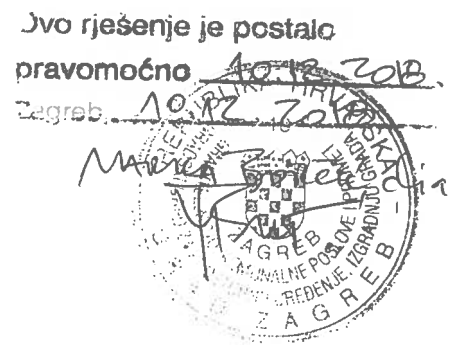




REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE
Središnji odsjek za prostorno uređenje



Klasa: UP/I-350-05/18-01/180
Ur.broj: 251-13-21-1/014-18-6
Zagreb, 14.11.2018.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 117. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne Novine br. 153/2013 i 65/2017), rješavajući po zahtjevu tvrtke GIP PIONIR d.o.o. iz Zagreba, Zagrebačka 145 b, koju zastupa STUDIO FORMA URBIS d.o.o./po Andreju Vukašinu, d.i.a. i Ratku Miličeviću, d.i.a./, Zagreb, IV Stara Peščenica 1, radi ishodaženja lokacijske dozvole, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

broj: 161/2018

za izgradnju složene stambene građevine (nadzemno 3 zgrade sa zajedničkim podrumom) i trafostanice na lokaciji oznake »Špansko - sjever«, na novoformiranoj građevnoj čestici (oznake k.č.br. 2795/3 k.o. Stenjevec) od postojećih k.č.br. 2790/1, 2791/3, 2792/3 i 2793/1 te dijelova postojećih k.č.br. 2794/5, 2795/3, 2809/1, 2808/1, 2807/2, 2807/1, 2799, 2798, 2797 i 2796 sve k.o. Stenjevec, Ulica Hrvatskih branitelja (križanje sa budućom produženom ulicom Vilima Korajca) u Zagrebu, prema Idejnom projektu Broj TD: 1-18 od 3.2018.god. sa pripadajućim Geodetskim projektom Broj spisa: 8/18 od 12.rujna 2018., kojom se određuju slijedeći lokacijski uvjeti :

1. Namjena građevina s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica :

- složena stambena građevina, koja se sastoji od tri nadzemna volumena (oznaka: zgrada A, zgrada B i zgrada C) i dvije podzemne etaže (cjeline oznaka: podzemne garaže G1 i G2 te podzemni dijelovi zgrada A, B i C), transformatorska stanica (»trafo«) te interne prometnice (kolne, parkirališne i pješačke površine) sa zelenim površinama.

U prizemljima i na katovima stambene građevine predviđeno je (u konačnici) ukupno 420 funkcionalnih jedinica stambene namjene, a u dvije podzemne etaže parkirališno-garažni prostor sa dva dvonamjenska skloništa (u podrumu -2), te spremišni, tehnički i pomoćni prostori ;

- okoliš tj. okolni prostor nadzemnih dijelova građevine i trafostanice, predviđen je kao unutarnja prometna mreža koja se sastoji od internih prometnica tj. kolno-pješačkih površina s potezima parkirališta, rampi za pristup podzemnom dijelu građevine i izlazima skloništa, površina za otpad te zelenih površina.

2. Veličina građevina :

- ukupna tlocrtna površina (TP) svih zgrada tj. nadzemnih volumena unutar zahvata, iznositi će 4115 m² što daje nadzemnu izgrađenost (kig) novoformirane građevne čestice koja iznosi cca 41 %, a TP podzemnog dijela 6200 m² što daje podzemnu izgrađenost od cca 61% ;

- ukupna građevinska bruto površina (GBP) svih građevina unutar zahvata, iznositi će 31725 m² od čega GBP podzemnog dijela stambene građevine iznosi 2845 m², a GBP-nadzemno 28880 m² (od čega GBP trafostanice 35 m²) što daje koeficijent iskoristivosti nadzemno (kin) novoformirane građevne čestice koji iznosi 2,85 ;

- ukupna visina svih zgrada, iznositi će: stambena građevina - ukupno 11 etaža od čega 2 podzemne (podrum -1 i -2) i 9 nadzemnih etaža (E=prizemlje, 7 katova i potkrovlje s tavanskim prostorom), a transformatorska stanica - prizemlje ;

- krovna konstrukcija i oblikovanje krovova : stambena građevina - zaobljeni krovovi sa krovnim kućicama i nadozidima najveće visine 120 cm, a transformatorska stanica - ravni krov.

3. Uvjeti za oblikovanje građevina :

- prema Idejnom projektu.

Planirani zahvat sastoji se od ukupno 2 funkcionalne cjeline tj. složene visoke stambene građevine i prizemnog volumena trafostanice, uključujući internu prometnu mrežu sa pristupnom rampom, te pješačkim, zelenim i površinama za otpad.

