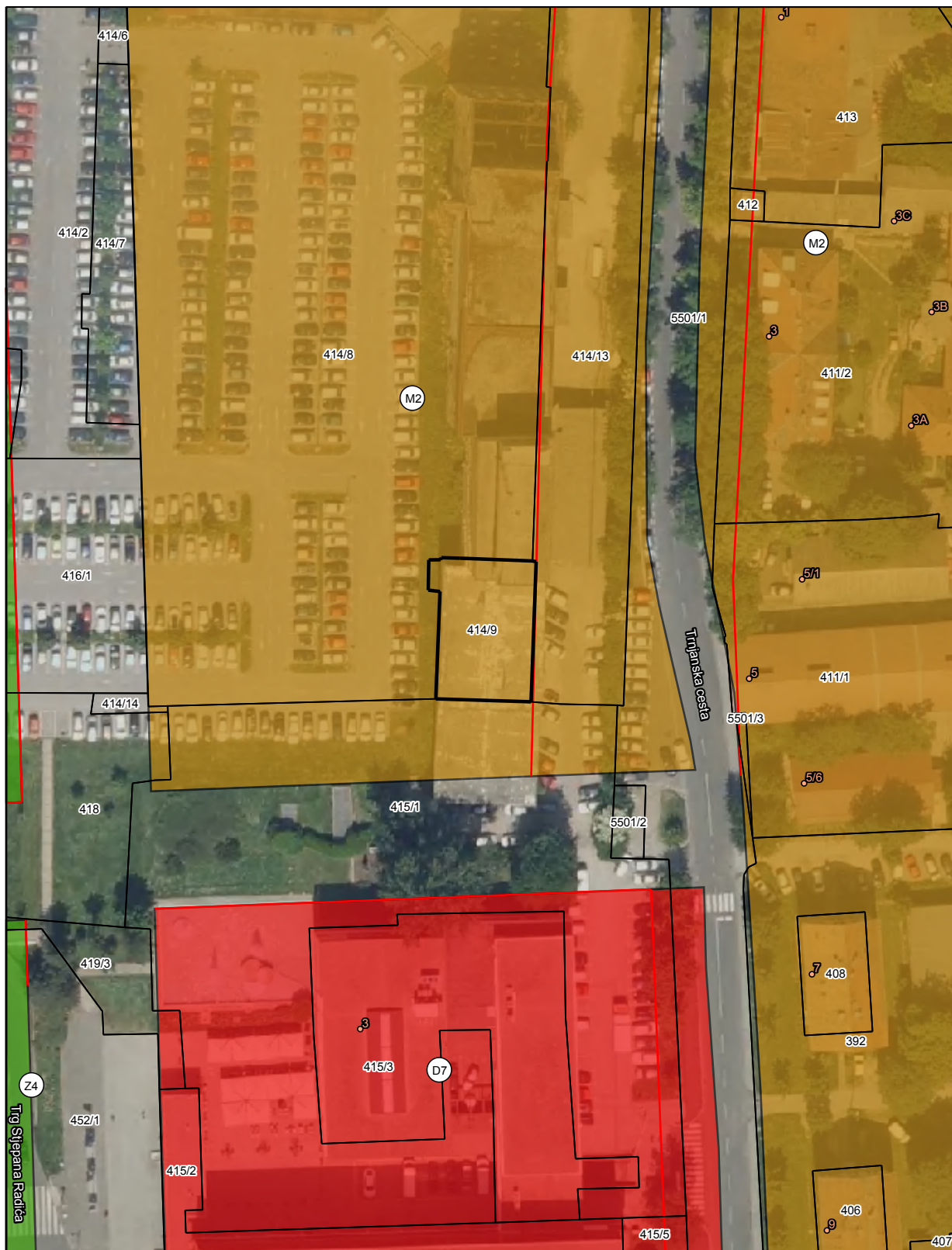


PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 414/9 k.o. TRNJE



Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)	M2 (m²)
404	399.28	399.28

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Zbog niza stručnih i tehničkih razloga, "Ukupna površina" ne mora biti jednaka službenoj (tzv. knjižnoj) površini čestice, a površine navedene u tablici mogu poslužiti isključivo kao orijentacijske vrijednosti.

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 09.10.2024.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 414/9 k.o. TRNJE



Približno mjerilo: 1:1000

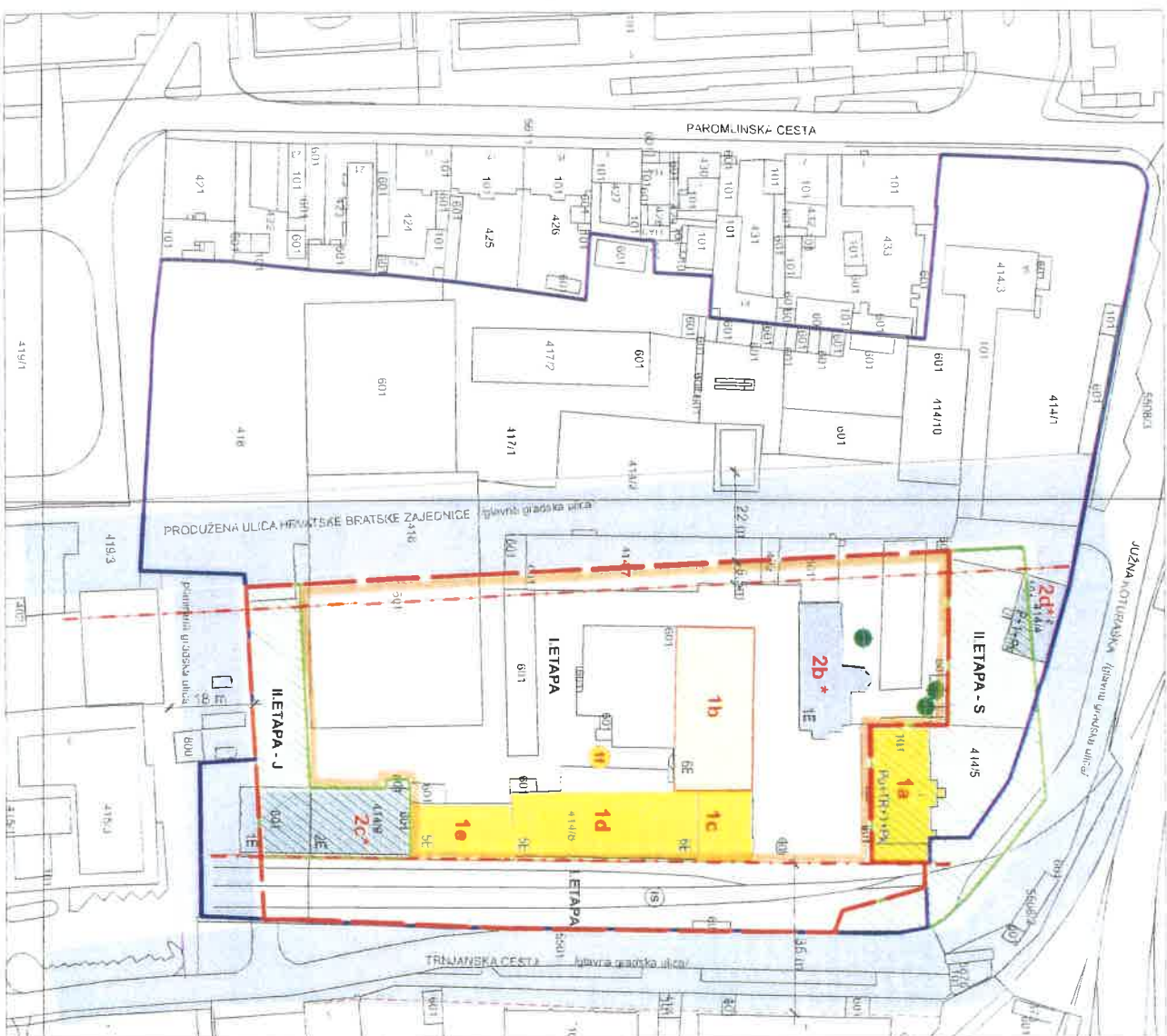
Ukupna površina (m ²)	Uk. grafička površina (m ²)
404	399.28

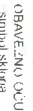
Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 09.10.2024.

M 1:1000



	GRANIČNA OBRUBIVANJA
	MEĐUKULTURNOST DOBIRA
	GRANIČNA GRAĐEVINE ČISTITE NOVE GRAĐEVNE KONTINUITETE I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	ZNAČAJA REKONSTRUKCIJA I DODATNE ČISTITE
	IZVANIČNA I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	POSTOJEĆE GRAĐEVINE KOJE SE ZAKLJUČUJU
	ZGRADA TRANSMISIJE VODNE ZNATNE (IZVANIČNA I DOBIRA)
	ZGRADA SNIŽENJA GRAĐEVINE VODNE I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	ZGRADA SNIŽENJA VODNE I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	OBRAČUNAJA REKONSTRUKCIJA I DODATNE ČISTITE
	IZVANIČNA I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	POSTOJEĆE GRAĐEVINE KOJE JE MOGUĆE UKLONITI
	POSTOJEĆA ZGRADA (IZVANIČNA I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI)
	MAKSIMALNI GRAĐEVINSKI PRAVILNI PRIZEMELJA
	REKONSTRUKCIJA PRAVILNI
	REKONSTRUKCIJA PRAVILNI
	POSTOJEĆE VODNO ZELENILO - GRAĐEVINE ZELENILO
	POSTOJEĆE GRAĐEVINE U ZONII I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	ZGRADA SNIŽENJA GRAĐEVINE I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI
	STAVLJENJA ZGRADA VODNE I TAČKA MEĐUKULTURNOSTI

- u središnjem dijelu grada i u već sagrađenim dijelovima grada,
- u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,
- u prostornim gradnja s oblikom različitih namjena.

