



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

KLASA: UP/I-361-03/21-01/000003

URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-0012

Opatija, 06.09.2021.

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 ANDRIJA CIGROVSKI, HR-51410 Opatija, ULICA EUGENA KUMIČIĆA 2, OIB 58830132591, izdaje

## **GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

I. Dozvoljava se investitoru ANDRIJA CIGROVSKI, HR-51410 Opatija, ULICA EUGENA KUMIČIĆA 2, OIB 58830132591:

- građenje građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2.b skupine, vanjskog bazena sa strojarnicom i rekonstrukcija postojeće pomoćne građevine - spremišta na novoformiranoj građevnoj čestici K.Č.1148/1, K.O. Opatija koja će se sastojati od K.Č.1147 i dijela K.Č.1148, K.O. Opatija (Grad Opatija),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake GP-01/01/21 ZO, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Srđan Galić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 4835, a sadržava:

### **MAPA 1**

**građevinski projekt - projekt uklanjanja**, oznake GP-01/01/21 U od 05.2021. godine

- projektant: Hrvoje Vukić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5058
- projektantski ured: GPZ d. d., HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 8, OIB 01788637246

### **MAPA 2**

**arhitektonski projekt – ispravak 01**, oznake GP-01/01/21 A od 08.2021. godine

- projektant: Marko Skoblar, mag.ing.arch., broj ovlaštenja A 4845
- projektantski ured: AD GALLERY d. o. o., HR-51000 Rijeka, Janka Polić Kamova 11A, OIB 34517183718

### **MAPA 3**

**građevinski projekt - vodovod i kanalizacija**, oznake 123/21 od 07.2021. godine

- projektant: Duško Mičetić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 976
- projektantski ured: GPZ d. d., HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 8, OIB 01788637246

#### **MAPA 4**

**građevinski projekt - konstrukcija**, oznake 95/21 od 05.2021. 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**, oznake 21045-GL od 05.2021. godine

- projektant: Tomislav Jakominić, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2692
- projektantski ured: OM Projekt d. o. o, HR-51000 Rijeka, Tizianova 32, OIB 60326055860.

#### **MAPA 6**

**strojarski projekt - instacija bazenske tehnike**, oznake GP 52/2021 od 05.2021. godine

- projektant: Andrija Čuljak, mag.ing.mech., broj ovlaštenja S 1661
- projektantski ured: UZGON d. o. o., HR-51216 Saršoni, Skvažići 2, OIB 33348693099

#### **MAPA 7**

**strojarski projekt - projekt dizala**, oznake 21-11 od 06.2021. godine

- projektant: Denis Paleka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1326
- projektantski ured: ADRIALIFT d. o. o., HR-51000 Rijeka, Braće Bačića 36, OIB

#### **MAPA 8**

**arhitektonski projekt - projekt hortikulturnog uređenja, ispravak 01** oznake 19-06021 od 08.2021. godine

- projektant: Srđan Galić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 4835
- projektantski ured: STUDIO PERIVOJ d. o. o., HR-51511 Malinska, Lina Bolmarčića 31, OIB 23601375774.

- 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 ANDRIJA CIGROVSKI, HR-51410 Opatija, ULICA EUGENA KUMIČIĆA 2, OIB 58830132591, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 13.01.2021. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2.b skupine, vanjskog bazena sa strojarnicom i rekonstrukciju postojeće pomoćne građevine - spremišta na novoformiranoj građevnoj čestici K.Č.1148/1, K.O. Opatija koja će se sastojati od K.Č.1147 i dijela K.Č.1148, K.O. Opatija (Grad 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) utvrđene su propisane potvrde javnopravnih tijela:

- 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: 214-02/21-04/4123, URBROJ: 511-01-375-21-2 od 10.08.2021. godine**
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
  - nije utvrđeno u roku pa se smatra da je glavni projekt izrađen u skladu sa posebnim uvjetima
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, HR-51000 Rijeka, Užarska 26
  - nije utvrđeno u roku pa se smatra da je glavni projekt izrađen u skladu sa posebnim uvjetima
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), **KLASA: 361-03/21-02/5809, URBROJ: 376-05-3-21-02 od 03.08.2021. godine**
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Sanitarna inspekcija, HR-51000 Rijeka, Riva 10
  - potvrda glavnog projekta, **KLASA: 540-02/21-03/9023, URBROJ: 443-02-02-03-21-2 od 16.08.2021. godine.**

d) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Opatiji, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 895, k.o. Opatija, od 25.07.2021. godine za k.č.1148, k.o. Opatija iz kojeg je vidljivo da je investitor etažni vlasnik predmetne stambene zgrade te potpisan ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 06.04.2021. godine uz izjave preostalih suvlasnika: Tomašić Vladimire Vesne uz Zagreba, Ulica Josipa J.Posilovića 3, OIB: 18323431841, zatim Gabrijel Olg iz Rijeke, Hosti 71, OIB: 43374977835 i Gabrijel Štefica iz Rijeke, Braće Fućak 4, OIB: 95671907449 iz kojih je razvidno da se slažu da se dio okućnice prikazane rozom bojom na diobi okućnice pripoji predmetnoj novoformiranoj građevnoj čestici,
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Opatiji, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 894, k.o. Opatija, od 07.07.2021. godine za k.č.1147, k.o. Opatija iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik predmetne,

e) priložena je iskaznica energetske svojstava zgrade.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) da su utvrđeni posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
- c) da su izdane su propisane potvrde javnopravnih tijela
- d) 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:

- Odluke o donošenju izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Opatija („Službene novine“ br. 10/09, 56/12, 13/19 i 16/19).

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

- prema kartografskom prikazu 1.2. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni -mješovite stambeno poslovne namjene pretežito stambene (planske oznake M-1)

- prema kartografskom prikazu 4.2A „Način i uvjeti“, u zoni -mješovite stambeno poslovne namjene pretežito stambene (planske oznake M-1-1).

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 i to 4., 7., 23., 42., 43., 46. i 62. navedenog plana.

Uvidom u predmetni glavni projekt utvrđeno je da novoformirana građevna čestica ima površinu od 866,40 m<sup>2</sup>, da će stambeno - poslovna građevina sadržati jednu etažu podzemne garaže sa pomoćnim prostorijama, tri stana i četiri poslovna prostora ugostiteljsko-turističke namjene tipa apartmani koji čine udio 49% ukupnog GBP-a građevine, ukupne katnosti jedne podzemne etaže, tri nadzemne etaže i potkrovlje: podrum, prizemlje, 2.kata i potkrovlje (Po+Pr+2K+Pot), da će građevina stambeno poslovne namjene imati tlocrtnu površinu 209,50 m<sup>2</sup>, da će pomoćna građevina imati tlocrtnu površinu 34,53 m<sup>2</sup> pa će ukupna tlocrtna površina svih građevina iznositi 244,03 m<sup>2</sup> (kig=0,28). Građevinska bruto površina stambeno-poslovne građevine će iznositi 914,10 m<sup>2</sup>, građevinska bruto površina rekonstruirane pomoćne građevine će iznositi 34,53 m<sup>2</sup>, pa će ukupna građevinska bruto površina svih građevina iznositi 948,63 m<sup>2</sup> (kis=1,10). Visina zgrade osnove namjene do gornjeg ruba nadozida potkrovlja 10,50 m i ukupna visina 12,93 m, dok će postojeća pomoćna zgrada zadržati jednu nadzemnu etažu prizemlja. Predmetna stambeno-poslovna građevina će biti udaljena najmanje 5,00 m od međe i najmanje 6,06 m od regulacijskog pravca u nadzemnom dijelu, zatim 1,0 m u podzemnoj etaži garaže, dok će vanjski bazen biti udaljen najmanje 3,00 m od svih međa a postojeća pomoćna građevina zadržava svoj smještaj. Predviđeno je 346,40 m<sup>2</sup> građevne čestice hortikulturno urediti kao zelene površine što iznosi 40% građevne čestice, i to sa strukturom 132,8 m<sup>2</sup> visoke vegetacije što iznosi 40% zelene površine, 34,7 m<sup>2</sup> niske vegetacije što iznosi 10% zelene površine te 171,16 m<sup>2</sup> travnjaka što iznosi 52% zelene površine.

U etaži podzemne garaže je osigurano 12 garažno/parkirnih mjesta, čime je zadovoljen kriterij za dva stana neto površine 40-100 m<sup>2</sup> po dva parkirna mjesta, za stan 100-200 m<sup>2</sup> tri parkirna mjesta i za četiri poslovna prostora četiri parkirna mjesta, te jedno dodatno.