Stambena građevina je predviđena u formi 3 zgrade tj. 3 nadzemna volumena (označena kao zgrade A, B i C) sa zaobljenim (»bačvastim«) krovom, povezana zajedničkim podrumskim dijelom. Sjeverna i južna zgrada (A i B) pravilnih gabarita i međusobno približno jednakih dimenzija, položene se tlocrtno u smjeru istok-zapad na zapadnom dijelu građevne čestice, dok je zgrada C većih tlocrtnih dimenzija i položena je u smjeru sjever-jug na istočnom dijelu građevne čestice.

Podzemni dio koji funkcionalno povezuje nadzemne volumene, predviđen je kao dvoetažni podrum dilatiran u više segmenata koji čine pet cjelina (označene kao podzemne garaže G1 i G2 te podzemni dijelovi zgrada A, B i C), dok je transformatorska stanica (»trafo«) prizemni volumen s ravnim krovom na zapadnom dijelu obuhvata zahvata tj. građevne čestice.

Arhitektonskom oblikovanju građevina odnosno zahvata u prostoru potrebno je posvetiti posebnu pažnju, primjenjujući kvalitetne materijale i visoki standard izvedbe predviđenih radova.

4. Oblik i veličina građevne čestice tj. obuhvata zahvata u prostoru :

- formira se nova građevna čestica (oznake k.č.br. 2795/3 k.o. Stenjevec) površine cca 10118 m², spajanjem postojećih k.č.br. 2790/1, 2791/3, 2792/3 i 2793/1 te dijelova postojećih k.č.br. 2794/5, 2795/3, 2809/1, 2808/1, 2807/2, 2807/1, 2799, 2798, 2797 i 2796 sve k.o. Stenjevec, prema Prijedlogu parcelacije ucrtanom na izvodu iz digitalnog katastarskog plana u mj. 1:1000 sadržanom u Idejnom projektu i pripadajućem Geodetskom projektu sa grafičkim priložima u mj. 1:1000 i 1:2880 (koji čine sastavni dio ove lokacijske dozvole).

5. Smještaj građevina na građevnoj čestici tj. unutar obuhvata zahvata u prostoru :

- prema Situaciji na katastarskom planu u mj. 1:1000 te Idejnom urbanističkom rješenju – situacija i Geodetskoj situaciji građevine u mj. 1:500 sadržanima u Idejnom projektu te pripadajućem Geodetskom projektu sa grafičkim priložima u mj. 1:1000 i 1:2880 (koji čine sastavni dio ove lokacijske dozvole).

Stambena građevina i trafostanica će se izgraditi na samostojeći način.

Zgrade A i C su dijelom prislonjene uz sjevernu među pripadajuće novoformirane građevne čestice odnosno uz regulacijsku liniju prometne površine buduće produžene Ulice Vilima Korajca, a zgrada C je predviđena na udaljenosti 1,8-3,8 m od istočne međe građevne čestice odnosno od regulacijske linije prometne površine Ulice Hrvatskih branitelja.

Zgrada A je predviđena na udaljenosti cca 8,5-15(19,7) m a zgrada B 13-15 m od zapadne međe, zgrada B 16,2-18,2 m a zgrada C 11,8-13,8 m od južne međe, te trafostanica na udaljenosti 3,1 m od istočne, zapadne i južne međe istočnog dijela pripadajuće novoformirane građevne čestice.

Smještajem nadzemnih dijelova visoke stambene građevine (zgrada A, B i C), osigurane su najmanje udaljenosti od južne i zapadne međe pripadajuće (novoformirane) građevne čestice, kao i najmanje međusobne udaljenosti između zgrada, koje su jednake odnosno veće od polovice njegovih visina (h/2).

Najveći tlocrtni gabarit podzemnog dijela prislonjen je uz zapadnu među, dijelom je prislonjen a na najvećoj udaljenosti cca 3,7 m od sjeverne međe pripadajuće novoformirane građevne čestice odnosno uz regulacijsku liniju prometne površine buduće produžene Ulice Vilima Korajca, te je predviđen na udaljenosti cca 2-4 m od istočne međe građevne čestice odnosno od regulacijske linije prometne površine Ulice Hrvatskih branitelja i cca 14-19 m od južne međe pripadajuće (novoformirane) građevne čestice.

Okoliš koji uključuje interne prometnice s potezima parkirališta, pristupna rampa i površine za otpad te pješačke i zelene površine, zauzimati će kompletan okolni prostor nadzemnih volumena građevina unutar predmetnog zahvata tj. novoplanirane građevne čestice.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti :

- kod projektiranja tj. planirane izgradnje potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine br. 78/2013) te toč. 9.3. »Mjere zaštite i sklanjanja« - čl. 38. Odluke o donošenju UPU-a »Jankomir - Malešnica«.

