



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Primorsko-goranska županija**

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

**Ispostava Opatija**

KLASA: UP/I-361-03/21-01/000064

URBROJ: 2170/1-03-06/4-21-0031

Opatija, 02.12.2021.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor Luxury house estate 23 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Davor 5, OIB 09039820783 po opunomoćeniku IGOR HRELJA, HR-51000 Rijeka, ĆIRILA KOSOVELA 3, OIB 71134890461, izdaje

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

I. Dozvoljava se investitoru Luxury house estate 23 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Davor 5, OIB 09039820783:

- građenje građevine mješovite namjene (individualna stambeno-poslovna građevina), 2.b skupine s bazenima u okućnici

na katastarskim česticama 1732/1, 1732/2 k.o. OPATIJA (novoformirana k.č. 1732/1, k.o. OPATIJA), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake GP - 10/03/21 ZO, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, kojeg je ovjerio glavni projektant Igor Hrelja, mag.inž.arh., broj ovlaštenja A 4606, a sadržava:

**MAPA 1**

**građevinski projekt - PROJEKT UKLANJANJA GRAĐEVINE**, oznake GP - 10/03/21 PU od 03.2021. godine

- projektant: Nikolina Vranić Fućak, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5056
- projektantski ured: AD GALLERY d. o. o., HR-51000 Rijeka, Janka Polić Kamova 11A, OIB 34517183718.

**MAPA 2**

**arhitektonski projekt - GLAVNI ARHITEKTONSKI PROJEKT\_Ispravak\_03**, oznake GP - 10/03/21 A od 08.2021. godine

- projektant: Igor Hrelja, mag.inž.arh., broj ovlaštenja A 4606
- projektantski ured: AD GALLERY d. o. o., HR-51000 Rijeka, Janka Polić Kamova 11A, OIB 34517183718

**MAPA 3**

**građevinski projekt - GLAVNI PROJEKT HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA**, oznake GP - 10/03/21 HI od 03.2021. godine

- projektant: Igor Hrelja, mag.inž.arh., broj ovlaštenja A 4606
- projektantski ured: AD GALLERY d. o. o., HR-51000 Rijeka, Janka Polić Kamova 11A, OIB 34517183718

#### **MAPA 4**

**građevinski projekt - GRAĐEVINSKI PROJEKT KONSTRUKCIJE**, oznake 35/21 od 03.2021. godine

- projektant: Nikolina Vranić Fućak, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5056
- projektantski ured: GPZ d. d., HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 8, OIB 01788637246

#### **MAPA 5**

**elektrotehnički projekt - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT NISKONAPONSKE INSTALACIJE**, oznake 21-023 od 03.2021. godine

- projektant: Moreno Sergio, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2077
- projektantski ured: INSTALTEH d. o. o., HR-51000 Rijeka, Bakarska 14, OIB 14917255333

#### **MAPA 6**

**strojarski projekt - STROJARSKI PROJEKT - TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE**, oznake 21-33/ST od 03.2021. godine

- projektant: Marko Šestan, mag.ing.mech., broj ovlaštenja S 1940
- projektantski ured: AMF INŽENJERING d. o. o., HR-51410 Opatija, Nova Cesta 68, OIB 79931691113

#### **MAPA 7**

**strojarski projekt - GLAVNI PROJEKT DIZALA**, oznake EB 2399/21 od 04.2021. godine

- projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1457
- projektantski ured: thyssenkrupp Elevator Eastern Europe GmbH, Podružnica Zagreb, HR-10000 Zagreb, Fallerovo šetalište 22, OIB 94505281348

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

### **OBRAZLOŽENJE**

Investitor Luxury house estate 23 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Davor 5, OIB 09039820783 po opunomoćeniku IGOR HRELJA, HR-51000 Rijeka, ĆIRILA KOSOVELA 3, OIB 71134890461, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 09.04.2021. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine mješovite namjene (individualna stambeno-poslovna građevina), 2.b skupine s bazenima u okućnici na katastarskim česticama 1732/1, 1732/2 k.o. OPATIJA (Opatija), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priloženo je izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
  - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2

- - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 401200409/7957/21AA od 27.09.2021. godine**
- LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2
  - - **Potvrda glavnog projekta od 18.08.2021. godine**
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51000 Rijeka, Riva 10
  - - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 540-02/21-03/9261, URBROJ: 443-02-02-03-21-2 od 27.08.2021. godine**
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13
  - - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 214-02/21-04/4687, URBROJ: 511-01-375-21 od 14.09.2021. godine**
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/21-02/6743, URBROJ: 376-05-3-21-02 od 13.09.2021. godine**
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/IX
  - - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 340-09/21-05/772 od 18.08.2021. godine**

e) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel Opatija, z.k.ul. 511 i 512, k.o. Opatija, od 09.04.2021. godine, pod brojem Z-24541/2020.
- Ugovor o zajedničkom ulaganju na temelju kojeg je investitor stekao pravo građenja sklopljen dana 21.12.2020. godine u Zagrebu

Za građevinu koja se uklanja dostavljeno je Rješenje o građevinskoj dozvoli Broj: 04-29/1-1963 od 30. siječnja 1963. godine i Građevinska dozvola Broj: UP/I-05-AV-2270/1-1983 od 23. kolovoza 1983. godine.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni 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 u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
  - Odluka o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1) ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12, 13/19 i 16/19-proč.tekst).

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

- prema kartografskom prikazu 1.3 „Korištenje i namjena prostora“, u zoni mješovite namjene, pretežito stambena (oznaka M<sub>1</sub>)
- prema kartografskom prikazu 4.3 A „Način i uvjeti gradnje-uvjeti gradnje“, u zoni mješovite stambeno-poslovne namjene (oznaka M<sub>12</sub>)

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., 46., 62. navedenog plana.

Navedenim člancima propisani su pojmovi, primjena planskih uvjeta, uvjeti i način gradnje individualnih stambeno-poslovnih građevina, promet u mirovanju).

U predmetnom slučaju radi se o građenju idividualne stambeno-poslovne građevine sa tri stambene jedinice i sedam poslovnih prostora-apartmana te četiri vanjska bazena u okućnici. U građevini se 51% GBP-a koristi kao stambeni prostor i 49% GBP-a kao poslovni prostor, dok katnost predmetne građevine iznosi: podrum, prizemlje, 1. kat, 2. kat i potkrovlje (Po+P+2+Pk). Površina građevne čestice iznosi 1136,64 m<sup>2</sup>, ukupna građevinska bruto površina građevine iznosi 1235,46 m<sup>2</sup> pa je Kis= 1,09. Izgrađena površina zemljišta pod građevinom iznosi 297,03 m<sup>2</sup>, pa je Kig= 0,26. Ukupna visina građevine mjerena od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do sljemena iznosi 12,99 m. Udaljenost građevine od njenih najistaknutijih dijelova do ruba građevne čestice iznosi minimalno 5,0 metara, a od regulacijskog pravca prema javnoprometnim površinama označenim kao k.č. 1941 (cesta) i k.č. 1937 (stepenište), k.o. OPATIJA, iznosi 6,0 metara. Udaljenost pomoćne građevine bazena je minimalno 3,00 metra od regulacijskog pravca i ostalih granica građevne čestice. Podzemna etaža (garaža) zauzima 50% površine građevne čestice i na udaljenosti je 1,0 metar od rubova građevne čestice. Građevne čestice se uređuje na način da se izvodi ogradni zid visine do 1,80 m u punom dijelu do 0,80 m, ulična ograda se izvodi visine 1,50 m sa podnožjem maksimalne visine do 0,50 m, dok se zbog savladavanja većih visinskih razlika izvode potporni zidovi maksimalne visine 2,0 metra uz horizontalni pomak kaskade za 2,0 metra. Dio građevne čestice koji se uređuje kao zelena površine iznosi 459,43 m<sup>2</sup> odnosno 40 % (struktura zelene površine obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka). Za promet u mirovanju osigurano je 16 PM utvrđenih prema minimalnom broju parkirališno/garažnih mjesta standardnih dimenzija određenim prema neto površini stana ili poslovnog prostora.