4.4.3. Ostali prometni sustavi⁹

mreža tramvajskog prometa i željeznice

Južno od predmetne lokacije, u neposrednoj blizini, na udaljenosti od oko 200m, Ulicom grada Vukovara odvija se tramvajski promet, kao i sjeverno Tomislavovim trgom, odnosno zonom Glavnog zagrebačkog željezničkog kolodvora.

Sjeverno od lokacije, u neposrednoj blizini na udaljenosti od oko 150m odvija se željeznički promet.

mreža biciklističkih staza i traka:

U kordonu Ulice grada Vukovara odvija se biciklistički promet. Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m

pješačke zone, putovi i drugo:

Površine za kretanje pješaka moraju biti kontinuirane i dovoljne širine, u pravilu, ne uže od 1,5 m. Na raskršćima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštani rubnjaci.

4.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

GRP-om se u razmatranom području planira slijedeći sustav vodova komunalne, energetske i telekomunikacijske infrastrukture:

- **vodoopskrba:**
 - u kordonu Parominske i Trnajske ceste su položeni vodoopskrbni cijevovodi. Za potrebe protupožarne vode na ovom području predviđeno je cca 54l/s, a što osigurava cijevovod Ø200 u postojećoj Parominskoj ulici (Koturaškoj ulici).
- **odvodnja:**
 - sustav javne odvodnje (kanalizacije) izveden je u Trnajskoj, Parominskoj i postojećoj Koturaškoj ulici.
- **elektroopskrba:**
 - područjem obuhvaća ne prodaje nadzemni, niti podzemni magistralni elektroenergetski vodovi. Ostali niskotlačni podzemni vodovi nalaze se u okolnoj uličnoj mreži.
- **distribucija plina:**
 - unutar područja programa je evidentirana postojeća distributivna mreža (Koturaška ulica, Parominska ulica i Trnajska ulica).
- **toplovod i parovod:**
 - u užoj zoni obuhvaća, niti u kordonima okolnih ulica nema postojećih, niti planiranih toplovoda i parovoda.
- **telekomunikacije:**
 - DTK kabeli (distributivna telekomunikacijska kanalizacija) položeni su podzemno u obodne ulice šire i uže zone zahvata (Koturaška ulica, Parominska ulica i Trnajska ulica).

Lokalne i tehničke uvjete za realizaciju komunalne infrastrukture utvrđuju nadležne službe. Komunalna, energetska i telekomunikacijska infrastruktura gradi se prema posebnim propisima i pravilima struke.

4.6. ZAŠTITA PROSTORA

GRP-om su, radi zaštite i očuvanja, utvrđena posebno vrijedna i osjetljiva područja, i to: dijelovi prirode, vode i njihove obale, posebno vrijedna izgrađena područja te su određeni uvjeti i mjere njihove zaštite.

posebno vrijedni dijelovi prirode:¹⁰

- unutar područja obuhvaća Programa nema zaštićenih dijelova prirode u kategorijama utvrđenim Zakonom o zaštiti prirode kao niti zaštićenih područja ekološke mreže.

mjere zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara:¹¹

- u postupku zaštite povijesnih sklopova i građevina provedena je valorizacija po principu očuvanosti i vrijednosti kulturno-povijesnih i arhitektonsko-građevinskih karaktera.
- Jedinstveni kompleks Paromlin, zaštićen je graditeljski sklop, Koturaška cesta – Trnajska cesta, (Ljubisan je u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske broj: Z-1533). Aktivnosti na zaštićenom kulturnom dobru moraju su samo na temelju i u skladu s KONZERVATORSKIM PROPOZICIJAMA nadležnog tijela zaštite, koje su sastavni dio ovog programa.

zaštita voda:¹²

- prostor obuhvaća ulazi u šire vodozaštitno područje (III. zona zaštite izvorišta) za koje se, režimi zaštite reguliraju posebnim odlukama Grada Zagreba i posebnim propisima te GRP-m grada Zagreba.

Na području III. zone zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- skladištenje i odlaganje otpada, gradnja odlagališta otpada osim sanacija postojećeg u cilju njegova zatvaranja, građevina za zbrinjavanje otpada uključujući spalionice otpada te postrojenja za obradu, oporabu i zbrinjavanje opasnog otpada,
- gradnje kemijskih industrijskih postrojenja opasnih i onečišćujućih tvari za vode i vodni okoliš,
- izgradnja benzinskih postaja bez spremnika s dvostrukom stjenkom, uređajem za automatsko detektiranje i dojavu prouzročenja te zaštitom građevinom (tankovnom),
- podzemna i površinska eksploatacija mineralnih sirovina osim geotermalnih i mineralnih voda,
- gradnje prometnica, aerodroma, parkirališta i drugih prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja obornih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodni prijamnik.

5. PROGRAMSKE SMJERNICE

Najtečajnim radom potrebno je izraditi cjeloviti prijedlog za gradnju **novog zgrade Gradske knjižnice Zagreb**. Prijedlog treba uključiti i rješenje kolnog prometa i prometa u mirovanju, pješačkih komunikacija, kao i hortikulturno rješenje građevne čestice. Ocjerenjivački sud naručio će vrednovati rješenja koja će valorizirati postojeće, a istovremeno uspostavljati novu urbanu vrijednost i prepoznatljivost. Pri projektiranju nagledajatelja je dozvoljena potpuna sloboda u arhitektonskom oblikovanju i organizaciji oblikovnog rješenja, pri čemu će uz valorizaciju arhitektonsko-urbanističkog rješenja važnu ulogu imati ekonomičnost izgradnje, energetska učinkovitost te usklađenost s konzervatorskim uvjetima.

Idejno rješenje potrebno je izraditi prema smjernicama GRP-a grada Zagreba i ovog Programa, te u skladu s pozitivnim zakonima i propisima te pravilima struke. Svi prostori moraju zadovoljavati propisane standarde u skladu s posebnim normama, standardima i propisima za pojedine namjene te omogućavati njihovu sigurnu korištenje. Naručio je potrebno voditi računa o vrtoglavim prilazima, putovima evakuacije i osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Ovim Programom određuje se veličina i okviri sadržaj knjižnice, a u skladu s mogućnostima lokacije. Također se, u skladu s odredbama GRP-a, određuju smjernice za izračun broja parkirališnih mjesta. U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora kulturnog dobra i njegove spomeničke prezentacije treba promet u mirovanju maksimalno smjestiti u podzemne garaže. Iz prethodno navedenog razloga nije moguće predvidjeti parkirališta u kordonu planirane produžene Ulice Hrvatske bratske zajednice.

¹⁰ Prema članku 87. Odluke o donošenju GRP-a grada Zagreba

¹¹ Prema članku 90. i 93. Odluke o donošenju GRP-a grada Zagreba

¹² Prema članku 46. i 98. Odluke o donošenju GRP-a grada Zagreba

Sve servisne ulaze te ulaze u garažu potrebno je predvidjeti s istočne odnosno južne strane kompleksa.

5.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

Granica obuhvata označena je na grafičkom prikazu 6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI na katastarskoj podlozi u MJ 1:1000, iznosi oko 13160,0m², /obuhvata zonu I. ETAPE realizacije i zonu II. ETAPE uređenja (17)/.

5.1.1. Izgrađenost građevne čestice

Najveća nadzemna izgrađenost građevne čestice (odnos tlocitnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima) omogućena ovim Programom je najviše 50%.
Površina parcele označena je na grafičkom prikazu 6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI u MJ 1:1000, te iznosi 9590,0 m² mjereno na katastarskoj podlozi. Nadzemna izgrađenost može zauzimati najviše 4795,0m².

5.1.2. Koeficijent iskoristivosti

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno, K_n (odnos građevinske bruto površine samo nadzemnih etaža i površine građevne čestice) ovjet će o arhitektonskom rješenju i konceptu gradnje ali ne smije biti veći od $K_n = 3,0$.
 $9590,0 \times 3,0 = 28770,0m^2$ GBP.

5.1.3. Prirodni teren

Površina prirodnog terena (neizgrađena površina građevne čestice, uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja i slično) je najmanje 20% ($9590 \times 20 = 1918,0m^2$).