Za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti predviđeno je:

- 42 jednostavno prilagodljiva stana (u zgradi B, kao 2. fazi 2. etape izgradnje) od ukupno planiranih 420 stambenih jedinica unutar zahvata u prostoru.

- 21 PGM-a (sve na parteru) što iznosi 5,06 % od ukupno planiranih 415 parkirališno-garažnih mjesta.

7. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina :

- nakon izgradnje novoformiranu građevnu česticu treba raščistiti, a neizgrađeni dio hortikulturno urediti te opremiti na odgovarajući način kao pristupne prometne tj. kolne i pješačke površine.
- ukupna površina prirodnog hortikulturno uređenog terena (uređenog kao oblikovna cjelina, odnosno kao cjelovita neizgrađena vrtna, parkovna ili pejžana zaštitna zelena površina bez nadzemne ili podzemne gradnje, natkrivanja, kao i bez uređenja parkiranja) iznositi će 2060 m² što je približno 20,36 % površine novoformirane građevne čestice.
- rješenje prometa u mirovanju: predviđeno je osiguranje ukupno 415 parkirališno-garažnih mjesta (PGM) unutar predmetnog zahvata u prostoru, od čega 318 PGM-a u podzemnim etažama stambene građevine tj. podrumu -1 i -2, te 97 PGM-a na vanjskom prostoru središnjeg, južnog i zapadnog dijela novoformirane građevne čestice tj. na parkirališnim površinama uz interne prometnice, a u svemu prema Prometnom rješenju - situacija (- tlocrt prizemlja, - tlocrt podruma -1 i - tlocrt podruma -2) u mj. 1:500, sadržanom u Idejnom projektu koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

Izračun potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta za predmetni zahvat u prostoru temelji se na odredbama čl. 22. i 24. Odluke o donošenju PUP-a »Jankomir - Malešnica« koji propisuju najmanje 15 PGM/1000 m² GBP-e za stambeni prostor, te na odredbama čl. 39. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba, koji propisuju najmanje 8 PGM/1000 m² GBP-e za druge tj. prostore namijenjene komunikacijama.

Izračun broja PGM-a i prometno rješenje planiranog zahvata, u skladu je s posebnim uvjetima Sektora za promet ovog Ureda, navedenima u toč. 12./12.9. ove dozvole.

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu :

- predmetno zemljište tj. novoformirana građevna čestica oznake k.č.br. 2795/3 k.o. Stenjevec na kojoj je predviđen zahvat u prostoru, ima osiguran neposredan kolni i pješački pristup na prometnu površinu Ulice Hrvatskih branitelja sa istočne strane postojećeg koridora ukupne širine cca 26 m, te mogućnost pješačkog pristupa na postojeći makadamski put izveden unutar koridora buduće produžene Ulice Vilima Korajca sa sjeverne strane, koji je (do izgradnje prometnice) ujedno predviđen za kretanje vatrogasne tehnike, a u skladu s Uvjetima zaštite od požara sadržanima u Idejnom projektu koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole i posebnim uvjetima Ministarstva unutarnjih poslova RH navedenima u toč. 12./12.4. ove dozvole.
- Pješački pristupi predmetnim zgradama predviđeni su i sa internih prometnih površina unutar obuhvata predmetnog zahvata tj. novoformirane građevne čestice.

Za izgradnju dijela ulice „Vilima Korajca – produžene“ od Ulice hrvatskih branitelja do „spojne ceste“ s pripadajućom komunalnom infrastrukturu, izdana je lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/17-001/239 Urbroj: 251-13-21-1/008-17-5 dana 17.10.2017., u skladu s kojom je izrađen parcelacijski elaborat RN-63/2018 k.o. Stenjevec - temeljem potvrde Klasa: 350-05/18-011/384 Urbroj: 251-13-21-1/016-18-2 od 27.06.2018.god., te su u tijeku postupci izdavanja građevinskih dozvola pod Klasa: UP/I-361-03/18-001/531, Klasa: UP/I-361-03/18-001/532 i Klasa: UP/I-361-03/18-001/533, sve u ovome Uredu ;

- građevine će se priključiti na instalacije električne energije, vodovoda, kanalizacije, vrelovoda i telekomunikacija na način propisan posebnim uvjetima navedenima u toč. II. ove lokacijske dozvole.

9. Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom :

- predmetnom izgradnjom se ne smije ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost prometnice izgrađene sa istočne strane zahvata, kao ni stabilnost tla na okolnom zemljištu ;
- odvođe oborinskih voda treba izvesti na vlastitu parcelu bez ugrožavanja okolnog zemljišta ;
- seizmika: prema Odluci o donošenju Prostornoga plana Grada Zagreba, predmetno zemljište se nalazi u zoni najvećeg intenziteta potresa 7,5–8,0 stupnja MCS skale, te je potrebno izraditi statički proračun u skladu s važećim propisima za tu zonu.

10. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (fazno tj. etapno građenje) :

- prema toč. 5. »Uvjeti za provedbu – faznost i etapnost izgradnje« tekstualnog dijela i grafičkom prikazu »Etapnost – faznost izgradnje – nadzemna izgradnja i uređenje partera« u mj. 1:500, sadržanima u Idejnom projektu koji čini sastavni dio ove dozvole.

Izgradnja građevina sa pripadajućim vanjskim površinama, predviđena je u dvije (2) etape koje čine dvije funkcionalne cjeline zahvata u prostoru, od kojih je 1. etapa – izgradnja trafo-stanice i pripadajućeg dijela partera (zapadnog dijela okoliša) a 2. etapa – izgradnja složene stambene građevine (sa ukupno 415 PGM-a), predviđene u ukupno četiri (4) faze, a kako slijedi :

1. faza (oznake 2-1.) - podzemni dio (2 podrumске etaže tj. podzemne garaže oznaka G1 i G2 te podzemni dijelovi zgrada oznaka A, B i C, sa ukupno 318 PGM-a i pristupnom rampom) ;
2. faza (oznake 2-2.) - istočni nadzemni volumen tj. zgrada C i pripadajući dio partera (istočni dio okoliša) ;
3. faza (oznake 2-3.) – jugozapadni nadzemni volumen tj. zgrada B i pripadajući dio partera (jugozapadni dio okoliša) ;
4. faza (oznake 2-4.) - sjeverozapadni nadzemni volumen tj. zgrada A i pripadajući dio partera (sjeverozapadni dio okoliša).

11. Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja i dr. od utjecaja na provedbu zahvata u prostoru :

- mjere zaštite od požara: projektiranje i izvedba građevine, te požarni putevi i površine za operativni rad vatrogasnih vozila, moraju biti u skladu s posebnim uvjetima građenja iz područja zaštite od požara utvrđenim po nadležnoj Inspekciji zaštite od požara MUP-a, Policijske uprave Zagrebačke, navedenim u točki 11.4. izreke ovog rješenja i Uvjetima zaštite od požara sadržanim u Idejnom projektu (koji je sastavni dio ove lokacijske dozvole) ;
- svi podaci značajni za predmetni zahvat sadržani su u Idejnom projektu za izdavanje lokacijske dozvole Broj TD: 1-18 od 03.2018. koji je izradio ovlaštenu arhitekt Ratko Miličević, dipl.ing.arh. - »Studio Forma Urbis« d.o.o., Zagreb, IV Stara Peščenica 1, sa sastavnim dijelom Geodetskim projektom Broj spisa: 8/18 od 12.rujna 2018.god. koji je izradio ovlaštenu inženjer geodezije Blaženko Martinović, dipl.ing.geod. - »Gradko« d.o.o., Zagreb, Borovci 7a-7b, koji čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

12. Posebni uvjeti :

- 12.1.** mišljenje na elaborat za lokacijsku dozvolu, Broj: CIST-37-18-00062 od 09.03.2018.god., koje je dao Zagrebački holding d.o.o., Podružnica Čistoća, Sektor operative ;
- 12.2.** sanitarno-tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke i uvjeti zaštite od neionizirajućeg zračenja, Klasa: 540-02/18-03/87 Urbroj: 534-07-4-7/19-18-2 od 12.ožujka 2018.god. koje je utvrdilo Ministarstvo zdravstva RH, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Grad Zagreb ;
- 12.3.** posebni uvjeti gradnje, Klasa: 361-03/18-01/1865 Urbroj: 376-10-18-2 od 15.ožujka 2018.god., koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti ;
- 12.4.** posebni uvjeti građenja, Broj: 511-19-25/1-2897/1-2018 od 21.ožujka 2018.god., koje je dalo Ministarstvo unutarnjih poslova RH, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova ;
- 12.5.** posebni uvjeti, Broj G 00001-2605/18.PR 26.03.2018.g., izdani od HEP-Toplinarstva d.o.o. ;
- 12.6.** prethodne elektroenergetske suglasnosti (PEES): PEES Broj: 400100-180600-0011, Broj i znak: Ur.broj: 400100103/5909/18NZ, PEES Broj: 400100-180598-0011, Broj i znak: Ur.broj: 400100-180598-0011, Broj i znak: Ur.broj: 400100103/5906/18NZ i PEES Broj: 400100-180896-0011, Broj i znak: Ur.broj: 400100103/5903/18NZ, sve od 29.03.2018.god., koje je donijela HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb,
- 12.7.** posebni uvjeti, Klasa: VIO-06-04-18-1252 Urbroj: 00-18-001 P.U. broj: 18/248-a od 29.03.2018.god., koje je dala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti - Odvodnja ;
- 12.8.** posebni uvjeti u svrhu izrade glavnog projekta, Oznaka: Klasa: VIO-06-04-18-3445 Urudž. broj: 00-18-001 Znak: 5130- ing.GV – br. 431-18-3445/2018. od 20.06.2018.god. koje je dala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti – Vodoopskrba;
- 12.9.** posebni uvjeti, Klasa: 340-03/18-004/663 Urbroj: 251-13-42/2-206-18-4 od 25.10.2018.god., koje je dao Sektor za promet ovog Ureda ;
čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

II Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Generalnim urbanističkim planom (GUP) Grada Zagreba i Urbanističkim planom uređenja (UPU) »Jankomir - Malešnica«.

