



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

KLASA: UP/I-350-05/21-01/000040

URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-0015

Opatija, 28.07.2021.

Primorsko-goranska županija Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Opatija, na temelju članka 115. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo društvo RIVA“S HOTEL&RESORTS d.o.o. Rijeka, Korzo 40, OIB: 10789654544, putem punomoćnika SINIŠE ZDJELARA, HR-51000 Rijeka, ANTE STARČEVIĆA 4, OIB 66797835658, izdaje

RJEŠENJE O IZMJENI I/ILI DOPUNI LOKACIJSKE DOZVOLE

I. Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000005, URBROJ: 2170/1-03-06/2-20-0009, od 15.05.2020. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija, izvršna dana 05.06.2020. godine mijenja se u stavku I. točkama 1., 3., 4., 6., 8., 10. i 13. koji sada glase

I.1. građenje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene : hotel sa pratećim sadržajima, trafostanicom i tri depadanse, rekonstrukcija postojeće vile, građenje građevine infrastrukturne prometne namjene, pješačkog nathodnika (mosta) – sve građevine 2.b skupine i hortikulturno uređenje zaštitne zelenile površine za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt - arhitektonski projekt, ispravak 5., oznake 18-011-ID od 02.2021. godine

- projektant: Siniša Zdjelar, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3546
- projektantski ured: ZDL ARHITEKTI d. o. o., HR-51000 Rijeka, Ante Starčevića 4, OIB 27069403785

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

I.3. namjena građevine:

Glavna građevina hotela za kategoriju 5 zvjezdica se sastoji od 175 smještajnih jedinica (173 sobe i 2 apartmana), konferencijske sale, recepcije, restorana, wellnesa s vanjsko - unutarnjim bazenom, podzemne garaže, trafostanice i ostalih pripadajućih tehničkih prostorija.

Depadansa hotela se sastoji od smještajnih kapaciteta 6 apartmana na 1.katu i 6. poslovnih prostora u prizemlju, povezanih vanjskim natkrivenim i unutarnjim komunikacijama sa glavnom građevinom hotela u složenu građevinu u nivou garaže (koja čini manje od 50% površine građevne čestice).

Postojeća vila će se rekonstruirati unutar postojećeg gabarita.

Pješački nathodnik (most) će povezivati građevnu česticu složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa uređenom plažom preko državne ceste -Liburnijske ulice

I.4. veličina građevine:

- bruto površina složene građevine iznosi 22.521,15 m² (kis=1,120),
- nadzemni dio složene građevine iznosi 7.477,20 m² (kig=0,397)
- broj etaža složene građevine iznosi ukupno 1 podzemne i 5 nadzemnih etaža u glavnoj zgradi hotela, dok je depadansa na dvije nadzemne etaže
- visina složene građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata iznosi 15,0 m,
- ukupna visina složene građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova iznosi 17,5 m te ne prelazi apsolutnu kotu od 28, m n.v. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

I.6. oblik i veličina građevne čestice i obuhvata zahvata u prostoru:

- građenje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene : hotel sa pratećim sadržajima, depadanse i rekonstrukcija postojeće vile predviđeno je na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.455/1, k.o. Ičići (nastaloj od postojeće k.č.456 i dijelova 455/1, 455/4, 455/5 k.o. Ičići (Grad Opatija) , površine 18.767 m²
- građenje pješačkog nathodnika (mosta) – građevina infrastrukturne prometne namjene, predviđen je zahvat u prostoru od novoformirane k.č.455/1, k.o. Ičići preko Liburnijske ulice na k.č.1041, k.o. Ičići do uređene plaže na k.č.453, k.o. Ičići
- hortikulturno uređenje zaštitne zelenile površine predviđeno je na novoformiranoj k.č.455/13, k.o. Ičići (nastaloj od dijela postojeće k.č. 455/1, k.o. Ičići)

I.8. uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina:

- priložena krajobrazna studija sadrži snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe i hortikulturno rješenje građevne čestice i površine zaštitnog zelenila
- u cilju zaštite postojeće vegetacije na predmetnoj lokaciji potrebno je za svaku sječicu stabala ishoditi suglasnost Grada Opatije
- projektom je predviđeno ozeleniti i hortikulturno urediti minimalno 30% površine čestice (u koji postotak nisu uračunati „zeleni krovovi“) sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% zelenila visoke vegetacije,30% niske vegetacije i 30% travnjaka
- u pojasu 6,0 m od ruba javnih prometnih površina urediti će se zeleni pojas visokim zelenilom izuzev područja uz vodotok
- građevna čestica urediti će se gradnjom terasa s podzidima najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m