Duž granice građevne čestice planiran je ogradni zid od kamena najveće visine 1,50 m i to na način da se puni dio ograde izvodi u visini do 0,50 m dok se ostatak izvodi od transparentnih materijala. Na dijelovima građevne čestice gdje postoji potreba zbog savladavanja visinske razlike izvode se potporni zidovi od betona obloženi kamenom, maksimalne visine do 2,0 m.

- e) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- f) urbanistički plan je donesen
- g) građevna čestica, odnosno građevina je priključena na izgrađenu prometnu površinu i to na postojeću kolnu prometnicu na k.č.1899, k.o. Opatija koja je u Novoj izmjeri

evidentirana kao nerazvrstana cesta i u naravi predstavlja kolno pješačku površinu do predmetne građevne čestice, sukladno dostavljenoj Odluci Grada Opatije, KLASA: 350-01/19-01/18, URBROJ: 2156/01-03/01-19-2 od 29.04.2019. godine, uz napomenu da je Grad Opatija bio pozvan na utvrđivanje posebnih uvjeta odnosno uvjeta priključenja, no kako ih nije utvrdio u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema, o čemu je projektant zaprimio obavijest ovoj upravnom odjelu, KLASA: 350-05/21-28/000156 URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-001 od 01.07. 2021. godine, te da je predviđeno osiguranje neposrednog pristupa predmetne građevne čestice na izgrađenu prometnu površinu sukladno članku 43. točka b. primijenjenog plana.

- h) građevina je priključena na javni sustav odvodnje otpadnih voda sukladno utvrđenim uvjetima priključenja Liburnijske vode d.o.o. Ičići od 24.06.2021. godine
- i) građevina je priključena na niskonaponsku električnu mrežu sukladno utvrđenim posebnim uvjetima HEP ODS d.o.o. Elektroprimorje Rijeka, BROJ: 401200103/5182/21AS od 11.06.2021. godine
- j) da je priloženo pisano izvješće o kontroli glavnog projekta u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti, broj:122/21 od 30.07.2021. godine, ovjereno po ovlaštenom revidentu Branku Čordaševu, redni broj revizije 143/18., iz društva Arhing d.o.o. Karlovac.
- k) da su dostavljeni dokazi legalnosti postojećih zgrada koje se uklanjaju prije izgradnje predmetne nove stambeno-poslovne građevine i to: rješenje o dozvoli za upotrebu obiteljske kuće, KLASA: 04-1648/1-1966 od 03.03.1966. godie i rješenje o izvedenom stanju za slobodnostojeću jednostavnu zgradu stambene namjene, KLASA: UP/I-361-03/13-14/566, URBROJ: 2170/1-03-06/1-14-10 od 29.05.2014. godine, te rješenje o izvedenom stanju za pomoćnu slobodnostojeću zgradu – spremište, KLASA: UP/I-361-03/18-15/27, URBROJ: 2170/1-03-06/10-20-16 od 07.04.2020. godine koje se predmetnom građevinskom dozvolom planira rekonstruirati
- l) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše dana 17.08.2021. godine uvid u spis predmeta, te se je na poziv odazvala stranka
  - GRAD OPATIJA, HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3, OIB 99455464348 (za česticu 1145, 1899), čija je predstavnica dostavila mail poruku dana 17.08.2021. godine da će se očitovati u zakonom predviđenom roku od 8 dana. Dana 19.08.2021. godine dostavljeno je očitovanje, KLASA: 361-03/21-01/24, URBROJ: 2156/01-07/01-21-3 od 18.08.2021. godine u kojem je navedeno da je uočeno da je kolni prilaz projektiran s površine koja je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Grada Opatije (Veprinački put) te nisu prikazani uvjeti priključenja za novu građevinu većih gabarita i druge namjene uvažavajući odredbu čl.56a Odredbi za provođenje UPU-a naselja Opatija. Također da je uočeno predviđeno nasipavanje prirodnog terena više od dozvoljenih 2,00 m odnosno kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu je viša od 2,0 m iznad prirodnog terena. Nadalje navodi da visina građevine premašuje 13,0 m, te da je visina nadozvida veća od planski propisane 1,2 m, zatim da nije poštivana najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno Veprinačkog puta što da je vidljivo na listu 3.11 projekta arhitekture (mapa 2.) Osim navedenog, da nije na predmetnoj parceli sačuvano od sječe niti jedno evidentirano zatečeno zelenilo (list 1, projekt hortikulturnog uređenja El.br.19-06021).

