



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Primorsko-goranska županija**

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

**Ispostava Opatija**

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000064

URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-0010

Opatija, 04.06.2021.

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 MIROSLAV RAJIĆ, HR-51410 Opatija, DR. ANDRIJE MOHOROVIČIĆA 44, OIB 02053868279 po opunomoćeniku MARINU RAČIĆU, HR-51000 Rijeka, MILANA RUSTANBEGA 7, OIB 96805934370, izdaje

**LOKACIJSKU DOZVOLU**

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine Individualna stambena građevina sa tri stana i tri poslovna prostora / apartmana koji čine 29,88% GBP predmetne građevine na novoformiranoj građevnoj čestici 580/10, k.o. Volosko koja će se sastojati od dijela postojeće k.č.580/1, k.o. Volosko (Opatija), za koji su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

**MAPA 1**

**idejni projekt**, oznake 10-19-B od 12.2020. godine

- projektant: Marin Račić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3456
- projektantski ured: MR 2 ARHITEKTONSKI STUDIO d. o. o., HR-51000 Rijeka, Ružičeva 21, OIB 47756876227

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

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
  - utvrđeni uvjeti priključenja, broj: 401200103/3328/21RG-2146 od 07.04.2021. godine
- LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2
  - utvrđeni uvjeti priključenja od 12.04.2021.godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA:361-03/21-01/5505, URBROJ: 376-05-3-21-02 od 19.04.2021. godine

- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51000 Rijeka, Riva 10
  - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 540-02/21-03/3993, URBROJ: 443-02-02-03-21-2 od 12.04.2021. 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:214-02/21-03/3032, URBROJ: 511-01-375-21-2-SAK od 30.04.2021.godine
- ENERGO d.o.o., HR-51000 Rijeka, Dolac 14
  - utvrđeni posebni uvjeti od 13.04.2021. 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:340-09/21-05/478, URBROJ: 345-930-931/622-21-2 od 15.04.2021. 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, MIROSLAV RAJIĆ, HR-51410 Opatija, DR. ANDRIJE MOHOROVIČIĆA 44, OIB 02053868279 po opunomoćeniku MARINU RAČIĆU, HR-51000 Rijeka, MILANA RUSTANBEGA 7, OIB 96805934370, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 18.12.2020. godine izdavanje lokacijske dozvole za građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine, samostojeće individualne stambene građevine sa tri stana i tri poslovna prostora / apartmana koji čine 29,88% GBP predmetne građevine

na novoformiranoj građevnoj čestici 580/10 k.o. Volosko, koja će se sastojati od dijela postojeće k.č.580/1, k.o. Volosko (Grad 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:
  - UPU naselja Opatija (UPU 1) - II. ID („Službene novine Primorsko-goranske županije“ 10/09, 56/12, 13/19, 16/19).

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

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni mješovite stambeno-poslovne namjene (oznaka M1)
- prema kartografskom prikazu 4A – „Način i uvjeti gradnje“ - 4.1 A. u zoni mješovite stambeno-poslovne namjene (oznaka M1-5)

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 člancima navedenog plana. 7., 23., 42., 43., 45., 55. i 62. navedenog plana, koji propisuju naziv građevine, primjenu planskih uvjeta, uvjete i način gradnje u zoni M1-5 (min. površina građevne čestice, Kis, Kig, max. etažnost, visina građevine, ukupna visina građevina, maksimalna tlocrtna površina, udaljenosti od ostalih međa i regulacijskog pravca i najmanji propisani postotak zelenila).

