



REPUBLIKA HRVATSKA

Primorsko-goranska županija

**Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša**

Ispostava Opatija

KLASA: UP/I-350-05/21-01/000012

URBROJ: 2170/1-03-06/4-21-0009

Opatija, 05.03.2021.

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 za izdavanje lokacijske dozvole, koji je podnijela tvrtka S PROJEKT d. o. o., HR-10110 Rijeka, Nikole Cara 1, OIB 65436749379 po opunomoćeniku DAMIR MOSTARAC, HR-10110 Zagreb, učkina 26, OIB 07556196835, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje građevine mješovite namjene (individualna stambeno-poslovna građevina), 2.b skupine sa tri stambene jedinice i sedam poslovnih jedinica (apartmani)

na novoplaniranoj građevnoj čestici k.č. 1206, k.o. OPATIJA, (nastaje od dijela k.č. 1205 i dijela k.č. 1206, k.o. OPATIJA (Opatija), za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt, oznake 20/20-1 od 01.2021. godine

- projektant: Damir Mostarac, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2592
- projektantski ured: RITAM PROSTORA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Učkina 26, OIB 41542656299

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

- 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: 214-02/20-03/8100, URBROJ: 511-01-375-20-2-AZ od 22.12.2020. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
 - utvrđeni uvjeti priključenja, 401200103-12055/20-AA od 22.12.2020. godine
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51000 Rijeka, Riva 10

- utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 540-02/20-03/11285, URBROJ: 443-02-02-03/6-20-2 od 18.12.2020. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 361-03/20-01/14374, URBROJ: 376-05-3-20-2 od 29.12.2020. godine
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/IX
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 340-09/21-05/181, URBROJ: 345-930-931/622-21-02 od 22.02.2021. godine
- Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci
 - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: UP/I-612-08/21-04/0015, URBROJ: 532-04-02-11/6-20-2 od 12.02.2021. 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, S PROJEKT d. o. o., HR-10110 Rijeka, Nikole Cara 1, OIB 65436749379 po opunomoćeniku DAMIR MOSTARAC, HR-10110 Zagreb, učkina 26, OIB 07556196835, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 02.02.2021. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

– građenje građevine mješovite namjene (individualna stambeno-poslovna građevina), 2.b skupine sa tri stambene jedinice i sedam poslovnih jedinica (apartmani) na novoplaniranoj građevnoj čestici k.č. 1206, k.o. OPATIJA, (nastaje od dijela k.č. 1205 i dijela k.č. 1206, k.o. OPATIJA) (Opatija), 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

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 (UPU1) („Službene novine“ br. 10/09, 56/12, 13/19, 16/19)

Predmetne čestice nalaze se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 4.3 A. „Način i uvjeti gradnje“, u zoni -mješovite, stambeno-poslovne namjene, planske oznake M1₁

- prema kartografskom prikazu 3.3 A "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u zoni zaštite kulturnih dobara temeljem Zakona, urbanistička cjelina zaštićena kao spomenik kulture, OPATIJA - SUSTAV ZAŠTITE "B" (Zona "B")

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., 6., 23., 42., 43., 46. i 62. navedenog plana, koji propisuju naziv građevina, površine stambenih namjena, primjenu planskih uvjeta, opće uvjete za smještaj građevina (uređenje građevne čestice, način i uvjete priključenja, arhitektonsko oblikovanje), uvjete gradnje stambenih građevinama u zoni M1₁ (min. površina građevne čestice, Kis, Kig, max. etažnost, visina v/V, max. tlocrtna površina, udaljenosti od ostalih međa i regulacijskog pravca i min. postotak zelenila. Planirana građevina je individualna stambeno – poslovne namjene sa tri stana i sedam poslovnih prostora namjenjenih turističkom smještaju (apartman), katnosti (Po+P+2+Pk), ukupne visine 12,40 m. Površina građevne čestice iznosi 827 m², građevinska bruto površina građevine iznosi 900,03 m² (nadzemno 773,64 m²) pa je Kis= 0,94, (podzemne površine 126,39 m²) pa ke Kis=0,15. Tlocrtna površina iznosi 243,64 m² pa je Kig=0,29. Udaljenosti građevine od ostalih međa iznose minimalno 5 m, a od regulacijskog pravca iznosi min. 6,0 metara. Na građevnoj čestici osiguran je promet u mirovanju sa ukupno 14 parkirališnih mjesta i 12 parkirališnih mjesta smješteno je u podzemnoj garaži. Zelenih površina je 347,69 m², što iznosi 42,04 % površine građevne čestice.

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) 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:

– BISERKA STOJNIĆ, HR - 51410 Opatija, ULICA JOAKIMA RAKOVCA 18, OIB 02237480600, za k.č. 1202/7, k.o. OPATIJA, putem opunomoćenika odvjetnika Gorana Crnkovića, Rijeka, Verdieva 5, koji je nakon uvida u idejni projekt izjavio da će se očitovati u zakonskom roku.

– IVO BUNETA, HR - 51410 Opatija, NOVA CESTA 115A, OIB 61425950419, za k.č. 1204, k.o. OPATIJA, prilikom prvog uvida u idejni projekt izjavio je da se protivi predloženim otvorima koji su predviđeni na sjevernoj strani planirane građevine odnosno otvorima prema njegovoj katastarskoj čestici. Navodi da je prilaz garaži u odnosu na potencijalni dogovor s investitorom neizvediv, te da ne želi potpisati zapisnik.

