

OBRAZLOŽENJE

Islamska zajednica u Hrvatskoj, Mešihat Islamske zajednice u Hrvatskoj, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, obratila se Gradu Zagrebu sa zahtjevom za kupnju građevinskog zemljišta označenog kao z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb, površine 9001 m², u skladu s Lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0007 od 28. rujna 2023.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao je Lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0007 od 28. rujna 2023., pravomoćnu 21. listopada 2023., kojom se određuje gradnja građevine – Odgojno obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311 na dijelu k.č. 663/1 k.o. Žitnjak te njezinog srednjenaponskog podzemnog kablenskog priključka (dva SN kabela tipa NA2XS(F)2Y 12/20 (24) kV 3x(1x185/25RM)) na k.č. 663/1 i 4306/11 k.o. Žitnjak, sastavni dio koje je Idejni arhitektonski projekt, oznake 2022-04 od lipnja 2022. – ispravak lipanj 2023., koji je ovjerio projektant ovlašteni arhitekt Hrvoje Bilandžić, dipl. ing. arh., Arhitektonski studio 113 d.o.o., Zagreb, Ulica Božidara Magovca 23.

Člankom 99. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13, 9/16, 12/16 – pročišćeni tekst) određeno je da će se radi dobivanja što kvalitetnijih rješenja za uređenje gradskih površina, njihovo oblikovanje i oblikovanje građevina, raspisati javni natječaj za građevine javne namjene. Također, člankom 63. Odluke, odnosno urbanim pravilom "Zaštita i uređenje dovršenih naselja" (1.6.) određena je gradnja novih građevina prema javnom natječaju u zoni javne i društvene namjene. Prema članku 99. Odluke, program za provedbu natječaja za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina je podloga za provedbu natječaja.

U obrazloženju Lokacijske dozvole navodi se da je proveden javni, opći, u jednom stupnju, anonimni, za realizaciju prvog stupnja složenosti, natječaj za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja "Kulturno-obrazovnog centra s gimnazijom i učeničkim domom", za koji je program izradio ovlašteni arhitekt Dražen Plevko, dipl. ing. arh., "Urbane tehnike" d.o.o., Zagreb, Vrbik 8a, iz siječnja 2021., a koji je verificirao Gradski ured za stratejsko planiranje i razvoj Grada, a Zaključkom, KLASA: 350-07/21-02/38, URBROJ: 251-03-02-21-2 od 17. ožujka 2021. utvrdio gradonačelnik Grada Zagreba. Na natječaju je kao prvonagrađeni rad odabran rad autora Hrvoja Bilandžića, dipl. ing. arh. i Davora Plavšića, dipl. ing. arh. Projektno-tehnička dokumentacija - Idejni projekt izrađena je na temelju provedenog natječaja. U skladu s člankom 99. GUP-a Grada Zagreba, proveden je postupak izmjene i dopune natječajnog programa, koji je verificirao nositelj izrade, a utvrdio gradonačelnik Grada Zagreba Zaključkom, KLASA: 350-07/22-03/229, URBROJ: 251-01-02-22-2 od 21. srpnja 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/22).

Idejnim projektom predložena je gradnja građevine visine prizemlje, dva kata i uvučeni kat (P+2+UE), na građevnoj čestici površine cca 9000,36 m², izgrađenost građevne čestice iznosi cca 44 %, građevna bruto površina iznosi ukupno cca 7417,40 m² (odgojno obrazovni centar cca 7361,90 m² i trafostanica cca 55,50 m²), prirodni teren zauzima 20 % građevne čestice, udaljenost građevine od međa susjedne čestice i regulacijske linije Lekeničke ulice je veća od 5 m, parkirališna mjesta osigurana su na građevnoj čestici prema izračunu u skladu s člankom 39. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba, srednja škola se predviđa za cca 200 učenika u jednoj smjeni i učenički dom s 32 dvokrevetne sobe (za 64 učenika). Sukladno uvjetima GUP-a, članak 27., predmetna parcela površinom zadovoljava traženi kriterij od min 20 m² površine parcele po učeniku (ostvareno je cca 29,33 m²/učeniku).

Predmetni zahvat u prostoru predviđen navedenom Lokacijskom dozvolom u skladu je s Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba i Programom natječaja, odnosno Izmjenama i dopunama Programa natječaja.

Geodetskim elaboratom RN 185/2023 k.o. Žitnjak, potvrđenim od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 932-06/2023-02/6166, URBROJ: 251-12-02-1-23-5 od 7. studenoga 2023., izrađenim u skladu s predmetnom Lokacijskom dozvolom, za katastar je od 9001/17159 dijela k.č. 663/1 k.o. Žitnjak, površine 17159 m² formirana k.č. 663/19 k.o. Žitnjak, površine 9001 m², dok je za zemljišnu knjigu od 9001/57688 dijela z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb, površine 57688 m² formirana z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb, površine 9001 m².

Z.k.č. 6098/425, vrt, Lekenička ulica, površine 9001 m², upisana je u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba te prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 663/19, vrt, Lekenička ulica, površine 9001 m², upisanoj u posjedovnom listu 2275 k.o. Žitnjak kao korisništvo Grada Zagreba.