- ostale površine građevne čestice složene građevine hotela će se popločati prirodnim materijalom
- čestica zaštitne zelene površine urediti će se pretežito sadnjom visoke vegetacije kao tampon zona uz infrastrukturnu površinu prometnice na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometnog sustava
- parkirališna mjesta za potrebe građevine ugostiteljsko - turističke namjene smještena su unutar građevne čestice na način da je u podzemnoj garaži građevine osigurano 185 parkirališnih mjesta od kojih je 9 mjesta za vozila osoba sa invaliditetom, dok je 10 parkirališnih mjesta predviđeno na pristupnom platou

I.10. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- građevna čestica ima osiguran pristup na javno prometnu površinu – postojeću ulicu Antuna Dminaka za čiju rekonstrukciju je ovaj odjel izdao pravomoćno rješenje o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/21-01/000005, URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-0008 od 21.05.2021.godine kako bi imala minimalnu širinu 5,0 m, preko novoformirane čestice izmještenog kanala bujice „Ičići” na k.č.1058, k.o. Ičići što će biti regulirano pravom služnosti kolnog prolaza i provoza - građevna čestica će biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe.
- projektom je predviđen smještaj trafo stanice unutar glavne građevine hotela, sa pristupom iz garaže

I.13. posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela utvrđeni prema posebnim propisima:

- LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2 – utvrđeni posebni uvjeti od 27.04.2021. godine
- Državni inspektorat, PU Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51 000 Rijeka, Riva 10 – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 540-02/21-03/4799, URBROJ: 443-02-02-03-21-2 od 30.04.2021. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijских poslova Rijeka, HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13 – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 214-02/21-03/3558, URBROJ: 511-01/375-21-2-AZ od 21.04.2021. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9 – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 361-03/21-01/6052, URBROJ: 376-05/3-21/2 od 28.04.2021. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2 – utvrđeni posebni uvjeti, 401200103-3811/21-GG od 22.04.2021. godine
- Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb, Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/IX – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 340-09/21-05/520, URBROJ: 345-930/931-622/21-02 od 20.04.2021. godine

- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3 – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 325-01/21-18/0003705, URBROJ: 374-23/1-21-5 od 29.04.2021. godine
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, HR-51000 Rijeka, Užarska 2 – utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 612-08/21-23/1939, URBROJ:532-04-02-11/6-21-2 od 27.04.2021. godine
- Grad Opatija, Maršala Tita 3 –utvrđeni posebni uvjeti, KLASA:360-01/21-01/12, URBROJ: 2156/01-06/01-21-2 od 21.04.2021. godine
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za cestovni promet, cestovnu infrastrukturu i inspekciju, Sektor cestovne infrastrukture, KLASA: 350-05/21-02/161, URBROJ: 530-06-2-1-21-2 Od 19.07.2021. godine

II. Ostali dijelovi izreke lokacijske dozvole ostaju nepromijenjeni.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj društvo RIVA“S HOTEL&RESORTS d.o.o. Rijeka, Korzo 40, OIB: 10789654544, putem punomoćnika SINIŠE ZDJELARA, HR-51000 Rijeka, ANTE STARČEVIĆA 4, OIB 66797835658, je zatražilo podneskom zaprimljenim dana 02.03.2021. godine izdavanje rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole za građenje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene : hotel sa pratećim sadržajima, trafostanicom i depadansa, rekonstrukciju postojeće vile na novoformiranoj k.č.455/1, k.o. Ičići (nastalaj od postojeće k.č.456 i dijelova 455/1, 455/4, 455/5 k.o. Ičići (Opatija) (Ičići)), zatim građenje građevine infrastrukturne prometne namjene, pješačkog nathodnika (mosta) za zahvat u prostoru od novoformirane k.č.455/1, k.o. Ičići preko Liburnijske ulice na k.č.1041, k.o. Ičići do uređene plaže na k.č.453, k.o. Ičići, - sve građevine 2.b skupine i hortikulturno uređenje zaštitne zelenile površine, na novoformiranoj k.č.455/13, k.o. Ičići (nastalaj od dijela postojeće k.č. 455/1, k.o. Ičići), iz točke I. izreke ove dozvole.