Dana 24. veljače 2021. godine ista stranka je iznova izvršila uvid u spis putem opunomoćenika Miroslava Vitaljića, mag. iur. iz društva V&G 13 d.o.o. Rijeka, koji je u zapisnik izjavio i zatražio da mu se preda jedan primjerak idejnog projekta radi konzultacija sa vještakom geodetske i građevinske struke, kako bi se riješile nedoumice oko samog projekta i spriječili eventualni upravni sudski postupci, te da će mišljenje dostaviti u zakonskom roku od 8 dana.

– GRAD OPATIJA, HR - 51410 Opatija, Maršala Tita 3, OIB 99455464348, za k.č. 1957 je pisanim putem poslao očitovanje da su putem sustava eDozvole izvršili uvid u idejni projekt, te je utvrđeno da je udaljenost zgrade od javne prometne pješačke površine na k.č. 1957, k.o. OPATIJA, kotirana sa 5,0 metara iako je minimalna udaljenost od regulacijskog pravca planom određena 6,0 metara. Nadalje, obzirom

da se novoplanirana zgrada nalazi u kontaktnoj zoni sa Crkvom Marijina Navještenja koja je planom zaštićena kao kulturno dobro nije iz projekta vidljivo da li novoplanirana zgrada prelazi visinu crkve što bi bilo suprotno članku 118. stavak 1. alineja 6.

Očitovanje stranke u postupku BISERKA STOJNIĆ, HR - 51410 Opatija, ULICA JOAKIMA RAKOVCA 18, OIB 02237480600, putem opunomoćenika odvjetnika Gorana Crnkovića, Rijeka, Verdieva 5, nije dostavljeno u zakonskom roku, te se smatra da joj je pružena mogućnost uvida u spis predmeta i da nema primjedbi.

Očitovanje stranke u postupku IVO BUNETA, HR - 51410 Opatija, NOVA CESTA 115A, OIB 61425950419, putem opunomoćenika Miroslava Vitaljića, mag. iur. iz društva V&G 13 d.o.o. Rijeka, je dostavljeno u zakonskom roku elektroničkim putem u kojem stoji da stranka nema primjedbi na predmetni idejni projekt za izdavanje lokacijske dozvole, te da će stranka i investitor sporazumom riješiti međusobni dogovor.

U odgovoru na iskazane primjedbe sa uvida stranke GRAD OPATIJA, HR - 51410 Opatija, Maršala Tita 3, OIB 99455464348, za k.č. 1957, k.o. OPATIJA, u pogledu udaljenosti novoplanirane građevine od javne prometne pješačke površine označene kao k.č. 1957, k.o. OPATIJA, ovo tijelo je u postupku uvida stranaka prije samoga očitovanja stranke Grada Opatija, utvrdilo propust u idejnom projektu u pogledu prikazane udaljenosti od javne pješačke površine, te je na zahtjev ovoga tijela idejni projekt ispravljen i u kojem je udaljenost novoplanirane građevine od javne pješačke površine k.č. 1957, k.o. OPATIJA, 6,0 metara kako je to propisano člankom 46. stavak (1) citiranog Plana. Ispravljeni idejni projekt nalazi se u kartici – projektna dokumentacija u sustavu eDozvola.

Nadalje, u odgovoru na prigovor stranke da iz projekta nije vidljivo da li novoplanirana zgrada prelazi visinu crkve Marijina Navještenja koja je planom zaštićena kao kulturno dobro, a što bi bilo u suprotnosti sa člankom 118. st.1. alineja 6. citiranog Plana, ovo tijelo napominje da je u postupku izdavanja lokacijske dozvole sudjelovalo javnopravno tijelo Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, prema čijim je konzervatorskim smjernicama idejni projekt u nekoliko navrata usklađivan sa konzervatorskim principima, a poseban naglasak je usmjeren upravo na prostornu matricu mikrolokacije povijesno-umjetničkog kompleksa crkve Navještenja Blažene Djevice Marije prilikom čega se vodilo računa da planirana građevina ne nadvisuje samu crkvu Navještenja Marijina i da pritom ne konkurira vrijednom povijesno-umjetničkom kompleksu u čijoj neposrednoj blizini se planira smjestiti suvremena građevina. Radi gore navedenog ovo tijelo cijeni da je prigovor stranke neutemeljen, budući je javnopravno tijelo zaduženo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara izdalo posebne uvjete zaštite za izgradnju individualne stambeno-poslovne građevine na k.č. 1206, k.o. OPATIJA.

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 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
 - S PROJEKT d. o. o.
HR-10110 Rijeka, Nikole Cara 1, DAMIR MOSTARAC - opunomoćenik
HR-10110 Zagreb, Učkina 26
 - BISERKA STOJNIĆ - stranka u postupku
HR-51410 Opatija, ULICA JOAKIMA RAKOVCA 18, - opunomoćenik
Odvjetnik Goran Crnković, Rijeka, Verdieva 5
 - IVO BUNETIĆ - stranka u postupku, HR-51410 Opatija, NOVA CESTA 115A –
opunomoćenik Miroslav Vitaljić, V&G 13 d.o.o. HR-51000 Rijeka, Ivana Pilepića
Franovićina 1
 - GRAD OPATIJA - stranka u postupku
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3
 - 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