U predmetnom z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb upisane su tri aktivne plombe, koje se ne odnose na z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb koja je predmet javnog natječaja, i to:

- pod brojem Z-28802/2019 od 10. lipnja 2019., koja se odnosi na zabilježbu spora u podulošku 25079 k.o. Grad Zagreb, podnositelja Ivice Delimara, protustranke Darka Lutringa;
- pod brojem Z-28885/2022 od 23. svibnja 2022., koja se odnosi na uknjižbu prava vlasništva na stanu na adresi Ulica grada Chicaga 7, z.k.č. 6098/158 k.o. Grad Zagreb, podnositelja Josipa Došena i
- pod brojem Z-28634/2023 od 23. svibnja 2023., podnositelja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, a koja se odnosi na provedbu geodetskog elaborata RN 92/23 k.o. Žitnjak.

Također, u vlastovnici (B) predmetnog z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb pod brojem Z-25125/2014 od 6. lipnja 2014. zabilježeno je otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka te prijava u ispravnom postupku Barice Bosnić iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 2, radi uknjižbe prava vlasništva i upisa posebnog dijela nekretnine u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 2. Pod brojem Z-70144/2017 od 28. prosinca 2017. zabilježeno je otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka te prijava Grada Zagreba radi uknjižbe prava vlasništva u odnosu na z.k.č. 6098/158 k.o. Grad Zagreb. Predmetne zabilježbe ne odnose se na z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb.

U teretovnici (C) z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, pod brojem Z-17864/90 od 26. studenog 1990. uknjiženo je pravo služnosti preko dijela z.k.č. 6098/3 za korist Elektroprivrede-Zagreb, OOUR, Toplinske mreže, Jakuševačka bb, Zagreb te pod brojem Z-14824/93 od 17. studenog 1993. pravo služnosti u svrhu postave i održavanja vrelovodne mreže za kazetu K5 u naselju Borovje preko z.k.č. 6098/3 i 6098/8 za korist Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo, Avenija Vukovar 45.

U postupku izdavanja prethodno navedene Lokacijske dozvole Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/23-002/57, URBROJ: 251-06-51-1/004-23-2 od 15. svibnja 2023. da se predmetni dio zemljišta (k.č. 663/1 k.o. Žitnjak) od kojeg se predlaže formirati nova građevna čestica sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16-pročišćeni tekst) te pripadajućim kartografskim prikazima nalazi u zoni javne i društvene namjene (D), gdje se provodi urbano pravilo (1.6.) Zaštita i uređenje dovršenih naselja, slijedom čega predmetni dio k.č. 663/1 k.o. Žitnjak (danas k.č. 663/19 k.o. Žitnjak) ne predstavlja strategijski interes za provedbu strateškog gradskog projekta Grada Zagreba te je u tom kontekstu moguće predloženo formiranje građevne čestice.

Zaključkom gradonačelnika Grada Zagreba, KLASA: 944-01/23-01/1019, URBROJ: 251-01-12-23-2 od 26. rujna 2023. Mešihatu Islamske zajednice u Hrvatskoj, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dana je suglasnost u svrhu ishoda lokacijske dozvole za izgradnju „Odgojno obrazovnog centra Islamske zajednice u Hrvatskoj s trafostanicom i priključkom na SN mrežu“ na dijelu k.č. 4306/11 k.o. Žitnjak i dijelu k.č. 663/1 k.o. Žitnjak, kojemu odgovara dio z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb.

Vijeće Gradske četvrti Peščenica – Žitnjak na 32. sjednici održanoj 30. siječnja 2024. donijelo je Zaključak o davanju mišljenja o mogućnosti raspolaganja zemljištem oznake k.č. 663/19 k.o. Žitnjak (z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb) u svrhu raspisivanja javnog natječaja za prodaju nekretnine, KLASA: 024-08/24-002/37, URBROJ: 251-13-11-11/001-24-6, kojim utvrđuje da predmetna nekretnina ne predstavlja interes za provedbu planova i programa mjesne samouprave na području Gradske četvrti Peščenica –Žitnjak te je suglasno s raspolaganjem zemljištem sa svrhom raspisivanja javnog natječaja za prodaju.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl. inž. građ. iz društva IvNe građevina d.o.o., Zagreb, Lastovska 2a, izradila je Procjembeni elaborat, oznake: 53/Z/2024 od 15. listopada 2024., prema kojem tržišna vrijednost k.č. 663/19 k.o. Žitnjak, površine 9001 m², iznosi 1.710.000,00 eura (189,61 eura/m²), za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 37. sjednici održanoj 8. studenoga 2024. donijelo mišljenje da je Procjembeni elaborat izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Člankom 391. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15-pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili na bilo koji drugi način njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 41., točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21- pročišćeni tekst i 16/22) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba koje ukupna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba, odnosno koje je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, odnosno 132.722,81 eura (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Člankom 54. stavkom 3. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13 i 16/14, 26/14, 2/15, 5/15-pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) propisano je da o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje nadležno tijelo.

Slijedom navedenoga, predlaže se donošenje Zaključka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u predloženom tekstu.