5.1.4. Visina građevine/a

Maksimalna visina nove gradnje je uvjetovana mjerama zaštite kulturnog dobra. Prihvatljiva visina nove izgradnje na prostoru kulturnog dobra može biti maksimalne visine **nije** od visoko vrijednih zgrada mlina, transmisije i sklađišta brašna. Sukladno prethodno navedenom nova izgradnja ne može biti viša od 17,5 m. Broj nadzemnih etaža nije određen, budući se visina etaže određuje sukladno namjeni i posebnim zahtjevima sukladno odrednici za visinu etaža navedenoj točki 4.2.1. ovog Programa.

Broj podzemnih etaža: zbog visine podzemnih voda ne preporučuje se gradnja podzemnih etaža više od (-2) etaže.

5.1.5. Građevni pravci i smještaj građevine na građevnoj čestici

Sukladno odrednicama ovog Programa zona izgradnje nije definirana. Građevni pravci u pravilu se određuju u odnosu na glavne gradske prometnice kako slijedi:

- građevinski pravac na istočnoj strani je određen postojećom izgradnjom;
- maksimalni građevinski pravac na zapadnoj strani je određen građevinskim pravcem Koncertne dvorane V. Lisinski te je udaljen od regulacijskog pravca planirane produže Ul. HBZ oko 5,5m.
- građevinski pravac na sjevernoj strani nije određen, ali udaljenost građevine od međe mora biti u skladu s uvjetima određenim u točki 4.2.1. ovog Programa.
- maksimalni građevinski pravac na južnoj strani nije određen, ali udaljenost građevine od međe mora biti u skladu s uvjetima određenim u točki 4.2.1. ovog Programa.
- omogućava se povezivanje, ali ne i oslanjanje nove izgradnje na zgradu mlina i silosa.

5.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA/konzervatorske propozicije/

Zona obuhvata kulturnog dobra prostor je izraženih urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti naglašenog značaja za sliku grada te sukladno navedenom uvjetuju se sljedeće mjere zaštite:

-potpuna konzervatorska zaštita visoko vrijedne povijesne strukture, spomeničkih obilježja, uređenje prostora prema detaljnim konzervatorskim propozicijama.

U cilju očuvanja vizurnog koridora središnje gradske osi Kaikatedrala-Glavni kolodvor-Zgrada Graške vijećnice (Zgrada Gradskog poglavarstava), Koncertna dvorana „Vatroslav Lisinski“-Most slobode, u dijelu zapadno od istočne osi ulice Hrvatske brašna zajednice, nije prihvatljiva nova nadzemna izgradnja. Prihvatljiva je nova izgradnja na prostoru kulturnog dobra maksimalne visine niže od visoko vrijednih zgrada mlina, transmisije i sklađišta brašna. U cilju spomeničke prezentacije kulturnog dobra, novu izgradnju na navedenom prostoru, potrebno je afirmativno pozicionirati u odnosu na zgrade valorizirane kao građevni fond visoke vrijednosti.

Sukladno različitoj valorizaciji i kategorizaciji građevnog fonda visoke vrijednosti te građevnog fonda izmijenjenih izvornih obilježja i bez posebnih obilježja provode se sljedeće mjere zaštite:

1.Građevni fond visoke vrijednosti valorizirane su:

- zgrada ravnateljstva, Koturaška 1 (1a);
- zgrada mlina urešeno (1b);
- zgrada transmisije (1c);
- zgrada sklađišta brašna (1d);
- silos (1e);
- dimnjak urešeno (1f).

Za zgradu ravnateljstva, Koturaška cesta 1 (1a), jednu očuvanu zgradu iz prve faze razvoja Paronlina, određuje se očuvanje građevnog korpusa uz mogućnost adaptacije i prenamjene te restitucija izvornih detalja na pročelju. Za zgradu mlina, obzirom da je zgrada mlina (1b) urušena, predstavljala je najprepoznatljiviji i najprepoznatljiviji simbol sklopa, mjerama zaštite određuje se faksimilna restitucija građevnog korpusa s restitucijom detalja pročelja i bravarje, materijalima i oblikovanjem (format, vez i boja opeke) po uzoru na izvorna pročelja. Također, određuje se i obnova strukturnih elemenata i međukarne konstrukcije.

Za zgradu transmisije (1c) određuje se očuvanje, obnova i prezentacija čelične nosive konstrukcije, uz mogućnost interpacije nove konstrukcije za potrebe suvremene namjene objekta. Također, određuje se obnova građevnog korpusa s obnovom i restitucijom detalja pročelja i bravarje, materijalima i oblikovanjem (format, vez i boja opeke) po uzoru na izvorna pročelja.

Za zgradu sklađišta brašna (1d) koja je najočuvaniji dio sklopa određuje se obnova građevnog korpusa i konstrukcije zgrade s obnovom i restitucijom detalja istočnog i dijela zapadnog pročelja (vijenac) i bravarje, materijalima i oblikovanjem po uzoru na izvorna pročelja uz preporuku očuvanja postojećih dijelova tehnološke opreme.

Za industrijski dimnjak (1f) obzirom da je dimnjak urušen, a u svom povijesno-sociološkom i arhitektonsko-urbanističkom kontekstu predstavljao je uz zgradu mlina, najprepoznatljiviji i najprepoznatljiviji simbol sklopa, određuje se očuvanje memorije pozicije dimnjaka i vertikale u vizuri.

2. Građevni fond izmijenjenih obilježja i bez posebnih obilježja.

Povornim utvrdjenjem stanja i provedenom revalorizacijom utvrđeno je da stambena i gospodarska zgrada, Koturaška cesta 3a (2a), zgrada poslovnice (2b), zgrade susionice i sklađišta (2c), stambena zgrada, Koturaška cesta 3 (2d) i zgrada spremišta (2e), su građevni fond izmijenjenih obilježja i bez posebnih obilježja.

3. Neizgrađene zelene površine i soliterna stabla koja doprinose ambijentalnim vrijednostima lokacije
Za neizgrađene zelene površine i soliterna stabla koja doprinose ambijentalnim vrijednostima lokacije mjerama zaštite određuje se njihovo očuvanje i održavanje.

Grafički prikaz primjene utvrđenog sustava mjera zaštite u mjerilu 1:1000 na izvaku iz digitalnog katastra sastavljen je dio ovog programa.

5.3. ZONA ZAHVATA

Zona zahvata javnog najbječaj za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja za gradnju **nove zgrade Graške knjižnice** naznačena je na grafičkom prikazu 6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI i sastavljen su dio ovog programa.

Zona I. ETAPE realizacije obuhvata površinu građevne čestice nove gradske knjižnice koja iznosi oko 9590m², a čine ju k.č. 414/8 i dijelovi k.č. 414/1, 414/6, 414/7, 414/2 i 416 sve k.o. Trnje, i dio površine (15- infrastrukturnog sustava) koja je planirana za uređenje Trnjanske ceste i iznosi oko 2370m², a čine ju dijelovi k.č. 414/2 i 415/1 k.o. Trnje, s koje se očekuje gospodarski ulaz u kompleks.

Zona II. ETAPE uređenja (1)-jug, u površini od oko 1200m², nije u vlasništvu grada Zagreba, te se za istu traži samo urbanističko rješenje obzirom da se zgrada silosa kao kulturno dobro naaslanja na postojeću zgradu na k.č.414/9 k.o. Trnje, koju je moguće ukloniti. Na istoj je moguće predvidjeti gradnju građevine ili ju planirati kao neizgrađen prostor.

Izvan granice obuhvata je zona II. ETAPE uređenja (S)-sjever, u površini od 2350m², ista nije u vlasništvu grada Zagreba, međutim, unutar zone na k.č. 414/5 k.o. Trnje, nalazi se zgrada „Ravnateljstva“-građevni fond visoke vrijednosti, za koju je mjerama zaštite kulturnog dobra uvjetovano obvezno zadržavanje, očuvanje i restitucija, stoga će bit predmetom zasebnog rješavanja.

5.4. NAMJENA GRADEVINE

Namjena građevine/a je javna i društvena-nova zgrada Gradske knjižnice Zagreb, sa pratećim sadržajima koji dopunjuju osnovnu namjenu.

5.5. UREĐENJE GRADEVNE ČESTICE

Površinu prirodnog terena, unutar građevne čestice (minimalno 20% površine) potrebno je planirati kao hortikulturno uređenu površinu bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja i slično sa pretežno visokim autohtonim zelenilom.

Potrebe PGM-a (parkirališno-garažnih mjesta) za potrebe korisnika prema normativima GUP-a trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici. Potrebe parkirališnih mjesta za bicikle (PmB) također trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici (u sklopu građevine ili na terenu, ovisno o arhitektonsko - urbanističkom rješenju). Potrebe PGM za dva blizbusa trebaju biti zadovoljene u sklopu građevine ili natkrivenom prostoru.

5.6. PROMET

5.6.1. Kolni promet

Najtežnjim radom potrebno je odrediti priključenje građevne čestice na prometnu mrežu. Sve servisne ulaze te ulaze u garažu potrebno je predvidjeti s istočne odnosno južne strane kompleksa.