Planirana građevina je samostojeća individualna stambena građevina sa tri (3) stana i 29,88 % poslovnog prostora- tri (3) apartmanske jedinice, katnosti jedne podzemne, tri nadzemne i potkrovlje (Po+P+2+Pk), visine do vrha nadozida potkrovlja 9,04 m, ukupne visine 12,00 m. Površina građevne čestice iznosi 753,0 m<sup>2</sup>, građevinska bruto površina građevine iznosi 843,97 m<sup>2</sup> pa je Kis=1,15. Tlocrtna površina iznosi 219,3 m<sup>2</sup> pa je Kig=0,29. Udaljenosti građevine od međa iznose minimalno 4,0 m (SI-4,00 m, SZ-4,00 m, JZ-4,00, JI-6,08 m) a od regulacijskog pravca iznosi 14,76 metra. Maksimalna nadmorska visina građevine iznosi 64,49 m.n.m. Promet u mirovanju je osiguran sa ukupno 13 garažno-parkirnih mjesta u podzemnoj garaži građevine. Ozelenjeni dio građevne čestice iznosi 47% ukupne 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) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu neposredno na postojeću državnu cestu D66 - ulicu Nova cesta na k.č.969, k.o. Volosko, za koji su Hrvatske ceste izdale posebne uvjete, KLASA: 340-09/21-05/478, URBROJ: 345-930-931/622-21-2 od 15.04.2021. godine, a što je u skladu sa člankom 55. primijenjenog UPU-a naselja Opatija
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda sukladno izdanim uvjetima priključenja Liburnijskih voda od 12.04.2021. godine
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu utvrđenim uvjetima priključenja, broj: 401200103/3328/21RG-2146 od 07.04.2021. godine
- i) dana 23.04.2021. godine Grad Opatija je dostavio očitvanje, KLASA: 350-05/21-01/12, 2156/01-07-21-3 od 21.04.2021.godine, kojim navodi:
  - 1- da projektom nije jasno prikazan odnos zgrade prema okolnom terenu i zadanoj koti koja ne smije prijeći visinu od 65 m.n.m., jer da je na geodetskoj podlozi vidljiva kota susjednog potpornog sjeverozapadnog zida od cca 65 metara m.n.m., a da je iz nacрта pročelja vidljivo da je ista pređena;
  - 2- da se gradnja planira „iza“ parcela k.č.580/2 i k.č.577/3, k.o. Volosko (Z namjene-zaštitna zelena površina) koje su u naravi stijena, visine cca 10 m od razine Nove ceste (cca 61 metara m.n.m.), te s obzirom da se kota prizemne etaže planiranog objekta smješta na prikazanih 52,49 m.n.m. a od ruba susjedne parcele u tom dijelu odmiče 6,08 m, smatra da nije moguće potpornim zidovima savladati visinu sukladno odredbama prostorno planske dokumentacije a da se ne zadire u zonu navedenog zaštitnog zelenila u vlasništvu Grada Opatije.

3- da je nejasno kako je izračunata izgrađenost s obzirom na nejasne tlocrte pojedinih etaža izvan osnovnog zatvorenog volumena zgrade, kao što je npr. da zašto terase nisu uračunate u tlocrtnu porjektivu, što predstavljaju bijele površine na tlocrtu 1.kata prema k.č.580/2 i gdje je granica građevne čestice, a iznad tog prostora je u tlocrtu 2.kata prikazana zelena površina, pa onda opet iznad toga na tlocrtu potkrovlja bijela površina. Na kraju dopisa se traži usklađenje predmetnog projekta sa odredbama važećeg urbanističkog plana uređenja i ostalim važećim propisima.

j) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da dana 29.04.2021. godine izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv u ovjaj odjela odazvale sljedeće stranke :Miroslav Rajić iz Opatije, Dr.Andrije Mohorovičića 44, Sanjin Kunić iz Opatije, Obala Frana Supila 8, Tanja Grozić iz Opatije, Castel san Pietro Terme 14 i Radenko Saftić iz Opatije, Castel san Pietro Terme 16, te su nakon uvida dale izjave u zapisnik:

- Tanja Grozić da će se očitovati u zakonskom roku,
- Sanjin Kunić i Saftić Radenko da u UPU Opatija na prikazu trasa javne kanalizacije nije ucrtana prema realnom stanju,
- Miroslav Rajić da je upoznat sa izjavama stranaka.

Vezano da očitovanja stranaka za navesti je da Tanja Grozić nije dostavila u zakonskom roku od osam dana niti do današnjeg dana svoje očitovanje te da je prikaz trase javne kanalizacije u primijenjenom dokumentu prostornog uređenja : Urbanističkom planu uređenja naselja Opatija („Službene novine Primorsko-goranske županije“ 10/09, 56/12, 13/19, 16/19) shematski i nemože ga se promijeniti ovim upravnim postupkom, a za konkretnu lokaciju je nadležno javnopravno tijelo Liburnijske vode d.o.o. Ičići izdalo detaljne mogućnosti uvjeta priključenja vodoopskrbe i odvodnje od 12.04.2021. godine uz grafički prikaz trase.

Vezano za očitovanje Grada Opatije dostavljeno 23.04.2021. godine, za navesti je da

1- da je na stranici 19 tehničkog opisa predmetnog idejnog projekta, pod točkom B2.2 „Katnost i funkcionalno rješenje“ jasno navedeno da „cijela građevine nije viša od 65 m. n.m.“

Te je na stranici B3.10 grafičkog dijela projekta na presjeku prikazan odnos zgrade prema okolnom terenu i zadanoj koti na način da je najviša točka građevine kotirana „+12,00=64,49 m n.m. „visine.

