



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Primorsko-goranska županija**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i**  
**zaštitu okoliša**  
**Ispostava Opatija**

KLASA: UP/I-350-05/21-01/000041

URBROJ: 2170/1-03-06/4-21-0015

Opatija, 27.07.2021.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Opatija, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio ABDEL FATTAH SHALABI, HR-51410 Opatija, Dr. Ante Mandića 24, OIB 55239362005 po opunomoćeniku JERKO ĆORLUKA, HR-10000 Zagreb, RUŽMARINKA 23, OIB 12707269783, izdaje

### **LOKACIJSKU DOZVOLU**

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje višestambene građevine sa 39 stanova i 2 podzemne etaže (garaže), 2.b skupine

na katastarskoj čestici 112/1 k.o. VOLOSKO (Opatija, Dr Ante Mandića), za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

#### **MAPA 1**

**idejni projekt**, oznake 02/21\_Ispravak 4 od 06.2021. godine

- projektant: Jerko Ćorluka, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3661
- projektantski ured: ZELENA SOBA j.d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ružmarinka 23, OIB 34655429666

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela

- LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2
  - utvrđeni uvjeti priključenja od 11.02.2021. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
  - utvrđeni uvjeti priključenja od 18.02.2021. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - utvrđeni uvjeti priključenja, KLASA: KLASA: 361-03/21-01/2040, URBROJ: URBROJ: 376-05-3-21-2 od 22.02.2021. godine
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51000 Rijeka, Riva 10

- utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: KLASA: 540-02/21-03/1734, URBROJ: URBROJ: 443-02-02-03-21-2 od 18.02.2021. godine
  - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13
    - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: KLASA: 214-02/21-03/1180, URBROJ: URBROJ: 511-01-375-21-2-ZČ od 15.02.2021. godine
- III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podneti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

### OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, ABDEL FATTAH SHALABI, HR-51410 Opatija, Dr Ante Mandića 24, OIB 55239362005 po opunomoćeniku JERKO ĆORLUKA, HR-10000 Zagreb, RUŽMARINKA 23, OIB 12707269783, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 04.03.2021. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje višestambene građevine sa 39 stanova i 2 podzemne etaže (garaže), 2.b skupine na katastarskoj čestici 112/1 k.o. VOLOSKO (Opatija, Dr Ante Mandića), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

Priložen je dokaz pravnog interesa, i to: Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel opatija, z.k.ul.471, k.o.VOLOSKO, od 04.02.2021. godine,.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12, 13/19, 16/19).

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 4.1A. „Način i uvjeti gradnje“, u zoni -stambene namjene - višestambene građevine, planske oznake S6
- prema kartografskom prikazu 4.1B. „Način i uvjeti gradnje“, u zoni višestambene građevine VS<sub>4</sub>-građevine katnosti Po+P+4,

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 4., 23., 43., 49., 62. navedenog plana, koji propisuju naziv građevine, površine stambenih namjena, primjenu planskih uvjeta, uređenje građevne čestice višestambenih građevina, uvjete i način gradnje višestambenih građevina u zoni S<sub>6</sub>, (min. površina građevne čestice, max. Kis, max. Kig, max. etažnost, visina v/V, max. tlocrtna površina, udaljenosti od ostalih međa i regulacijskog pravca i min. postotak zelenila.