Predmetno zemljište (novoformirana građevna čestica, označena kao k.č.br. 2795/3 k.o. Stenjevec), nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 08/09, 07/13 i 09/16), kartografskom prikazu »Korištenje i namjena prostora«, u zoni mješovite namjene (planska oznaka »M«), prema kartografskom prikazu »Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Urbana pravila«, unutar niskokonsolidiranih gradskih područja, u zoni nove regulacije na neizgrađenom prostoru (planska oznaka »3.2.«) i prema kartografskom prikazu »Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Procedure urbano-prostornog uređenja«, unutar područja za koje je donešen UPU»Jankomir - Malešnica«.

Prema Odluci o donošenju UPU-a »Jankomir - Malešnica« (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 01/08), zahvat u prostoru se nalazi prema kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (planska oznaka »M1«), prema kartografskom prikazu br. 3. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«, u zoni nove gradnje, te prema kartografskom prikazu br. 4. »Način i uvjeti gradnje«, u zoni višestambene gradnje, unutar kazete u kojoj je definirana najveća izgrađenost građevne čestice - $kig=50\%$, najveći broj nadzemnih etaža građevine - $E=9^*$ (*deveta etaža se obavezno oblikuje kao potkrovlje) i najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno - $kin=3,0$.

III Idejni projekt za izdavanje lokacijske dozvole Broj TD: 1-18 od 03.2018.god. koji je izradio ovlašteni arhitekt Ratko Miličević, dipl.ing.arh./ »Studio Forma Urbis« d.o.o., Zagreb, IV Stara Peščenica 1, sa sastavnim dijelom Geodetskim projektom Broj spisa: 8/18 od 12.rujna 2018.god. koji je izradio ovlašteni inženjer Blaženko Martinović, dipl.ing.geod. - »Gradko« d.o.o., Zagreb, Borovci 7a-7b (R.N. Br. 104/2018), izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, te izmjene br. 08/09, br. 07/13 i 09/16) i Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja »Jankomir - Malešnica« (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 01/08), čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

IV Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji.

/Građevinska dozvola se može izdati za građenje jedne ili više cjelovitih građevina složene građevine (etapa), jednu ili više faza pojedine građevine određenih ovom lokacijskom dozvolom/.

V Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole.

/Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole i za zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem, ako namjerava pristupiti provedbi zahvata u prostoru kojim se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole./

VI Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

Obrazloženje

Predlagatelj GIP PIONIR d.o.o. iz Zagreba, Zagrebačka 145 b, putem tvrtke STUDIO FORMA URBIS d.o.o./po Andreju Vukašinu, d.i.a. i Ratku Miličeviću, d.i.a./, Zagreb, IV Stara Peščenica 1, podnio je dana 17.07.2018.godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju složene stambene građevine (nadzemno 3 zgrade sa zajedničkim podrumom) i trafostanice na lokaciji oznake »Špansko - sjever«, na novoformiranoj građevnoj čestici (oznake k.č.br. 2795/3 k.o. Stenjevec) od dijelova postojećih k.č.br. 2790/1, 2791/3, 2792/3, 2793/1, 2794/5, 2795/3, 2809/1, 2808/1, 2807/2, 2807/1, 2799, 2798, 2797 i 2796 sve k.o. Stenjevec, Ulica Hrvatskih branitelja (križanje sa budućom produženom ulicom Vilima Korajca) u Zagrebu.

Zahtjev je osnovan.

Predlagatelj je uz zahtjev i tijekom postupka priložio dokumentaciju određenu člankom 127. Zakona o prostornom uređenju :

1. tri primjerka Idejnog projekta za izdavanje lokacijske dozvole Broj TD: 1-18 od 03.2018.god. koji je izradio ovlašteni arhitekt (ovl.br. A 2177) Ratko Miličević, dipl.ing.arh./ »Studio Forma Urbis« d.o.o., Zagreb, IV Stara Peščenica 1, te sastavni dio:

Geodetski projekt Broj spisa: 8/18 od 12.rujna 2018.god. koji je izradio ovlašteni inženjer geodezije (ovl.br. Geo 1144) Blaženko Martinović, dipl.ing.geod. - »Gradko« d.o.o., Zagreb, Borovci 7a-7b - tri primjerka ovjerena od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove pod br. Klasa: 932-06/18-02/5188 Ur.broj: 251-15-02/2-18-6 od 23.10.2018.god. - R.N. Br. 104/2018.;

