

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga zaključka o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, na k.č.br. 4099/14 k.o. Sesvete Novo

Društvo Grand Etage d.o.o. iz Zagreba, Strojarska cesta 6 (u daljnjem tekstu: Grand Etage d.o.o.), na k.č.br. 4099/11 k.o. Sesvete Novo, planira izgradnju jedne ugrađene stambene građevine s tri stana i jedne poluugrađene stambene građevine s dva stana, za što su u siječnju 2025. izrađena idejna rješenja, broj TD 01/25 i TD 02/25, po projektantici Željki Grubeši, dipl.ing.arh. iz društva Alvir d.o.o. iz Zagreba, XI Podbrežje 25.

Društvo Grand Etage d.o.o. te Armando Šobot iz Zagreba, Strojarska cesta 6 (u daljnjem tekstu: Armando Šobot), radi pristupa do građevinske čestice k.č.br. 4099/11 k.o. Sesvete Novo na kojoj se planira izgradnja stambenih građevina, pismom namjere izrazili su spremnost da:

- društvo Grand Etage d.o.o., u svojstvu investitora, vlastitim sredstvima u roku od 365 dana od dana uvođenja izvođača u posao, izvede radove izgradnje pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom mješovite odvodnje, vodoopskrbnim cjevovodom i elektrokomunikacijskom kanalizacijom) i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, na k.č.br. 4099/14 k.o. Sesvete Novo, vlastitim sredstvima osigura uslugu izrade plana izvođenja radova kao i uslugu koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova te bespovratno financira obavljanje stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom, a koji nadzor će biti odabran od strane Grada Zagreba,

- Armando Šobot daruje Gradu Zagrebu zemljište na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne ceste.

Između Grada Zagreba i Armanda Šobota sklopljen je Ugovor o darovanju, reg.ug.br. 105/23-II od 08.11.2023., kojim je Gradu Zagrebu darovana projektno tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju pristupne prometnice, temeljem koje dokumentacije je izdana građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/001301, URBROJ: 251-10-22-4/002-24-0031 od 26.11.2024., pravomoćna 14.01.2025., za izgradnju pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, (dužine 62 m, s javnom rasvjetom, javnim kanalom mješovite odvodnje, vodoopskrbnim cjevovodom, elektroenergetskim instalacijama i elektrokomunikacijskom kanalizacijom), 2.b skupine, na k.č.br. 4099/14 k.o. Sesvete Novo.

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

Društvo Grand Etage d.o.o. te Armando Šobot dostavili su podatke o:

- troškovima izgradnje predmetne pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom mješovite odvodnje, vodoopskrbnim cjevovodom i elektrokomunikacijskom kanalizacijom) i spojem na Pirinovu ulicu odvojak (sukladno projektantskoj procjeni od veljače 2025.) u procijenjenom iznosu od 166.000,00 EUR, bez PDV-a,

- troškovima usluge izrade plana izvođenja radova kao i usluge koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova, u iznosu od 2.000,00 EUR, bez PDV-a,

- vrijednosti zemljišta na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne ceste, u vlasništvu Armanda Šobota, u iznosu od 22.100,00 EUR (sukladno elaboratu procjene vrijednosti nekretnine, za zemljište oznake k.č.br. 4099/14, k.o. Sesvete Novo (zk.č.br. 4099/14, Sesvete Novo), izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Gordana Banića, s.s.i.a., BAR - ing d.o.o. iz Zagreba, Gračanske dužice 70, Projekt broj: 1137/25 PZ, od 20.01.2025.).

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: 361-01/23-001/176, URBROJ: 251-10-80/013-25-29 od 18. veljače 2025. te KLASA: 350-07/25-003/31, URBROJ: 251-10-51-2/002-25-2 od 17. siječnja 2025.:

- troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom mješovite odvodnje, vodoopskrbnim cjevovodom i elektrokomunikacijskom kanalizacijom) i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, koji će biti odabran od strane Grada Zagreba i koje će društvo Grand Etage d.o.o. bespovratno financirati, procijenjeni su na iznos od 10.500,00 EUR, bez PDV-a.

Društvo Grand Etage d.o.o. i Armando Šobot suglasni su da neće imati pravo na povrat iznosa vrijednosti zemljišta i sredstava utrošenih za izgradnju predmetne pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom mješovite odvodnje, vodoopskrbnim cjevovodom i elektrokomunikacijskom kanalizacijom), 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 dvije stambene zgrade iz točke II. ovog zaključka.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/25-001/31, Urbroj: 251-11-14/004-25-4 od 22.1.2025., dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišne čestice u obuhvatu predloženog zahvata.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisuje da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave.

Članak 39.a Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je 11. ožujka 2025. godine Zaključak o prihvatljivosti financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, na k.č.br. 4099/14 k.o. Sesvete Novo, KLASA: 360-02/25-09/4, URBROJ: 251-01-12-25-2.

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 financiranju uređenja 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 financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne ceste s komunalnom infrastrukturom i spojem na Pirinovu ulicu odvojak, na k.č.br. 4099/14 k.o. Sesvete Novo, kao u predloženom tekstu.