Vezano za primjedbu da je na geodetskoj podlozi vidljiva kota susjednog potpornog sjeverozapadnog zida od cca 65 metara m.n.m., a da je iz nacрта pročelja vidljivo da je ista pređena, za navesti je da pročelja nemaju prikazan pogled na cjelokupnu građevnu česticu, odnosno susjedni potporni zid, a što je jasno naznačeno isprekidanom linijom, uz napomenu da je prikazano jugoistočno pročelje na stranici B3.12 dodatno kotirano na način da krov ima visinu +12,00m = 64,49 m.n.m.

2- činjenica da se gradnja planira „iza“ parcela k.č.580/2 i k.č.577/3, k.o. Volosko (Z namjene-zaštitna zelena površina) koje su u naravi stijena, visine cca 10 m od razine Nove ceste (cca 61 metara m.n.m.), nije od utjecaja na izdavanje predmetne lokacijske dozvole koja predviđa gradnju na dijelu k.č.580/1, k.o. Volosko unutar zone mješovite namjene pretežito stambene, planske oznake M1-5, te je ista sukladna svim propisanim lokacijskim uvjetima primijenjenog plana, uz napomenu da je upravo Grad Opatija nadležan za definiranje zona pojedine površine namjene zemljišta unutar svoga područja.

Vezano za primjedbu da se kota prizemne etaže planiranog objekta smješta na prikazanih 52,49 m.n.m. a od ruba susjedne parcele u tom dijelu odmiče 6,08 m, pa da nije moguće potpornim zidovima savladati visinu sukladno odredbama prostorno planske dokumentacije a da se ne zadire u zonu navedenog zaštitnog zelenila u vlasništvu Grada Opatije, za napomenuti

je da se u dijelu savladavanja visinske razlike ukopavanjem terena radi o obložnim zidovima koji nisu određeni primjenjenim planom, a ne potpornim zidovima koji u predmetnom projektu niti na jednom mjestu ne prelaze propisani planski uvjet visine do 2,00 m. Također je jasno definirano da se predmetni zahvat predviđa isključivo unutar dijel postojeće k.č.580/1, k.o. Volosko, odnosno unutar zone M1-5 ne zadirući u zonu navedenog zaštitnog zelenila.

3- Način izračuna tlocrtne površine predmetne građevine je jasno prikazan u grafičkom dijelu idejnog projekta na stranici B3.13, a koji je sukladan Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima, standardu elaborata i obveznih priloga prostornih planova („Narodne novine“ 148/20), koji u članak 20. definira da se koeficijent izgrađenosti iskazuje kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice, te da je zemljište pod građevinom u smislu tog Pravilnika vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

Vezano za primjedbu da terase nisu uračunate tlocrtnu projekciju, za napomenuti je da predmetni otvoreni konstruktivni dijelovi građevine predstavljaju balkone (a ne terase) kako je navedeno u pojmovniku na svakom pojedinom tlocrtu etaže, te se isti prema gore navedenom Pravilniku ne uračunavaju u zemljište pod građevinom.

Vezano za primjedbe oko prikaza tlocrta pojedine etaže, za napomenuti je da se granica građevne čestice prikazuje na situaciji, dok ista ne treba biti vidljiva na prikazu tlocrta pojedine etaže, već svaki tlocrt prikazuje u tom nivou građevinu i dio uređenja građevne čestice na tom visinskom položaju, bez ponavljanja prikaza niže etaže.

Slijedom svega iznesenoga razvidno je da prigovori stranaka nisu od utjecaja na rješavanje ove upravne stvari, da su ispunjeni gore navedeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole stoga se postupalo 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 2500,00 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. i 2. 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 55,00 kuna na propisani račun 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
  - MIROSLAV RAJIĆ  
HR-51410 Opatija, DR. ANDRIJE MOHORVIČIĆA 44
  - MARIN RAČIĆ - opunomoćenik  
HR-51000 Rijeka, MILANA RUSTANBEGA 7
  - GRAD OPATIJA  
HR-51000 Rijeka, MILANA RUSTANBEGA 7
  - Sanjin Kunić iz Opatije, Obala Frana Supila 8
  - Tanja Grozić iz Opatije, Castel san Pietro Terme 14
  - Radenko Saftić iz Opatije, Castel san Pietro Terme 16
  - oglasna ploča, ovdje
  - elektronička oglasna ploča
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

#### NA ZNANJE:

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