2. izjavu projektanta - ovlaštenog arhitekta Ratka Miličevića, dipl.ing.arh., da je idejni projekt koji

je sastavni dio ove lokacijske dozvole, izrađen u skladu s važećim dokumentima prostornog uređenja: Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 08/09, 07/13 i 09/16) i Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja »Jankomir - Malešnica« (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 01/08), na temelju kojeg se izdaje ova lokacijska dozvola ;

3. posebne uvjete navedene u toč. 12.1.-12.9. izreke ove dozvole ;

4. Izvod iz digitalnog katastarskog plana u mj. 1:1000 (sadržan u Idejnom projektu) te Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2799 k.o. Stenjevec Klasa: 935-06/18-01/11171 Urbroj: 251-15-02-1-18-2 od 09.11.2018.god. u mj. 1:1000 (sadržan u Idejnom projektu) prema kojem su katastarske čestice unutar obuhvata predmetnog zahvata, utvrđene u skladu s parcelacijskim elaboratom a temeljem lokacijske dozvole, koji su navedeni u toč. 1/8. izreke ove dozvole.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće :

- Podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju, kako je navedeno u toč. 1.- 3. ovog obrazloženja.

- Utvrđeni su svi posebni uvjeti, kako je navedeno u toč. 1/12.1.-12.9. ove dozvole.

- Postoji mogućnost priključenja novoformirane građevne čestice tj. planirane građevine:

- na postojeću prometnu površinu Ulice Hrvatskih branitelja (kako je navedeno u toč. 1/8. izreke ove dozvole), sa koje se ostvaruje kolni i pješачki pristup na predmetnu građevnu česticu;

- na niskonaponsku električnu mrežu sukladno prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti (iz toč. 1/12.6. ove dozvole);

- na javni sustav odvodnje otpadnih voda sukladno posebnim uvjetima Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. - Odjela razvoja Odvodnje (iz toč. 1/12.7. ove dozvole).

- Podnositelj je dokazao pravni interes za planiranu gradnju, izvatcima iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 1165, 666, 182, 779, 3724, 822, 595, 426, 703, 3722/A, 737 i 755, u koje je upisan kao suvlasnik z.k.č.br. 107/21, 106/2, 106/3, 106/2c, 72/3, 104/3, 106/1, 71/12, 71/8, 104/4, 105, 89/5, 88/1, 88/2, 87/2, 87/1, 71/13 i 71/11 sve z.k.o. Stenjevec, kojima odgovaraju predmetne k.č.br. 2790/1, 2791/3, 2792/3, 2793/1, 2794/5, 2795/3, 2809/1, 2808/1, 2807/2, 2807/1, 2799, 2798, 2797 i 2796 sve k.o. Stenjevec.

Budući da su navedene z.k. čestice dijelom uknjižene i kao suvlasništvo Grada Zagreba, u provedenom postupku je, temeljem Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15), sudjelovao Grad Zagreb putem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, koji je proveo postupak pod br. Klasa: 940-01/2018-003/433 (dopis Ur.broj: 251-14-33-2/012-18-10 od 08.11.2018.god.). Dana 12.11.2018. u ovome Uredu je zaprimljen zaključak o davanju suglasnosti Klasa: 940-01/18-03/575 Ur.broj: 251-03-02-18-2 od 2.11.2018.god. donešen po gradonačelniku Grada Zagreba a na temelju odnosnih odredbi važećeg Statuta Grada Zagreba i Odluke o građevinskom zemljištu, kojim se podnositelju zahtjeva daje suglasnost na ishodaenje lokacijske dozvole za planiranu izgradnju na z.k.č.br. 104/4, 105, 106/1, 106/3, 107/21, 107/8, 72/7, 72/12, 72/13, 89/5, 88/1, 88/2, 87/2 i 87/1 sve z.k.o. Stenjevec, upisane u zemljišne knjige kao suvlasništvo Grada Zagreba, te na nekretnni oznake z.k.č.br. 106/2C z.k.o. Stenjevec upisane kao vlasništvo Grada Zagreba.

- Idejni projekt planiranog zahvata u prostoru izrađen je u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007 te izmjene 08/2009, 07/2013 i 09/2016), prema kojoj se obuhvat zahvata u prostoru, prema kartografskom prikazu »Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Procedure urbano-prostornog uređenja«, nalazi unutar područja za koje je donešen Urbanistički plan uređenja »Jankomir - Malešnica«, te u skladu s Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja »Jankomir - Malešnica« (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 01/08) temeljem koje se novoformirana građevna čestica, prema kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, nalazi u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (planska oznaka »M1«), prema kartografskom prikazu br. 3. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«, u zoni nove gradnje, te prema kartografskom prikazu br. 4. »Način i uvjeti gradnje«, u zoni višestambene gradnje, unutar kazete u kojoj je definirana najveća izgrađenost građevne čestice - $kig=50\%$, najveći broj nadzemnih etaža građevine - $E=9^*$ (*deveta etaža se obavezno oblikuje kao potkrovlje) i najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno - $kin=3,0$.

