



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

KLASA: UP/I-361-03/23-01/000139

URBROJ: 2170-03-06/2-23-0013

Opatija, 31.07.2023.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, OIB 32420472134, 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 podnijela investitorica SABINA ROŽMARIĆ, HR-33515 Orahovica, TRG BANA I. MAŽURANIĆA 6, OIB 21526971480 po opunomoćeniku društvu BATISTIĆ d.o.o., HR-52440 Poreč - Parenzo, Rajka Stipe 38, OIB 36696810110, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitorici SABINI ROŽMARIĆ, HR-33515 Orahovica, TRG BANA I. MAŽURANIĆA 6, OIB 21526971480:

- građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, slobodnostojeća stambena građevina (Po+P+2) s 1 stambenom jedinicom i bazenom

na novoformiranoj katastarskoj čestici 1080 k.o. Lovran (Općina Lovran),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake GP 06/22, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Ivana Katić, dott.mag.arch., broj ovlaštenja A 4976, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake GP 06/22 A od 05.2023. godine

- projektant: Ivana Katić, dott.mag.arch., broj ovlaštenja A 4976
- projektantski ured: BATISTIĆ d.o.o., HR-52440 Poreč - Parenzo, Rajka Stipe 38, OIB 36696810110

MAPA 2

građevinski projekt i projekt dovoda i odvoda vode, oznake 3714-22-G od 05.2023. godine

- projektant: Zoran Šušulić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1320
- projektantski ured: CON - TEC d.o.o., HR-52100 Pula, Ulica Jasne Crnobori - Via Jasna Crnobori 101, OIB 23661833599

MAPA 3

elektrotehnički projekt elektroinstalacija, oznake 04-08/22 od 05.2023. godine

- projektant: Kristian Gašparini, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3342
- projektantski ured: GAŠPARINI ELEKTRONIKA d.o.o., HR-52440 Kaštelir, Brnobići 89, OIB 26841275074



MAPA 4

strojarski projekt termotehničke instalacije i bazenska tehnika, oznake 22-99/ST od 05.2023. 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.

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.
- III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- IV. Investitor je dužan građenje građevine iz točke I. izreke ovog rješenja te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.
- V. Zgrada iz točke I. ovog rješenja mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam (7) godina od dana prijave početka građenja.
- VI. Građevina iz točke I. ovog rješenja može se početi koristiti nakon što investitor ishodi uporabnu dozvolu za stambenu zgradu.

OBRAZLOŽENJE

Investitorica SABINA ROŽMARIĆ, HR-33515 Orahovica, TRG BANA I. MAŽURANIĆA 6, OIB 21526971480 po opunomoćeniku društvu BATISTIĆ d.o.o., HR-52440 Poreč - Parenzo, Rajka Stipe 38, OIB 36696810110, je zatražila podneskom zaprimljenim dana 06.06.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, slobodnostojeća stambena građevina (Po+P+2) s 1 stambenom jedinicom i bazenom na novoformiranoj katastarskoj čestici 1080 k.o. Lovran koja će nasatati spajanjem postojeće k.č.1080 i k.č.1063/3, obje k.o. Lovran (Općina Lovran, Dobreć), 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) priložena je propisana potvrda glavnog projekta javnopravnih tijela
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/23-02/8739, URBROJ: 376-05-3-23-02 od 11.07.2023. godine**
- c) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel Opatija, z.k.ul. 3036 i 1969, k.o. Lovran, od 04.05.2023. godine iz kojih je vidljivo da je investitorica vlasnica predmetnih nekretnina.

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 4. Zakona o gradnji:
- UPU naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica) (UPU 5) (službene novine br.50/12)
 - Izmjena i dopuna PPUG OPATIJA (službene novine Primorsko-goranske županije br.01/07, 56/12, 4/16, 8/16 pročišćeni tekst, 10/21 5/22 pročišćeni tekst).

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

- prema kartografskom prikazu karte 1. UPU 5 „Korištenje i namjena prostora“, u zoni mješovite namjene pretežito stambene (oznaka M1-1)

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 3., 24. stavak 2, 27, 32. i 33. navedenih Izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Opatije, te člancima 7., 37. i 38. navedenog urbanističkog plana UPU 5.

U predmetnom slučaju radi se o građenju slobodnostojeće individualne stambene građevine sa jednom stambenom jedinicom i vanjskim bazenom unutar okućnice. Površina građevne čestice iznosi 1292 m², građevinska bruto površina iznosi 352,18 m², iz čega proizlazi da je koeficijent iskorištenosti (Kis) 0,27. Tlocrtna površina predmetne građevine iznosi 161,52m², iz čega proizlazi da je izgrađenost građevne čestice (Kig) 0,13 . Građevina se sastoji od jedne podzemne i tri nadzemne etaže: PO+P+2 (podrum, prizemlje, 1.kat i 2.kat). Visina stambene građevine iznosi 9,00 m, a ukupna visina iznosi 9,42 m. Udaljenost stambene građevine od susjednih čestica iznosi min. 5,20 m, a od javnoprometne površine iznosi min. 6,0 m. Najmanja udaljenost bazena od granice čestice iznosi 4,09 m. Za promet u mirovanju osigurana su ukupno četiri mjesta od čega dva parkirna mjesta u okućnici planirane građevine i dva u garaži prizemnog dijela stambene građevine.