U Zahtjev je osnovan.

spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke rješenja
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela iz točki I.13 izreke rješenja

U postupku izdavanja izmjene i/ili doprune 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:
 - UPU naselja Ičići (UPU 2) - ID (Službene novine Primorsko-goranske županije (01/09, 17/13,08/16, 14/16).

Predmetne čestice i obuhvat zahvata nalaze se unutar gore navedenog plana i to: Odluke o donošenju izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Ičići ("Službene novine" br.01/09, 17/13, 08/16, 14/16).

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ nalaze se većim dijelom unutar površine gospodarske namjene -ugostiteljsko turističke – tipa hotel lokacija 5 "Industrogradnja" (planske oznaka T1-5), manjim dijelom unutar zaštitne zelene površine (planska oznaka Z) i unutar infrastrukturnog sustava – trafostanica (planske oznake TS20).

- prema kartografskom prikazu 3a. „Područja posebnih uvjeta korištenja“ nalaze se djelomično unutar područja najvećeg intenziteta potresa VII. MCS seizmička zona, te manjim dijelom unutar površine zabrane gradnje građevina, zatim unutar zatvorenog bujičnog vodotoka s područjem zabrane i ograničenja uz vodotok do njegove dislokacije – 6,0 m od ruba korita vodotoka ili kanala, te rubno unutar područja zelenila u okviru građevne čestice – uređenje bez građenja. Zemljište se djelomično nalazi na području na kojem je posebnim propisima određen poseban režim korištenja prostora -kulturno dobro "Urbanističke cjeline Grada Opatije" sustav zaštite B- djelomična zaštita povijesnih struktura.

Kartografski prikazi iz urbanističkog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu. Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člancima 13., 16., 25., 28a., 61. i 62. navedenog plana.

- 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 dana 02.06.2021. godine, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:
 - RIVA'S HOTELS & RESORTS d.o.o., HR-51000 Rijeka, Korzo 40, putem Sebastijana Jurića koji se nije želio očitovati u zapisnik,
 - Klinički bolnički centar Rijeka, HR-51000 Rijeka, Krešimirova 42, putem Jasminke Lilić koja je izjavila u zapisnik od 02.06.2021. godine da će se očitovati u zakonskom roku, no navedeno očitovanje nije dostavljeno.
 - Grad Opatija je dostavio očitovanje, KLASA: 350-05/21-01/17, URBROJ: 2156/01-07-21-3 od 10.06.2021. godine

Budući je nakon održanog uvida stranaka podnositelj zahtjeva dostavio ispravljeni idejni projekt, kojim je u tekstualnom i grafičkom dijelu jasnije obrazložen predloženi zahvat u prostoru bez promjena lokacijskih uvjeta i utvrđenih posebnih uvjeta javnopravnih tijela prema posebnim propisima iz predmetnog idejnog projekta, radi upoznavanja sa navedenim promjenama i izjašnjenja o istima, strankama u postupku je ponovno omogućen uvid, te su se na taj poziv dana 23.07.2021. godine odazvale sljedeće stranke i dale izjave:

- Predstavnik Hrvatskih voda d.o.o. Rijeka, koji je nakon uvida u predmetni idejni projekt izavio u zapisnik sastavljen dana 26.07. da Hrvatske vode d.o.o. nemaju primjedbi na dostavljenu dokumentaciju
- Grad Opatija je dostavio očitovanje, KLASA: 350-05/21-01/17, URBROJ: 2156/01-07-21-8 od 23.07.2021. godine da se ne protivi izdavanju predmetnog rješenja o izmjeni i

dopuni lokacijske dozvole temeljem idejnog projekta 18-011-ID-ispravak 5. iz veljače 2021. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo prema odredbi članka 148. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja plaćena je u iznosu od 8.500,00 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).

Upravna pristojba 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.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

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
 - RIVA'S HOTELS & RESORTS d.o.o. – podnositelj zahtjeva
HR-51000 Rijeka, Korzo 40
 - SINIŠA ZDJELAR
HR-51000 Rijeka, ANTE STARČEVIĆA 4- punomoćnik podnositelja zahtjeva
 - GRAD OPATIJA - stranka u postupku
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3
 - Klinički bolnički centar Rijeka - stranka u postupku
HR-51000 Rijeka, Krešimirova 42,
 - Hrvatske vode d.o.o.Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana Rijeka,
HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3 - stranka u postupku
 - oglasna ploča, ovdje
 - elektronička oglasna ploča
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