5.6.2. Promet u mitrovanju

Rješenje prometa u mitrovanju, sukladno normativima GUP-a, potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Prema normativima GUP-a potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) određuje se na 1000 m² bruto izgrađene površine, ovisno o namjeni prostora, pri čemu je križenj za ovu namjenu 10 do 20 PGM/1000 m² GBP. U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uključujuju se garaže i jednonamjenska skloništa. Pri određivanju broja potrebnih PGM propisani normativi iznimno se mogu smeniti kod gradnje objekata u već sagrađenim dijelovima grada, vodeći pri tom računa o ograničenim mogućnostima prostora, te naravno u gradskim prostorima na kojima postoji javni gradski promet. Slijedom navedenog, kako u Ulici grada Vukovara postoji kvalitetno organiziran i frekventan tramvajski promet i uređena biciklistička staza, zatim terminal javnog autobusnog prijevoza i Glavni kolodvor, te obzirom da se ovim Programom posebno planira uređenje parkirališnih mjesta za bicikle, potrebno je osigurati minimalni broj PGM prema lokalnim uvjetima iz točke 4.4.2. ovog programa. Najmanje 5% mjesta od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Parkirališne potrebe za sve sadržaje treba obvezno riješiti unutar građevne čestice. Zbog očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora kulturnog dobra i njegove spomeničke prezentacije, treba promet u mitrovanju maksimalno smjestiti podzemno.

-Potreban broj PGM ne može biti manji od minimalnog broja PGM prema lokalnim uvjetima.
-Dimenzije okomitog parkirališnog mjesta iznose minimalno 2,50 x 5,00 m, a za parkiralište za potrebe osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću minimalno 5,0 x 3,7 m, parkiralište za obilobus 11,0 x 3,5m.

-Najtežnjim radom potrebno je priložiti izračun potreba prometa u mitrovanju za planirane sadržaje, te prikazati gdje su parkirališne potrebe ostvarene.

5.6.3. Biciklistički promet

U kontekstu održive mobilnosti u gradovima i poticanja javnog i nemoćnog mitrovanja prometa, te kako u Aveniji grada Vukovara postoji uređena biciklistička staza, očekuje se da će zračažan dio korisnika dolaziti biciklom, unutar građevne čestice potrebno je osigurati parkirališna mjesta za bicikle (PmB) i to najmanje 1 PmB/200 m² GBP. Planiranjem parkirališnih mjesta za bicikle (PmB) se supstancijalno križenj zadovoljenja parkirališnih potreba prena odredbama GUP-a. Parkirališna mjesta za bicikle potrebno je organizirati i dimenzionirati u skladu s odredbama Pravilnika o biciklističkoj infrastrukturi (NN 28/16). U sklopu natečajnog rada potrebno je priložiti izračun potrebnog broja parkirališnih mjesta za bicikle (PmB) sa prikazom rješenja biciklističke komunikacije i parkirališnih mjesta (predvidjeti mogućnost punjenja bicikala na električni pogon).

5.6.4. Pješakački promet

Predvidjeti integraciju objekta na okoline pješake komunikacije. Pješake pristupe moguće je, ovisno o idejnom arhitektonsko - urbanističkom rješenju, osigurati sa pješake pločnika sa obodnih ulica (postojećih i planiranih), a komunikacije u prizenju i okoliš objekata povezati kvalitetnim paternim i hortikulturnim rješenjem.

5.7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Planirana građevina ima mogućnost priključenja na postojeće vodove komunalne energetske i telekomunikacijske infrastrukture u kontekstnim prometnicama.

Uvjeti priključenja planiranog, te eventualna potrebna premještanja ili rekonstrukcije pojedinih instalacija komunalne energetske i telekomunikacijske infrastrukture definirati će se u suradnji s nadležnim komunalnim službama kroz posebne uvjete građenja, odnosno aktom prostornog uređenja u skladu s posebnim propisima. Potrebno je predvidjeti zadovoljenje uvjeta zaštite od požara i zaštite na radu. Vatrogasne pristupe i prostore za operativni rad vatrogasnih vozila predvidjeti u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe, a hidrantsku mrežu sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Planirati korištenje obnovljivih izvora energije. Način i uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturu provesti sukladno Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama.

5.8. SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE GRADEVINE

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevine/a treba biti u skladu s konzervatorskim uvjetima, atraktivnost lokacije, te mora predstavljati oblikovni i prostorni doprinos karakteru prostora. Pri oblikovanju treba uzeti u obzir činjenicu da će planirana građevina biti saglediva sa svih strana, te je potrebno adekvatno koncipirati sva pročelja građevine.

Arhitektonsko-urbanističkim rješenjem potrebno je cjelovito sagledati i odrediti gabarite planirane građevine, te je planiranu građevinu potrebno koncipirati kao građevinu visokog standarda izvedbe i opreme. Rješenje mora analizirati i kvalitetno riješiti odnos prema susjednim građevinama pri čemu je potrebno naročitu pažnju posvetiti oblikovanju građevine kao sastavnici uličnog poteza. Pri oblikovanju treba težiti uklapanju kako u užu tako i širu prostorni koncept.

Omogućava se povezivanje, ali ne i naslanjanje nove izgradnje na zgradu mlina i silosa, a sve u cilju kvalitete spomeničke prezentacije kulturnog dobra, novu izgradnju na predmetnom prostoru, potrebno je afirmativno potcrtati u odnosu na zgrade valonizirane kao građevni fond visoke vrijednosti.

6. DODATNI UVJETI

6.1. ENERGETSKA UČINKOVITOST

Projekt mora sadržavati opis mjera energetske učinkovitosti, te je u svrhu racionalne upotrebe i uštede energije moguće predvidjeti i alternativne izvore energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima koji nemaju negativan utjecaj na kvalitetu okoliša.

6.2. ZAŠTITA OD POŽARA

Mjere zaštite od požara uključuju, uz osiguranje potrebne količine vode i minimalni tlak u vodovodnoj mreži, gradnju nadzemne hidrantske mreže i osiguranje vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike sukladno odredbama posebnih propisa.

Mjere za evakuaciju i zaštitu, pristupe i površine za operativni rad vatrogasnih vozila kao i druge mjere zaštite od požara određiti će se detaljnijom razradom u skladu s odredbama posebnih propisa.

6.3. OSIGURANJE PRISTUPAČNOSTI

U cilju promicanja kvalitete življenja za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, potrebno je predvidjeti osiguranje nesmetanog pristupa planiranim sadržajima. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera uz primjenu Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (NN 78/13) i ostalih propisa, normativa i standarda u svrhu sprječavanja urbanističko - arhitektonskih barijera.

U sklopu natečajnog rada potrebno je ugraditi prikaz rješenja i uvjeta za nesmetan pristup, kretanje i boravak osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.10.2024. 14:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 3882

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6185/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	414/9	SKLADIŠTE			404	
		UKUPNO:			404	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-52552/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE (KLASA: UP-I-612-08/02-01/498, UR. BROJ: 532-04-01-03-02/1-16-5) OD 28.12.2016, zabilježuje se da graditeljski sklop Industrijski kompleks Paromlin u Zagrebu, Koturaška cesta-Trnjanska cesta ima svojstvo kulturnog dobra (prostorne međe kulturnog dobra određene su: zkčbr. 414/1, 414/2, 414/3, 414/4, 414/5, 414/6, 414/7, 414/8, 414/9, 414/10, 416, 418, 417/1, 417/2 i 415/1 k.o. Trnje).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2024.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Podaci o procjenitelju: **Nedjeljka Čengija, dipl.inž.grad.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 01/Z/2024- MPUGDI- D1
Datum elaborata: 27.05.2024.
Datum dopune elaborata: 23.09.2024.

Klasa predmeta: 940-01/24-03/426
URBROJ: 531-11-2-3-24-4
Datum: 12.04.2024.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: zamjena

Vrsta nekretnine: **Zemljište s ruševnom zgradom**
Površina (ukupno): **404 m2**
Adresa nekretnine: **Trnjanska cesta, Zagreb**
z.k.č. broj: **414/9 k.o. Trnje**



Dan vrednovanja: 27.05.2024.
Dan kakvoće: 27.05.2024..

Procijenjena vrijednost nekretnine: 497.000,00 EUR



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD.....	4
1. IZRAČUN	6
2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	9
3. IZJAVA PROCJENITELJA.....	10
4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	10



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 195/21
Zagreb, 17. ožujka 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Nedjeljke Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15., 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Nedjeljka Čengija (OIB 50798796628), iz Zagreba, Ulica Zinke Kunc 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb, OIB 95093210687 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta- z.k.č.br. 414/9 k.o. Trnje. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti zamjena zemljišta.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) od 12.04.2024., klasa: 940-01/24-03/426, urbroj: 531-11-2-3-24-4.

Prilikom izrade procjembenog elaborata primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015- dalje u tekstu: ZPVN) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015- dalje u tekstu: Pravilnik).