Planirana građevina je višestambena građevina sa 39 stanova i dvije podzemne etaže u kojima su smještene garaže, katnosti 2 ukopane etaže i četiri nadzemne etaže (Po2+Po1+P+3+Pk, ukupne visine 15,0 m. Površina građevne čestice iznosi 3322 m<sup>2</sup>, ukupna građevinska bruto površina građevine iznosi 4415 m<sup>2</sup> nadzemno i 3787,86 m<sup>2</sup> podzemno, pa je Kis nadzemno= 1,33, a Kis ukupni iznosi 2,57. Tlocrtna površina građevine iznosi 996 m<sup>2</sup>, pa je Kig=0,30. Udaljenosti građevine od ostalih katastarskih čestica i od regulacijskog pravca iznose 8 m, dok je udaljenost podzemnog dijela građevine u odnosu na druge međe najmanje 1,0 metar. Promet u morovanju osiguran je u dvije podzemne garaže sa ukupno 93 parkirna mjesta. Minimalni postotak zelenila na prirodnom terenu ukoliko građevina ima ukopanu garažu je 20%, sa ozelenjenim dijelom iznad garaže 21%.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:
  - GRAD OPATIJA, HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3, OIB 99455464348, za k.č. 205/2, k.č. 215 i k.č. 218, je nakon uvida u spis predmeta u zakonskom roku zatražio dopunu projekta sa prikazom postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe i usklađenje projekta u presjeku sa prikazom sloja zemlje na krovu garaže koja se planira ozeleniti, te je na ipravak tog dijela projekta dao pozitivno mišljenje za izdavanje lokacijske dozvole.
  - MILENKO ZRILIĆ, HR-51215 Kastav, SPINČIĆI 55B, OIB 21336199767, za k.č. 215 - Stranka je izvršila uvid i rekla da nema što za izjaviti. Stranka nije čekala potpisivanje zapisnika.
  - ZDENKA SALETNIK, HR-51211 Matulji, JANKOVIĆEVA CESTA 15, OIB 09321207567, za k.č. 216 - stranka je izvršila uvid u spis i nije htjela dati izjavu u zapisnik
  - LOREDANA IVANČIĆ, HR-51415 Ika, ULICA ANTONA BRUBNJAKA 2, OIB 18343869574, za k.č. 218 i k.č. 219. Stranka je izvršila uvid u idejni projekt, te izjavila da su suvlasnici k.č. 218, voljni prodati njihovo zemljište investitoru po cijeni građevinskog zemljišta. Naknadno je elektroničkim putem zaprimljeno očitovanje Loredane Ivančić i Luize Velčić u kojem izjavljuju da se ne slažu s predloženom udaljenosti ukopane garaže od najmanje 1,0 metar

- LUIZA VELČIĆ, HR-51415 Ika, ULICA ANTONA BRUBNJAKA 2, OIB 37935026163, za k.č. 218. Stranka je izvršila uvid u idejni projekt i izjavila da su suvlasnici k.č. 218, voljni prodati zemljište investitoru po cijeni građevinskog zemljišta. Naknadno je elektroničkim putem zaprimljeno očitovanje Loredane Ivančić i Luize Velčić u kojem izjavljuju da se ne slažu s predloženom udaljenosti ukopane garaže od najmanje 1,0 metar.
- ŽELJKA MANDIĆ-SINČIĆ, HR-51211 Matulji, TRG MARŠALA TITA 1, OIB 84204806426, za k.č. 220 i k.č. 221. Stranka je izvršila uvid u spis i izjavila da će se očitovati u zakonskom roku od 8 dana. Očitovanje u zakonskom roku nije zaprimljeno.

U odgovoru na iznesene primjedbe stranaka Loredane Velčić i Luize Velčić da se ne slažu da udaljenost ukopanog dijela građevine (podzemne garaže) od međa građevne čestice bude najmanje 1,0 metar, ovo tijelo smatra da nije od utjecaja na izdavanje ove lokacijske dozvole, budući je predložena udaljenost sukladna primijenjenoj prostorno-planskoj dokumentaciji i to Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12, 13/19, 16/19), koja u svom članku 49. stavak (9) određuje da je se višestambene građevine mogu graditi sa više podrumskih etaža i to na udaljenosti od najmanje 1,0 metar od rubova čestice.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu od 2.500,00 kuna na račun broj HR7424020061800008005 prema tarifnom broju 50. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19).

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VODITELJICA ISPOSTAVE U OPATIJI

Ljiljana Žeželić, dipl.ing.građ.

#### DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava <https://dozvola.mgipu.hr>, te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - ABDEL FATTAH SHALABI  
HR-51410 Opatija, Dr Ante Mandića 24, JERKO ĆORLUKA - opunomoćenik  
HR-10000 Zagreb, RUŽMARINKA 23
  - GRAD OPATIJA - stranka u postupku  
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3
  - MILENKO ZRILIĆ - stranka u postupku  
HR-51215 Kastav, SPINČIĆI 55B
  - ZDENKA SALETNIK - stranka u postupku  
HR-51211 Matulji, JANKOVIĆEVA CESTA 15
  - LOREDANA IVANČIĆ - stranka u postupku  
HR-51415 Ika, ULICA ANTONA BRUBNJAKA 2
  - LUIZA VELČIĆ - stranka u postupku  
HR-51415 Ika, ULICA ANTONA BRUBNJAKA 2
  - ŽELJKA MANDIĆ-SINČIĆ - stranka u postupku  
HR-51211 Matulji, TRG MARŠALA TITA 1
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

#### NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava <https://dozvola.mgipu.hr>
  - PUK Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija  
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 4