Ukupno će hortikulturno uređeno biti 776 m² površine što iznosi 60% površine novoformirane građevne čestice. Struktura zelene površine obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Na predmetnoj čestici nema vrijedne vegetacije, planirani zahvati omogućuju očuvanje manjeg dijela postojećeg raslinja na terenu, kroz novo hortikulturno oblikovanje, novu sadnju, potrebno je očuvati vrijednost postojećeg ambijenta mikrolokacije, nadoknaditi uklonjeno raslinje sadnjom novog, jednakovrijednog raslinja te lokaciju i novi objekt uklopiti u okoliš. Uz javnu prometnu površinu se na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo, dok se na mjestima većih visinskih razlika u terenu izvode podzidi koji se grade kao ab zid i oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50m površina zemljišta između dva potporna zida biti će zasađena biljnim materijalom niskim i visokim raslinjem. Na istočnoj strani parcele planira se metalna ograda u skladu s lokalnim uvjetima visine do 1,2m.

- 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) urbanističkog plana uređenja je donesen
- f) novoformirana građevna čestica ima osiguran neposredni kolni pristup s javne prometne površine nerazvrstane ceste sa sjeverozapadne strane na k. č. 997/1, k.o. Lovran.



- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda sukladno izdanim uvjetima priključenja nadležnog javnopravnog tijela Liburnijske vode d.o.o Ičići od 17.07.2022. godine
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta dana 13.07.2023. godine te se na poziv odazvala stranka društvo Varpulis d.o.o. Dobreć i nakon uvida u spis dostavila detaljno očitovanje putem opunomoćenika odvjetnika Bojana Šikanjića:

„1. UTVRĐIVANJE MEĐA

Trgovačko društvo VARPULIS d.o.o. nije sudjelovalo ni na koji način u postupku utvrđivanja međe, a na koji postupak je moralo biti pozvano. Društvo ima prijavljeno sjedište na adresi Dobreć 47E u Dobreću od 2018.g. i nikada nije zaprimilo poziv koji se upućuje vlasnicima susjednih čestica radi sudjelovanja u postupku utvrđivanja međa, a koji postupak prethodi ovom postupku. Stoga stranka ističe ovim putem prigovor i sumnju na postupak utvrđivanja građevne čestice, s obzirom na to da su joj bila uskraćena zakonska prava u navedenom postupku.

2.PARKING

Parkirno rješenje je nefunkcionalno. Svaki auto mora na rikverc izlaziti na cestu da bi drugi auto ušao ili izašao. Projektantski nestručno riješeno i u naravi stvar ne može i zasigurno neće tako funkcionirati u naravi. Automobili su prisiljeni izlaziti na javnu površinu isključivo vožnjom unatrag čime se ugrožavaju pješaci i vozila koja se koriste prometnom površinom. Rješenje garaže je također vrlo dvojbeno prometno rješenje. Projektant bi trebao dostaviti presjek linije ulaza na cestu (radi velikog nagiba).

3.BAZEN

- preljev bazena izlazi iz linije građevinskog dijela
- vanjska jedinica grijanja - dostaviti dokaznicu jačine buke uređaja s obzirom na blizinu susjedne nekretnine

4. GEOMEHANIČKI ELABORAT

- stranka inzistira na izradi i dostavi geomehaničkog elaborata s obzirom na blizinu objekta i činjenicu da je u neposrednoj blizini nekretnina visoke vrijednosti od koje je planirana građevina odvojena sa 3 kaskade, te postoji mogućnost oštećenja ako se radovi kvalitetno ne izvedu.

5. OBORINSKE VODE

Glavnim projektom hidrotehničkih instalacija nije obrađena odvodnja oborinskih voda. Prostornim planom je propisano da otpadne oborinske vode se moraju rješavati unutar čestice te se ne smiju procjeđivati niti imati negativan utjecaj na susjedne čestice. Smatramo da bi bilo potrebno napraviti projektantsko rješenje kako riješiti oborinske vode. Niti jedna od površina krova ili terasa nije specifično riješena, dok je za pražnjenje bazena predviđen upojni bunar na kutu čestice. Nužno je dokazati da oborinska odvodnja neće biti od negativnog utjecaja na susjednu česticu.