Dana 25.08.2021. godine investitor je dopunio projektnu dokumentaciju mapom 2. arhitektonskog projekta – ispravak 01. i mapom 8. projekta hortikulturnog uređenja – ispravak 01. u kojima je detaljnije obrazložen opis predviđenog zahvata u prostoru prema gore

navedenim primjedbama. Sukladno navedenom, Gradu Opatiji je pružena mogućnost uvida u ispravljenu projektnu dokumentaciju od 26.08.2021.godine i određen rok za očitovanje osam dana od mogućnosti elektroničkog uvida, no predmetno očitovanje nije dostavljeno pa će se ovo tijelo u nastavku obrazloženja predmetne građevinske dozvole očitati o neosnovanim prijedbama navedenim u očitovanju Grada Opatije od 18.08.2021. godine.

Vezano za primjedu u pogledu načina priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površine, upućujemo da je ista priključena na izgrađenu prometnu površinu i to na postojeću kolnu prometnicu na k.č.1899, k.o. Opatija koja je evidentirana u popisu nerazvrstanih cesta Grada Opatija pod oznakom 510 –Veprinački put, kao nerazvrstana cesta za promet motornih vozila i u naravi predstavlja kolno pješačku površinu do predmetne građevne čestice, sukladno dostavljenoj Odluci Grada Opatije, KLASA: 350-01/19-01/18, URBROJ: 2156/01-03/01-19-2 od 29.04.2019. godine, uz napomenu da je Grad Opatija bio pozvan na utvrđivanje posebnih uvjeta odnosno uvjeta priključenja, no kako ih nije utvrdio u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema, odnosno da se građevna čestica može spojiti na prometnu površinu o čemu je projektant zaprimio obavijest ovoj upravnom odjela, KLASA: 350-05/21-28/000156 URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-001 od 01.07. 2021. godine, te da je predviđeno osiguranje neposrednog pristupa predmetne građevne čestice na izgrađenu prometnu površinu sukladno članku 43. točka b. primijenjenog plana, dok je navedeni članak 56.a u poglavlju 5. primijenjenog plana, kojim se propisuju „Uvjeti gradnje prometne mreže“, a što konkretno nije predmet građevinske dozvole.

Vezano za primjedu oko predviđenog nasipavanja prirodnog terena, na grafičkom dijelu mape 2. arhitektonskog projekta na listu 3.14 vidljivo je u presjeku B-B da je najveće predviđeno nasipavanje 1,94 m, zatim na istom listu u presjeku A-A je vidljivo da visina nadozida iznosi 1,20 m i ukupna visina stambeno-poslovne građevine 12,93 m.

Vezano uz primjedu da je na listu 3.11. mape 2 projekta arhitekture vidljivo da nije poštivana najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca prema Veprinačkom putu, za navesti je da list 3.11. mape 2 projekta arhitekture prikazuje pročelja predmetne građevine, a udaljenost građevine od regulacijskog pravca je prikazana na listu br. 3.3 koji prikazuje situaciju građevne čestice sa građevinom i uređenjem okoliša iz kojeg je jasno vidljivo da udaljenost predložene građevine u nadzemnom dijelu prema Veprinačkom putu iznosi najmanje 6,0 m, a što je u skladu sa odredbom članka 46. primijenjenog urbanističkog plana uređenja.

Vezano za primjedu da na parceli nije sačuvano evidentirano zatečeno zelenilo vidljivo na listu br.1 projekta hortikulturnog uređenja, za navesti je da je na stranici br.1. projekta hortikulture navedeno da obzirom na planirani zahvat izgradnje podzemne garaže ( a koja je uvjetovana dokumentom prostornog uređenja) postojeće stablašice nije moguće sačuvati, već će se prema projektu hortikulturnog uređenja osigurati zamjena za uklonjeno raslinje iste ili više vrijednosti koje će osigurati očuvanje vizure šire slike lokacije u budućnosti.

Slijedom svega 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 2007,50 kuna na račun broj HR7424020061800008005 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

## 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
  - ANDRIJA CIGROVSKI  
HR-51410 Opatija, ULICA EUGENA KUMIČIĆA 2
  - Grad Opatija - stranka u postupku  
HR-51410 Opatija, MARŠALA TITA 3
- elektronička oglasna ploča
- oglasna ploča ovdje
- 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