Kao izvori podataka korišteni su:

- podatci iz dokumentacije koju je dostavio Naručitelj;
- poredbeni podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetnog zemljišta izračunata je u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji. Kao vjerodostojni i ulazni korišteni su podaci dobiveni od Naručitelja te zbirka kupoprodajnih cijena dobivena od strane Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje.

Povjerenstvo Grada Zagreba na 30. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva prema zapisniku, Klasa: 940-01/24-018/31, Urbroj: 251-11-31/004-24-3 od 19.09.2023. je djelomično prihvatilo predmetni procjembeni elaborat – naime, u elaboratu se razlikuju iznosi za vodni i komunalni doprinos u izračunu i rekapitulaciji.

Procjenitelj je uvažio dobivene primjedbe i izvršena je korekcija procjembenog elaborata u tom dijelu izračuna, dok su ostali dijelovi elaborata ostali nepromijenjeni.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu iskazane su u eurima.

Kao pravni izvori za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u širem smislu korišteni su sljedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Grada Zagreba
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 123/15, 29/16 - Ispravak i 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/2015, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10 i 74/22)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima 1m2 etalonske građevine (NN 98/18)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- Priručnik za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, Uhlir- Majčica, izdanje 2016.
- Osobno saznanje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja DZS-u
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Pozitivni propisi i pravilnici za građevinsku regulativu i pravila struke



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1. IZRAČUN

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnine, a koji utječu na procjenjivanu nekretninu, u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

			ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR					KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI							
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Ki max	Kin max	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	POBUDJE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
GZ 1	KP	ULICA IVANA ZAHARA	1514	TRNE	5286	5286		1514	TRNE	M1	1.		3	887,25	DA	NE	24.08.2020.	HEINZDOVA-RADNOČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	TRNJANSKI NASIP V.	3142	TRNE	341	42,63	324	31402	TRNE	M1	1.		2	299,79	NE	NE	03.03.2021.	STARO TRNE	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	TRNJANSKI NASIP V.	3142	TRNE	341	42,63	324	3142	TRNE	M1	1.		2	299,79	NE	NE	03.03.2021.	STARO TRNE	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	TRNJANSKI NASIP V.	31402	TRNE	1418	1418		31402	TRNE	M1	1.		2	681,62	DA	NE	24.10.2022.	STARO TRNE	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	TRNJANSKI NASIP IV.	30114	TRNE	2412	2412		30114	TRNE	M1	1.		2	953,57	DA	NE	13.01.2023.	STARO TRNE	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	POLJIČKA ULICA 15	864	TRNE	322	250,44	2836	864	TRNE	M1	1.	2,31		503,11	NE	NE	15.09.2020.	VRHOK - BREŠNJI PROSTOR	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	ULICA IVANA ZAHARA	1515	TRNE	5129	5129		1515	TRNE	M1	1.		3	914,41	DA	NE	24.08.2020.	HEINZDOVA-RADNOČKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka

U sljedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena Grada Zagreba (prema članku 6. Pravilnika):

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m ²)
GZ 1	ULICA IVANA ZAHARA	5.286,00	887,25	24.08.2020.	118,30	167,30	1.254,75 €
GZ 2	TRNJANSKI NASIP V.	42,63	299,79	03.03.2021.	125,00	167,30	401,24 €
GZ 3	TRNJANSKI NASIP V.	42,63	299,79	03.03.2021.	125,00	167,30	401,24 €
GZ 4	TRNJANSKI NASIP V.	1.418,00	681,62	24.10.2022.	145,20	167,30	785,37 €
GZ 5	TRNJANSKI NASIP IV.	2.412,00	953,57	13.01.2023.	167,30	167,30	953,57 €
GZ 6	POLJIČKA ULICA 15	250,44	503,11	15.09.2020.	118,30	167,30	711,50 €
GZ 7	ULICA IVANA ZAHARA	5.129,00	914,41	24.08.2020.	118,30	167,30	1.293,16 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

U sljedećoj tablici izvršeno je preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta s odgovarajućim koeficijentima u tablici iz Priloga 11. (prema članku 20. Pravilnika).



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

VRSTA NEKRETNINE	Z.K.		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (M2)	NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA EUR/M2	KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE PREMA PRILOGU 11. PRAVILNIKA	CIJENA EUR/M2 NAKON PRILAGODBE
	K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.							
GZ 1	15/14	TRNJE	15/14	TRNJE	5,286	M1	3,0	24.08.2020.	1.254,75 €	1,00	1.254,75
GZ 2	3142	TRNJE	3140/2	TRNJE	43	M1	2,0	03.03.2021.	401,24 €	1,25	501,55
GZ 3	3142	TRNJE	3142	TRNJE	43	M1	2,0	03.03.2021.	401,24 €	1,25	501,55
GZ 4	3140/2	TRNJE	3140/2	TRNJE	1.418	M1	2,0	24.10.2022.	785,37 €	1,25	981,71
GZ 5	3011/4	TRNJE	3011/4	TRNJE	2.412	M1	2,0	13.01.2023.	953,57 €	1,25	1.191,96
GZ 6	864	TRNJE	864	TRNJE	250	M1	2,31	15.09.2020.	711,50 €	1,17	832,45
GZ 7	15/15	TRNJE	15/15	TRNJE	5.129	M1	3,0	24.08.2020.	1.293,16 €	1,00	1.293,16

Tablica 4: Prilagođena cijena s odgovarajućim koeficijentima

Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretnine br. 2 i 3 zbog znatno niže cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika)

U slijedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Kin max	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	ULICA IVANA ZAHARA	1.	3	24.08.2020.	5.286,00	1.254,75	12,96	<u>1.110,81 €</u>
GZ 4	TRNJANSKI NASIP V.	1.	2	24.10.2022.	1.418,00	981,71	-11,62	
GZ 5	TRNJANSKI NASIP IV.	1.	2	13.01.2023.	2.412,00	1.191,96	7,31	
GZ 6	POLJIČKA ULICA 15	1.		15.09.2020.	250,44	832,45	-25,06	
GZ 7	ULICA IVANA ZAHARA	1.	3	24.08.2020.	5.129,00	1.293,16	16,42	

Tablica 5: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 5 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Obzirom da je pronađeno 5 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti, može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) iznosi **1.110,81 EUR/m²**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište- z.k.č.br. 414/9 k.o. Trnje	404,00	1.110,81	448.767,24

Komunalni i vodni doprinosi zgrada

Nekretnina	Obujam (m ³)	Komunalni doprinos za Grad Zagreb (EUR/m ³)	Ukupno (EUR)
Gradevina	404x8=3.232,00	18,35 (1.zona)	59.307,20

Nekretnina	Obujam (m ³)	Vodni doprinos za Grad Zagreb	Ukupno (EUR)
Gradevina	3.232,00	1,11	3.587,52

Troškovi uklanjanja građevina, odvoza i zbrinjavanja otpada nastalog uklanjanjem građevina

Prema dostavljenoj informativnoj ponudi od tvrtke Joning d.o.o., Matka Baštijana 2/a, 10110, Zagreb troškovi uklanjanja građevina iznose:

15.000,00 EUR



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Rekapitulacija:

NEKRETNINA	UKUPNO
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	448.767,24 EUR
	+
Komunalni doprinos	59.307,20 EUR
	+
Vodni doprinos	3.587,52 EUR
	-
Uklanjanje	15.000,00 EUR
	=
	496.661,96 EUR

2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je na temelju Ugovora, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015).

Prema relevantnim podacima preuzetim od Naručitelja, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – nekretnina na z.k.č.br. 414/9 k.o. Trnje, s iznosom od:

496.661,96 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31):

497.000,00 EUR

(slovima: četrstodevedesetsedamtisuća eura i 00/100)



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

3. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u ZK uložak i posjedovni list, koji se nalaze u prilogu ovog procjemenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje procjenitelja o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-018/31
URBROJ: 251-11-31/004-24-3
Zagreb, 19. rujna 2024.

ZAPISNIK

30. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 19. rujna 2024. u sobi 108, Službe za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Prisutni za povjerenstvo:

1. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
4. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Željka Mandić

Započeto u 13:30 sati.

NOVI ELABORATI:

1. MANDALIČINA ULICA 24 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/246) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 42/Z/2024 izrađenog u lipnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 620/5 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.
2. WICKERHAUSEROVA ULICA 56 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/198) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 23/Z/2024 izrađenog u svibnju 2024. od

tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 8184/148 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.