Temeljem čl. 6. Odluke o donošenju UPU-a »Jankomir - Malešnica«, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi građevine stambene i stambeno - poslovne, te javne i društvene namjene ;

Člankom 19. Odluke određeno je, da je na području obuhvata Plana moguća gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina, pored ostaloga, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), a stambene i stambeno-poslovne građevine iz prethodnog stavka istog članka, se grade prema uvjetima za smještaj i način gradnje koji su ovom odlukom određeni za gradnju u predmetnim zonama ;

Člankom 20. je određeno: Građevna čestica, odnosno zahvat u prostoru mora imati površinu i oblik koji omogućava korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom, a obvezno moraju imati planiran neposredan pristup s javnoprometne površine najmanje širine 12,0 m ili trga; Veličina građevne čestice ne može biti manja od 2.000 m²; Širina građevne čestice, mjereno na mjestu regulacijskog pravca, ne može biti manja od 30,0 m; Na građevnoj čestici, odnosno zahvatu u prostoru moguća je gradnja jedne ili više građevina; Nadzemna izgrađenost građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru ne može biti veća od 50%; Podzemna izgrađenost građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru ne može biti veća od 80%; Koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je najviše 3,0 (izračunava se kao odnos građevinske (bruto) površine samo nadzemnih etaža, ne računajući podzemne etaže, i površine građevne čestice).

Člankom 21. je određeno: Na građevnim česticama u zonama mješovite pretežito stambene namjene moguća je gradnja samostojećih i poluizgrađenih građevina; Visina građevina je najviše 9, a najmanje 4 nadzemne etaže, pri čemu se deveta etaža oblikuje kao potkrovlje, uz mogućnost gradnje jedne ili više podzemnih etaža; Balkoni, lođe, istaci i sl. građevina mogu se planirati najniže u razini poda druge nadzemne etaže, s tim da njihova duljina može biti jednaka širini pročelja. U gradnji na regulacijskoj liniji balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su samo ako je koridor ulice najmanje širine 15,0 m; Građevina mora biti udaljena najmanje polovicom svoje visine od katastarskih čestica izvan zahvata u prostoru, osim od javnoprometnih površina (ulica, trg, pristupni put) i trafostanica, s tim da je za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice 15,0 m; Ako se zahvatom u prostoru predviđa gradnja više građevina, najmanja međusobna udaljenost građevina ili njihovih nadzemnih dijelova u zahvatu u prostoru je jednaka zbroju polovica njihovih visina. Iznimno, najmanja međusobna udaljenost građevina ili njihovih nadzemnih dijelova u zahvatu u prostoru može biti i manja, ali ne manja od 12,0 m, i to samo u slučaju kada na jednom od pročelja u dijelu koji je na manjem razmaku nisu orijentirani otvori.

Člankom 22. je određeno: Arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone; Najmanje 20% površine katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru mora biti prirodni hortikulturno uređen teren koji treba biti uređen kao oblikovna cjelina, odnosno kao cjelovita neizgrađena vrtna, parkovna ili pejzažna zelena površina bez nadzemne ili podzemne gradnje, natkrivanja, kao i bez uređenja parkiranja; Građevne čestice nije moguće ograđivati; Potrebna broj parkirališno - garažnih mjesta PGM određuje se - za potrebe stanovanja prema kriteriju 15 PGM/1.000 m² GBP stambene površine; Parkirališne potrebe za sve sadržaje treba obvezno riješiti unutar katastarske čestice, odnosno zahvata u prostoru; Za pojedini zahvat u prostoru potrebno je najmanje 70% od potrebnog broja parkirališno - garažnih mjesta organizirati u podzemnim garažama.