- d) glavni 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 k.č. 1941, k.o. OPATIJA za koje je izdana potvrda glavnog projekta Hrvatskih cesta nakon utvrđenih posebnih uvjeta, preko k.č. 1937, k.o. OPATIJA prema uvjetima priključenja izdanim od Grada Opatije, Upravnog odjela za komunalni sustav i zaštitu okoliša KLASA: up/i-361-02/21-01/180, URBROJ: 2156/01-06-05/04-21-3 od 15.11.2021. godine
- 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 od 12.08.2021. godine i ponovljenim pozivom od 17.11.2021. godine da izvrše uvid u spis predmeta. Dana 12.08.2021. godine pozivu su se odazvale sljedeće stranke:

- VESNA KUKURIN, HR-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 232, OIB 28986554234 (za česticu 1731/1)
- KARIN KUKURIN, HR-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 232, OIB 47502412710 (za česticu 1731/1)
- GRAD OPATIJA, hr-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 3, OIB: 99455464348 (za česticu 1937)

Nakon uvida u glavni projekt dana 30.08.2021. godine, stranke Vesna Kukurin i Karin Kukurin izjavljuju da se planirana građevina nalazi na velikoj visinskoj razlici u odnosu na njihovu okućnicu, da se na tom sjevernom dijelu u odnosu na planiranu građevinu nalazi vrt i uređeni dio okućnice te da smatraju da bi investitor trebao osigurati zajedničku među u smislu izgradnje potpornog zida, tako da prilikom korištenja njihove okućnice ne dođe do mogućnosti urušavanja zemljišta i eventualnog pada vlasnika. Izjavljuju također da u slučaju da se prilikom građenja buduće građevine dogode bilo kakva oštećenja ili urušavanja da bi investitor trebao snositi odgovornost i otkloniti sva moguća oštećenja. Uz zajedničku među gdje su smještene njihove prilazne stepenice na zapadnoj strani buduće građevine, navode da je potrebno postojeći zid sanirati da ne bi došlo do urušavanja pogotovo iz razloga što je taj dio jedini ulaz u njihovu okućnicu.

Grad Opatija je elektroničkim putem dostavio prigovore o načinu priključenja i visini objekta, te zatražio da se projekt izmijeni u skladu sa odredbama važećeg urbanističkog plana.

Uvažavajući prigovore stranke u postupku Grada Opatije i nakon izmijenjenog projekta stranke su iznova pozvane na uvid u spis predmeta dana 25.11.2021. godine. Pozivu su se odazvale stranke Vesna Kukurin i Karin Kukurin, obje iz Opatije, Maršala Tita 232 i ostale pri svojim prvotnim izjavama. Grad Opatija se nije očitovao na izmijenjeni projekt.

U odnosu na izjave stranaka Vesne i Karin Kukurin iz Opatije, Maršala Tita 232, napominje se da nisu od utjecaja na izdavanje građevinske dozvole te da ovo upravno tijelo nema ovlasti provoditi kontrolu tijekom građenja.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 2.401,48 kuna na račun broj HR7424020061800008005 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

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.

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
  - Luxury house estate 23 d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Davor 5, putem IGOR HRELJA, HR-51000 Rijeka, ĆIRILA KOSOVELA 3
  - VESNA KUKURIN - stranka u postupku  
HR-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 232
  - KARIN KUKURIN - stranka u postupku  
HR-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 232
  - GRAD OPATIJA – stranka u postupku  
HR-51410 Opatija, ULICA MARŠALA TITA 3
- oglasna ploča (strankama koje se nisu odazvale pozivu)
- elektronička oglasna ploča (<https://graditeljstvo.pgz.hr/OglasnaPloca.aspx>) strankama koje se nisu odazvale pozivu)
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

#### NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - Grad Opatija, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa  
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3
  - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv "Kvarnersko primorje i otoci"  
HR-51000 Rijeka, Verdieva 6
  - PUK Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija  
HR-51410 Opatija, Maršala Tita 4
  - Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za turizam, poduzetništvo i ruralni razvoj,  
Opatija  
HR-51410 Opatija, M. Tita 4