3. ROBNi TERMINALI JANKOMIR (Klasa predmeta: 940-01/24-019/201) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 003-ZIZ-RTJZ-ZG-ZGH/24 izrađenog u siječnju 2024. od tvrtke Veridon d.o.o. za poslovni kompleks na k.č. 3095/1, 3095/4 i dr. sve k.o. Stenjevec.
4. TUREČEK (Klasa predmeta: 940-01/24-019/253) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 43/Z/2024 izrađenog u lipnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 5853/5 k.o. Trešnjevka u svrhu prodaje.
5. PAROMLIN (Klasa predmete: 940-01/24-019/268) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br.01/Z/2024-MPUGDI izrađenog u svibnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište s ruševinom na z.k.č. 414/9 k.o. Trnje, Trnjanska cesta, u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa.
6. SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/275) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih od tvrtke Cenzus d.o.o. u rujnu 2024. za zemljišta u postupku potpunog izvlaštenja:
 - 6.1. Izgrađeno zemljište na z.k.č. 2557 k.o. Zaprudski otok.
 - 6.2. Zemljište na z.k.č. 2558 k.o. Zaprudski otok.
7. BRANIMIROVA U SESVETAMA – davanje mišljenja o usklađenosti elaborata izrađenih u kolovozu od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag. ing. aedif., u postupku potpunog izvlaštenja;
 - 7.1.Elaborat br. P-87-2024 izvlaštenje z.k.č. 6348/5 k.o. Sesvete Novo i gubitak gospodarskog interesa na z.k.č. 6348/4 i 6348/ obje k.o. Sesvete Novo (Klasa predmeta: 940-01/24-019/282).
 - 7.2.Elaborat br. P-78-2024 izvlaštenje z.k.č.6353/2 k.o. Sesvete Novo i gubitak gospodarskog interesa na preostalom dijelu z.k.č. 6353/1 k.o. Sesvete Novo (Klasa predmeta: 940-01/24-019/283).
 - 7.3.Elaborat P-82-2024 izvlaštenje z.k.č. 6376/34 k.o. Sesvete Novo i gubitak gospodarskog interesa na z.k.č. 6376/11 k.o. Sesvete Novo i z.k.č. 1135/12 k.o. Sesvete (Klasa predmeta: 940-01/24-019/284).
 - 7.4.Elaborat P-77-2024 izvlaštenje z.k.č. 6352/2 k.o. Sesvete Novo i gubitak gospodarskog interesa na preostalom dijelu z.k.č. 6352/1 k.o. Sesvete Novo (Klasa predmeta: 940-01/24-019/285).

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune. BAŠTIJANOVA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/176) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune elaborata, izrađene u travnju 2024. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, d.i.a., za nekretnine na z.k.č. 1337/102 k.o. Vrapče u postupku osiguranja dokaza (*negativno mišljenje na 33./2023. sjednici*).

RAZNO:

Osvrt na Drugostupanjsko rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Klase: UP/II-943-02/22-01/90, Ur. broja: 514-04-02-01-01/08-24-4 od 03.srpnja 2024., vezano za troškove preseljenja (Klasa predmeta: 940-01/24-01/23).

NOVI ELABORATI: 11 kom.

DOPUNE ELABORATA: 1 kom.

Prijedlog mišljenja je slijedeći:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona utvrđena su obilježja procenjivane nekretnine: mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 1.0, 1. kategorija zemljišta. Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se sukladno čl. 23. st. 2. Zakona detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Procjeniteljica kao mjerodavan koeficijent iskoristivosti uzima 1,0 međutim ne obrazlaže iz kojeg razloga se odlučila za prethodno navedeno.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti korištena je pogrešna jedinična cijena (258,30 € umjesto 528,30 €) te je posljedično konačan rezultat pogrešan.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je djelomično pozitivno (djelomično pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,7 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se sukladno čl. 23. st. 2. Zakona detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivanog zemljišta, dijela k.č. 3095/1, 3095/4, 3111/1 i 3111/6, sve k.o. Stenjevec: namjena K1-poslovna namjena, mjera građevinskog korištenja 2,0, 1. kategorija. Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona za zakup poslovnog prostora uredske namjene i izvadak za zakup skladišta. Nekretnine koje sadrže oba izvatka pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda, za izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora i zakupa skladišta, sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Tržišna vrijednost zakupa poslovnog prostora i zakupa skladišta pravilno je utvrđena.

Pravilno je odabrana prihodovna metoda za utvrđivanje prihodovne vrijednosti građevina sukladno članku 24. st. 4. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 3., 21. i 43. Zakona pravilno je utvrđena kakvoća predmetne nekretnine: zemljište mješovite - pretežito stambene namjene (M1), koeficijent iskoristivosti 1.2., 1. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se sukladno čl. 23. st. 2. Zakona detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 3., 21. i 43. Zakona pravilno je utvrđena kakvoća predmetne nekretnine: zemljište mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), koeficijent iskoristivosti 3.0, 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se sukladno čl. 23. st. 2. Zakona detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

U rekapitulaciji na str. 20. elaborata iznos komunalnog i vodnog doprinosa se znatno razlikuje od iznosa dobivenog izračunom na str. 19. elaborata.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen djelomično u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje (potrebno je uskladiti iznose komunalnog i vodnog dobra u izračunu i rekapitulaciji). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.1.

Procjenitelj Hrvoje Balijski, dipl.ing. je u rujnu 2024. izradio procjembeni elaborat za nekretninu z.k.č. 2557, k.o. Zaprudski otok površine 500 m² koja ulazi u obuhvat proširenja Sarajevske ulice, sve sukladno zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/50 od 18. lipnja 2024. u postupku potpunog izvlaštenja.

Površina koja se izvlašćuje predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi obiteljska kuća, ista je u koridoru cestovne prometnice (IS) za koji dio je potrebno primijeniti načelo prethodnog učinka, dok se preostali istočni dio, koji čini cjelinu sa predmetom izvlaštenja, nalazi u mješovitoj – pretežito poslovnoj namjeni (M2), iznimka urbanog pravila 2.7. – uređenje, zaštita i urbana obnova prostora niske gradnje, $k_{i_{max}}=2,0$.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine, primjenom načela prethodnog učinka: mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 1.2, 1. kategorija zemljišta. Pravilno je odabrana poredbena metoda za zemljište sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine, dok vrijednost zemljišta iz izvataka pokazuje dvije razine cijena. Za određivanje jedinične cijene zemljište procjenitelj je mišljenja da su mjerodavne jedinične cijene iz gornjeg dijela cjenovnog razreda.

Obiteljska kuća koja se nalazi u obuhvatu buduće trase prometnice, jednim je dijelom izgrađena na z.k.č.br. 2557 k.o. Zaprudski otok, a drugim dijelom na z.k.č.br. 213/3 k.o. Jakuševac. Prema iskazu

procjenitelja, što je i vidljivo na priloženim fotografijama, na predmetnu obiteljsku kuću je prigradena pomoćna zgrada (garaža), koja je s istom povezana i predstavlja jedinstvenu cjelinu. Gospodarske zgrade na preostalom dijelu zemljišta nisu samostalne, funkcionalne građevine, već su iste u potpunosti u funkciji korisnika obiteljske kuće koja je predmet izvlaštenja. Građevine su u prilično dotrajalom stanju, a vlasnik nekretnine nakon samoga izvlaštenja nema gospodarski interes održavanja istih u svrhu njihova korištenja. Zemljište na kojemu se predmetne građevine nalaze je mješovite – pretežito poslovne namjene stoga je potpuno izvjesno da predmetne građevine nije moguće privesti nekoj namjeni kod eventualne buduće gradnje na istome. Kako ne postoji mogućnost djelomičnog uklanjanja zgrade/zgrada niti korištenja takvih zgrada, procjenitelj je u procjembenom elaboratom obuhvatio i obiteljsku kuću, pomoćnu zgradu, 2 gospodarske zgrade i objekte vanjskog uređenja i to u cijelosti u dijelu koji se odnosi na naknadu za izvlaštenje nekretnine. Dakle, vlasnik je zbog izvlaštenja izgubio gospodarski interes daljnjeg korištenja svih građevina.

S obzirom na mjerodavne prostorno-planske parametre, stvarnu i maksimalno dopuštenu izgrađenost parcele koja je predmet izvlaštenja, te činjenicu da je na zemljištu koje je predmet izvlaštenja izgrađen samo dio predmetne obiteljske kuće, procjenitelj je za potrebe procjene naknade za izvlaštenje izvršio raspodjelu površine zemljišta unutar površine izvlaštenja na dio koji pripada kući i preostali dio zemljišta.

Prilikom izračuna vrijednosti vanjskog uređenja, navedeni su izvori korištenih podataka, a stavka vanjskog uređenja je iskazana u okviru naknade za gubitak prava.

Procjenitelj je za izračun vrijednosti obiteljske kuće i zgrada primijenio troškovnu metodu. Sukladno čl. 55. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procjenitelj je za određivanje jedinične cijene građenja kao mjerodavne koristio podatke iskazane u biltenu "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji XII/2022." iz prosinca 2022.g. Na utvrđenu vrijednost je primijenio koeficijent za prilagodbu obiteljskih kuća preuzetog s web stranice Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, izdanje 2024.g. za prilagodbu privremene na tržišnu vrijednost (kpt prema formuli $y=0,0013x+0,4544$ za samostojeće obiteljske kuće).

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Procjenitelj iskazuje i ostale posljedične gubitke koji se odnose na troškove preseljenja prema podataka iz ponude, porez na promet nekretnina (3%), posredničku proviziju kod kupnje zamjenske nekretnine (2%), te ostale nepredviđene troškove (0,2%). Na navedene troškove se Povjerenstvo višestruko očitovalo u prijašnjim predmetima te ih smatra neutemeljenim.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je djelomično izrađen u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje u djelu naknade za gubitak prava u iznosu 299.020,55 €.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.2.