Temeljem čl. 24., potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) za stambenu namjenu određuje se prema kriteriju 15 PGM/1.000 m² GBP; U građevinsku (bruto) površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se površine garaža i jednonamjenskih skloništa; Potrebna broj parkirališno - garažnih mjesta obvezno je potrebno izvesti unutar pojedine građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Člankom 38. iste Odluke je određeno: Na području obuhvata Plana predviđena je provedba mjera zaštite pučanstva od prirodnih i civilizacijskih katastrofa u skladu s odredbama posebnih propisa koji uređuju ovo područje; Planom se, pored ostalih, propisuju sljedeće mjere zaštite: - kućna skloništa i skloništa za stambeni blok planirati u sklopu pojedinih zahvata u prostoru, i to: u sklopu građevina (kao najniže etaže) ili u sklopu zelenih površina u javnom korištenju u pojedinim zahvatima u prostoru; - sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe uz suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, a u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja; Skloništa su planirana na način da svaki zahvat u prostoru, odnosno građevina bruto razvijene površine veće od 2.000 m² podmiruje svoje potrebe sklanjanja stanovništva na građevnoj parceli, odnosno zahvatu u prostoru, pri čemu je potrebno predvidjeti višenamjensko korištenje sklonišnog prostora (u funkciji poslovnih prostora, kao trgovački sadržaji, skladišta, garaže i sl.); U površinu za izračun skloništa ne uračunavaju se garaže; Planom se propisuju, pored ostalih, sljedeći uvjeti za gradnju skloništa: - skloništa se izgrađuju kao dvonamjenska; - moguća je gradnja javnog skloništa za potrebe više građevina u sklopu pojedinog zahvata u prostoru i u tom slučaju gradnja skloništa u svakoj pojedinačnoj građevini nije potrebna; - lokacija skloništa treba biti postavljena tako da je

pristup skloništu omogućen i u uvjetima rušenja građevine u kojoj je smješteno sklonište, pri čemu se domet ruševina mjeri pravokutno na stranice tlocrta $d=H/2$ pri čemu je H visina građevine od razine terena do vijenca krova; Skloništa se, u pravilu, moraju nalaziti u najnižoj podzemnoj etaži građevine, pri čemu podna ploča skloništa treba biti najmanje 30 cm iznad razine podzemne vode. Ako se geomehničkim istraživanjima utvrdi viša razina podzemne vode, način rješavanja skloništa rješi će se lokacijskim uvjetima; Potrebno je predvidjeti višenamjensko korištenje sklonišnog prostora (u funkciji poslovnih prostora, kao trgovački sadržaji, skladišta, garaže i sl.).

Idejni projekt planirane izgradnje usklađen je s prethodno navedenim parametrima, a kako je navedeno u toč. I/1.-7. izreke ove lokacijske dozvole.

- Očevidom na licu mjesta je utvrđeno, da postoji mogućnost priključenja predmetnog zemljišta na postojeću prometnu površinu Ulice Hrvatskih branitelja, te mogućnost pješačkog i vatrogasnog pristupa sa makadamskog puta izvedenog unutar koridora prometne površine buduće produžene ulice Vilima Korajca, te da nije započeto s radovima na predmetnoj izgradnji.

- Radi pružanja mogućnosti uvida u spis predmeta i izjašnjenja o gradnji, temeljem odredbi čl. 141. Zakona o prostornom uređenju, u provedenom postupku sudjelovale su zainteresirane stranke – neposredni susjedi, posjednici/suposjednici tj. vlasnici/suvlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na predmetnim i nekretninama koje neposredno graniče s novoformiranom građevnom česticom predviđenom za predmetni zahvat u prostoru.

Sukladno odredbama čl. 95. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br. 47/09), navedene stranke su javnom objavom od 06.08.2018.god., pozvane da dana 19.09.2018.godine pristupe osobno ili putem opunomoćenika u službene prostorije Ureda, radi uvida u spis predmeta i izjašnjenje o planiranom zahvatu u prostoru. Poziv je objavljen na internetskoj stranici ovog Ureda, te oglašavanjem poziva na oglasnoj ploči i na katastarskim česticama u obuhvatu zahvata u prostoru (o čemu su dokazi sadržani u spisu predmeta). Kako u ostavljenom roku nisu zaprimljeni prigovori niti očitovanja, smatra se da je zainteresiranim strankama na valjan način pružena mogućnost sudjelovanja u provedenom postupku, te je riješeno kao u izreci ove rješenja.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole sukladno odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Ul. Republike Austrije 20, Zagreb, roku od 15 dana od dana primitka iste.

Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili se šalje poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn po T.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17 i 37/17), sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (NN 115/16).

Pristojba na ovu lokacijsku dozvolu prema Tbr. 1. i 50. Tarife upravnih pristojbi, u iznosu od 70,00 kn, plaćena je u upravnim biljezima, nalijepljenim i poništenim na podnesku i u iznosu od 15.000,00 kn uplaćena je na račun HR342360000-1813300007 u korist proračuna Grada Zagreba.



DOSTAVITI :

1. STUDIO FORMA URBIS d.o.o., Zagreb, IV Stara Peščenica 1 (x2)
2. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
3. Oglasna ploča ovog Ureda - na rok od 8 dana, ovdje (za stranke koje se nisu odazvale pozivu)
4. Sektor za postupak izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, Zagreb, Park Stara Trešnjevka 1
5. Dokumentacija prostora, ovdje
6. Spis predmeta, ovdje
7. Evidencija, ovdje