6. PRESJECI FASADE

- presjeke fasade kuće treba prikazati s presjekom susjedne čestice (kako u odnosu na fasadu izgledaju rubovi)
- potrebno je označiti rubove čestice (prikazati odnose visina na presjecima i na fasadi)
- potrebno zatražiti projektno rješenje za odnos potpornih i ogradnih zidova prema susjednim



česticama

- s obzirom na to da čestica 1077/4 ima najveću među sa susjednom 1080, potrebno je definirati odnos okolnih i potpornih zidova i kuće prema čestici 1077/4 na karakterističnim mjestima (presjecima) te prikazati linije građevne čestice i odnos ogradnih i potpornih zidova u projektu na svim nacrtima presjeka i pročelja.

7. POTPORNİ ZIDOVI

- na postojećem terenu evidentirane su 3 kaskade (prema geodeziji) dok se prema presjeku vidi da se projektom formiraju 4 kaskade. Radi se o značajnom preoblikovanju konfiguracije čestice.“

Vežano za navedene primjedbe stranke, ovaj odjel se očituje kako slijedi:

1. UTVRĐIVANJE MEĐA - Prva mapa glavnog projekta sadrži sve potrebne priloge propisane člankom 70. stavak 2. Zakona o gradnji („Narodne novine br. 1353/13, 20/17, 39/19, 125/19) te ističe da društvo Varpulis d.o.o. u ovom postupku izdavanja građevinske dozvole gdje je jasno vidljiva situacija građevine na građevnoj čestici nije ukazala na konkretne nepravilnosti.

2. PARKING – Promet u mirovanju unutar čestice riješen je sukladno želji investitora a u skladu s primijenjenim planom i pravilima struke, za što je dostavljena izjava glavnog projektanta propisana člankom 70. stavak 1. Zakona o gradnji („Narodne novine br. 1353/13, 20/17, 39/19, 125/19).

3. BAZEN- Vanjske kote bazena su jasno kotirane na situaciji projekta list. br.02, te je u tehničkom opisu također ponovljen podatak na je najmanja udaljenost bazena od međa 4,00 m a što je u skladu s primijenjenim planom. Ovlašteni projektant strojarskog glavnog projekta termotehničkih instalacija Marko Šestan , broj ovlaštenja S 1940 je dostavio izjavu br.22-99/ST kojom potvrđuje da su u predmetnom projektu primijenjena tehnička rješenja za primjenu zaštite na radu sukladno Zakonu o zaštiti na radu („Narodne novine“ br.71/14, 118/14, 94/18, 96/18) a kojim projektirana građevina mora udovoljavati kada bude u upotrebi.

4. GEOMEHANIČKI ELABORAT- Kako se predmetna lokacija po planu nalazi u zoni moguće izgradnje, a ovlašteni projektant građevinskog glavnog projekta slobodnostojeće individualne stambene građevine s jednim stanom i vanjskim bazenom Zoran Šušulić, broj ovlaštenja G 1320 nije ukazao na potrebu geomehaničkog elaborata, te je glavni projektant dostavio izjavu o usklađenosti projekta sa svim posebnim propisima, ovaj odjel za predmetnu izgradnju nema osnove inzistirati na geomehaničkom elaboratu.

5. OBORINSKE VODE- projektom su poštivani uvjeti priključenja izdani od strane nadležnog javnopravnog tijela Liburnijske vode d.o.o. Ičići, te istima nije propisan još jedan upojni bunar za oborinsku vodu.

6. PRESJECI FASADE – oba presjeka su izrađena u skladu sa posebnim propisima i primijenjenim planom, te nema zakonske osnove tražiti presjek kroz susjedne čestice.

7. POTPORNİ ZIDOVI- projektom je jasno obrađeno da se uz javnu prometnu površinu na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo, dok se na mjestima većih visinskih razlika u terenu izvode podzidi koji se grade kao ab zid i oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50m površina zemljišta između dva potporna zida biti će zasađena biljnim materijalom niskim i visokim



raslinjem. Na istočnoj strani parcele planira se metalna ograda u skladu s lokalnim uvjetima visine do 1,2m., a što je sve sukladno planu.

Iz gornjeg obrazloženja je vidljivo da je projekt izrađen u skladu sa primijenjenim planom, posebnim propisima i pravilima struke, te da primjedbe stranke nisu od utjecaja na izdavanje građevinske dozvole.

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 106,18 eura na račun broj HR7424020061800008005 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 9,29 eura.

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
 - SABINA ROŽMARIĆ
HR-33515 Orahovica, TRG BANA I. MAŽURANIĆA 6
p.p. društvo BATISTIĆ d.o.o. HR-52440 Poreč - Parenzo, Rajka Stipe 38,
 - društvo VARPULIS d.o.o. Dobroč,
p.p. odvjetnik Bojan Šikanjić iz Rijeke, Vukovarska 10A
 - ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis
 - evidencija, ovdje

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