Procjenitelj Hrvoje Balić, dipl.ing. je u rujnu 2024. izradio procjembeni elaborat za nekretninu z.k.č. 2558, k.o. Zaprudski otok površine 1.128 m² koja ulazi u obuhvat proširenja Sarajevske ulice, sve sukladno zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/50 od 18. lipnja 2024. u postupku potpunog izvlaštenja.

Površina koja se izvlašćuje predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, isto je u koridoru cestovne prometnice (IS) za koji dio je potrebno primijeniti načelo prethodnog učinka. S obzirom da je od 1971. zemljište u površini buduće javne namjene, napravljen je uvid u avio-snimak lokacije nekretnine iz 1968.g. te je utvrđeno da je predmetna čestica bila unutar izgrađenog područja naselja obiteljske stambene izgradnje (obiteljske kuće i gospodarski objekti) uz javnu cestovnu prometnicu.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine, primjenom načela prethodnog učinka: mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 1.2, 1. kategorija zemljišta. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. S obzirom da vrijednost zemljišta iz izvotka pokazuje dvije razine cijena, za određivanje jedinične cijene procjenitelj je mišljenja da su mjerodavne jedinične cijene iz gornjeg dijela cjenovnog razreda.

Prilikom izračuna vrijednosti vanjskog uređenja, navedeni su izvori korištenih podataka, a stavka vanjskog uređenja je iskazana u okviru naknade za gubitak prava.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen u skladu s odredbama Zakona – daje se pozitivno mišljenje.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.1.

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 6348/5 k.o. Sesvete Novo dijelom nalazi unutar površina javne namjene (produžena Branimirova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina prema načelu prethodnog učinka nalazi većim dijelom u namjeni Z – zaštitne zelene površine (343 m²), a manji dio zemljišta površine 24 m² se nalazi u zoni stanovanje – mješovita namjena koja se procjenjuje kao današnja stambena namjena uz mjeru korištenja 1,2. Procjenitelj je ispravno utvrdio namjenu za navedeni dio.

Gubitak prava - k.č. 6348/5 k.o. Sesvete Novo – današnji GUP

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Gubitak gospodarskog interesa

Ispravno su utvrđena obilježja nekretnina i tržišna vrijednost nekretnina za gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake z.k.č. 6348/3 (površine 1057 m²) i z.k.č. 6348/4 (površine 119 m²) obje k.o. Sesvete Novo.

Unatoč relativno velikoj površini preostalog dijela u odnosu na predmet izvlaštenja (k.č. 6348/3 k.o. Sesvete Novo) procjenitelj je mišljenja da vlasnik gubi gospodarski interes za daljnje korištenje. Izvlaštenjem predmetne nekretnine procjenitelj navodi kako zapadni preostalo dio gubi direktan pristup preko neformalnog poljskog puta obzirom da ga buduća ulica presijeca, a nema drugih pristupnih puteva. Isto tako navodi kako će biti onemogućen pristup poljoprivrednim strojevima kojima se predmetna nekretnina održava.

Obzirom da nemamo saznanja hoće li Grad osigurati pristupne puteve na javnoprometnu površinu odnosno kolni pristup, nismo u mogućnosti utvrditi gubi li vlasnik gospodarski interes za daljnje korištenje te je navedeno potrebno utvrditi u upravnom postupku.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen djelomično u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje u dijelu naknade za gubitak prava.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.2.

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 6353/2 k.o. Sesvete Novo dijelom nalazi unutar površina javne namjene (produžena Branimirova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina prema načelu prethodnog učinka nalazi u namjeni Z – zaštitne zelene površine (233 m²). Procjenitelj je ispravno utvrdio namjenu za navedeni dio.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ispravno su utvrđena obilježja nekretnina i tržišna vrijednost nekretnine za gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake z.k.č. 6353/1 k.o. Sesvete Novo (površine 597 m²).

Unatoč relativno velikoj površini preostalog dijela u odnosu na predmet izvlaštenja (k.č. 6353/1 k.o. Sesvete Novo) procjenitelj je mišljenja da vlasnik gubi gospodarski interes za daljnje korištenje. Izvlaštenjem predmetne nekretnine preostali dio gubi direktan pristup na postojeću neodržavanu česticu puta, ali i pristup preko neformalnog poljskog puta obzirom da ga buduća ulica presijeca. Isto tako navodi kako će biti onemogućen pristup poljoprivrednim strojevima kojima se predmetna nekretnina održava.

Obzirom da nemamo saznanja hoće li Grad osigurati pristupne puteve na javnoprometnu površinu odnosno kolni pristup, nismo u mogućnosti utvrditi gubi li vlasnik gospodarski interes za daljnje korištenje te je navedeno potrebno utvrditi u upravnom postupku.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen djelomično u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje u dijelu naknade za gubitak prava.

Mišljenje je doneseno jednoglasno

Točka 7.3.

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 6376/34 k.o. Sesvete Novo dijelom nalazi unutar površina javne namjene (produžena Branimirova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina prema načelu prethodnog učinka nalazi u namjeni Z – zaštitne zelene površine. Procjenitelj je ispravno utvrdio namjenu za navedeni dio.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ispravno su utvrđena obilježja nekretnina i tržišna vrijednost nekretnine za gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog sjevernog dijela nekretnine oznake z.k.č. 1135/12 k.o. Sesvete Novo (površine 134 m²). Za predmetnu nekretninu procjenitelj je mišljenja da vlasnik gubi gospodarski interes za daljnje korištenje.

Obzirom na relativnu veliku površinu južnog preostalog dijela, z.k.č. 6376/11 k.o. Sesvete Novo površine 1950 m², te unatoč njegovoj budućoj javnoj namjeni te obzirom da prije izvlaštenja nije imalo direktan pristup na čestice puta, procjenitelj je mišljenja da vlasnici ne gube gospodarski interes za daljnje korištenje. Prethodno navedeno smatramo ispravnim utvrđenim.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen djelomično u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje u dijelu naknade za gubitak prava.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.4.

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 6352/2 k.o. Sesvete Novo dijelom nalazi unutar površina javne namjene (produžena Branimirova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina prema načelu prethodnog učinka nalazi u namjeni Z – zaštitne zelene površine (291 m²). Procjenitelj je ispravno utvrdio namjenu za navedeni dio.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ispravno su utvrđena obilježja nekretnina i tržišna vrijednost nekretnine za gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake z.k.č. 6352/1 k.o. Sesvete Novo (površine 550 m²).

Procjenitelj je mišljenja da vlasnik gubi gospodarski interes za daljnje korištenje. Izvlaštenjem predmetne nekretnine preostali dio gubi direktan pristup na postojeću neodržavanu česticu puta, ali i pristup preko neformalnog poljskog puta obzirom da ga buduća ulica presijeca. Isto tako napominje da će biti onemogućen pristup poljoprivrednim strojevima kojima se predmetna nekretnina održava kao livada.

Obzirom da nemamo saznanja hoće li Grad osigurati pristupne puteve na javnoprometnu površinu odnosno kolni pristup, nismo u mogućnosti utvrditi gubi li vlasnik gospodarski interes za daljnje korištenje te je navedeno potrebno utvrditi u upravnom postupku.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: procjembeni elaborat je izrađen djelomično u skladu s odredbama Zakona – daje se djelomično pozitivno mišljenje u dijelu naknade za gubitak prava.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjeniteljica je u travnju 2024.g. izradila dopunu elaborata u kojoj se očituje na primjedbu Povjerenstva vezanu za troškove poreza na promet za kupnju nove nekretnine i posredničku proviziju te ostaje kod svog mišljenja navodeći da ti podaci predstavljaju nužne izdatke budući da se većina nekretnina na dostupnim internetskim portalima prodaje isključivo preko agencija za posredovanje nekretninama i u tim je slučajevima kupac najčešće u obvezi platiti posredničku proviziju. Također navodi da predmetnu nekretninu vlasnici koriste za stanovanje i za obavljanje poslovne djelatnosti čime smatra da su potpuno opravdani troškovi poreza na promet i troškovi posredničke provizije prilikom kupnje druge odgovarajuće nekretnine. U nastavku očitovanja, zbog omaške nastale

prilikom obračuna površina predmetne nekretnine na str. 24. osnovnog elaborata (točka 6.6.1.), ispravljen je iskaz površina koji je utjecao na ukupnu vrijednost nekretnine.

Temeljem čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje slijedeće mišljenje: dopuna procjembenog elaborata je izrađena u skladu s odredbama Zakona - daje se djelomično pozitivno mišljenje u dijelu za gubitak prava, a u dijelu troškova preseljenja, posredničke provizije i poreza na promet nekretnina ostaje kod svojeg prethodnog mišljenja.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

RAZNO:

Nakon provedene rasprave Povjerenstvo je ponovilo svoj stav i mišljenje sa 20. sjednice održane 6. lipnja 2024.:

„Na okolnost nužnih izdataka preseljenja nastalih kao posljedica izvlaštenja, koji bi osim troškova preseljenja stvari uključivali navodne posljedične gubitke zbog stjecanja zamjenske nekretnine - poimence posredničke usluge, troškove poreza na promet nekretnina i troškove uknjižbe prava vlasništva – daje se sljedeće cjelovito očitovanje:

1. Naknada za izvlaštene nekretnine utvrđuje se na temelju podataka za procjenu vrijednosti nekretnina koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti (čl. 57. st. 1. ZPVN-a) a takvi podatci smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima (st. 3. istoga članka). U tim transakcijama voljni kupac i voljni prodavatelj ugovorili su kupoprodajnu cijenu nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 4. st. 1. podst. 41. ZPVN-a). Dakle, voljni kupac i voljni prodavatelj, bez prisile, uz detaljno poznavanje predmeta kupoprodaje, ugovorili su kupoprodajnu cijenu, izraženu u novcu, na dan kupoprodaje, nakon temeljitih razmatranja ponude i potražnje na tržištu nekretnina, vlastitih potreba i financijskih mogućnosti, uključujući troškove posrednika te sve troškove povezane s pripadnim porezima i pristojbama. Slijedom toga, podatci za procjenu vrijednosti nekretnina, kao transakcije po tržišnim uvjetima, uključuju sve troškove povezane s kupoprodajom nekretnine.
2. Budući da podatci za procjenu vrijednosti nekretnina, kao transakcije po tržišnim uvjetima, uključuju sve troškove povezane s kupoprodajom nekretnine, njihovo uzimanje u obzir kao dodatak naknadi za vrijednost izvlaštene nekretnine predstavljalo bi nedopušteno dvostruko uzimanje u obzir istih okolnosti.
3. Način na koji će izvlaštenik potrošiti iznos naknade ne može se sa sigurnošću utvrditi jer se radi o budućem događaju, nakon završetka postupka izvlaštenja, za koji ne postoje čvrsta uporišta u zakonu, dozvoli ili projektu. Naime, iznos naknade izvlaštenik ne mora uložiti u drugu nekretninu, već ga može uložiti u dionice, obveznice, trezorske zapise, životno osiguranje, zlato ili drugu imovinu. Osim toga, novac od naknade može darovati, iskoristiti za pokretanje vlastitog posla, potrošiti na putovanje oko svijeta ili ga jednostavno zadržati

na svom bankovnom računu. Dakle, stjecanje druge nekretnine nije izvjestan događaj odnosno radi se o špekulantskom razmatranju.

4. Ako bi se izvlaštenik ipak odlučio na stjecanje druge nekretnine, ne postoji zakonska obveza ugovaranja usluga posrednika u prometu nekretnina, niti je iznos posredničke provizija jednoznačno propisan. Slijedom toga korištenje posredničkih usluga prilikom stjecanja druge nekretnine odnosno nastanak troška agencijske provizije nije izvjestan događaj odnosno radi se o špekulantskom razmatranju.
5. U slučaju da bi se izvlaštenik odlučio na stjecanje druge nekretnine, nije nužno da će nastati porezna obveza plaćanja poreza na promet nekretnina. Naime, ako nekretnina podliježe naplati PDV-a, ne obračunava se porez na promet nekretnina. Slijedom toga stjecanje druge nekretnine, na koju se upravo obračunava porez na promet nekretnina, nije izvjestan događaj odnosno radi se o špekulantskom razmatranju.
6. Kao uporište za nastanak troškova navodnog stjecanja druge nekretnine navodi se argumentacija da je izvlašteniku to jedina nekretnina, koja mu je služila za stanovanje, te da će zbog toga nužno potrošiti iznos naknade na stjecanje druge nekretnine. U postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine kao i u postupku potpunog izvlaštenja, ne provjerava se socijalni status izvlaštenika, niti je to zakonska obveza, niti je propisana o pozitivna diskriminacija da izvlaštenici, kojima je to jedina nekretnina, u odnosu na izvlaštenika kojima to nije jedina nekretnina, imaju pravo na poseban dodatak naknadi na ime troškova stjecanja druge nekretnine.
7. U slučaju da je izvlašteniku to jedina nekretnina, koja mu je služila za stanovanje, nije nužno da se stambeno pitanje rješava stjecanjem druge nekretnine. Naime, izvlaštenik svoje stambeno pitanje može riješiti uzimanjem nekretnine u najam, a novcem od naknade može raspolagati na nebrojene, zakonom dopuštene načine. Stjecanje druge nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja također nije izvjestan događaj odnosno radi se o špekulantskom razmatranju.
8. U trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje nužni izdatci preseljenja tj. troškovi preseljenja stvari predstavljaju budući događaj ali su legitimni i ne predstavljaju špekulantsko razmatranje. Naime, preseljenje stvari je nužno i utemeljeno je na idejnom projektu i pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli iz kojih nedvojbeno proistječe da se pokretnine moraju preseliti budući će stvar (građevina) biti uklonjena odnosno stvar će propasti, a bez preseljenja pokretnina iz građevine koja će biti uklonjena, iste bi dijelile sudbinu zgrade odnosno i one bi propale.“

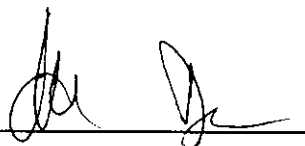
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Predmetno mišljenje će se uputiti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu na očitovanje.

Dovršeno u 15:00 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

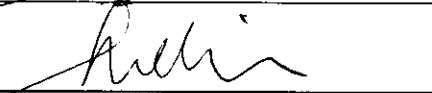
dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva



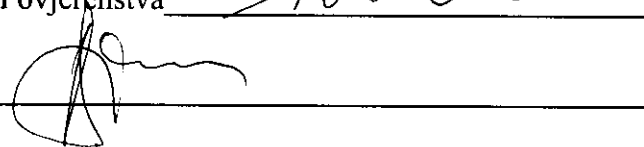
Dubravko Ranilović, dipl. iur., član Povjerenstva



Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva



Dinko Selak, dipl.oec., član Povjerenstva





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,
POSREDOVANJE I
STRATEGIJSKO PLANIRANJE

KLASA: 350-01/23-001/29
URBROJ: 251-06-51-1/004-24-4
ZAGREB, 21. ožujka 2024.

**GRADSKI URED ZA OBNOVU,
IZGRADNJU, PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
KOMUNALNE POSLOVE**

Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

PREDMET: Okolišno uređenje gradske knjižnice Paromlin
- odgovor, daje se

VEZA: KLASA: 361-01/23-001/124, URBROJ: 251-10-01/0009-24-5 od 06. ožujka 2024.

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim nas izvještavate kako je Grad Zagreb investitor na rekonstrukciji, odnosno prenamjeni i dogradnji postojećih zgrada u zgradu javne i društvene namjene, gradsku knjižnicu s pratećim sadržajem i trafostanicom na k.č.br. 414/8 k.o. Trnje te se sukladno navedenom želi urediti i okoliš u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom (k.č.br. 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 414/1, 414/2, 414/3, 414/4, 414/5, 414/9, 414/10, dio 415/1, 417/1, 417/2, 418 i 5611/1, sve k.o. Trnje), a od ovog Ureda tražite očitovanje je li uređenje navedene površine i kupnja zemljišta koje nije u vlasništvu Grada Zagreba od interesa za Grad, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje u nastavku daje odgovor kako slijedi.

Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst) predmetno područje se nalazi u zoni mješovite namjene - pretežito poslovne (M2), zoni javne gradske površine - tematske zone (Z4) i zoni površine infrastrukturnih sustava (IS) u obuhvatu urbanih pravila Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) i Uređenje javnih zelenih površina (2.11.). Prema procedurama urbano - prostornog uređenja, nalazi se u zoni obveze provedbe javnog natječaja, dok je sukladno kartografskom prikazu Nepokretna kulturna dobra označeno kao graditeljski sklop. Nadalje, predmetno je područje u zoni na kojoj se omogućuje provedba gradskog projekta, a osnovno polazište za razradu predmetnog gradskog projekta Blok Paromlin u Trnju je prenamjena stare industrije koja može biti nositelj transformacije i razvoja te međusobnog povezivanja šire urbanističke cjeline.

Slijedom navedenog, očitujemo se kako je interes Grada Zagreba cjelovito rješavanje predmetnog područja sukladno predviđenoj prostorno - planskoj namjeni, odnosno kako je u interesu Grada da se predmetno područje privede prostorno - planskoj i infrastrukturnoj namjeni.

Isto tako, smatramo kako je stjecanje svih navedenih nekretnina, a koje nisu u vlasništvu Grada Zagreba, od interesa za Grad Zagreb kako bi se ostvarila cjelina kojom se postiže veće iskorištenje zemljišta i bolje urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno omogućuje uređenje prostora lokacije Gradske knjižnice i društveno-kulturnog centra Paromlin kao funkcionalne cjeline.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Ana Pavičić - Kaselj, univ. mag. oec.



Način otpreme:

- redovitom dostavom
- elektroničkom poštom