



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Primorsko-goranska županija**

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

**Ispostava Opatija**

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000049

URBROJ: 2170/1-03-06/2-21-0015

Opatija, 01.04.2021.

Primorsko-goranska županija Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Opatija, na temelju članka 115. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka PROJEKT OPATIJA d.o.o., HR-35000 Slavonski Brod, Petra Svačića 1b, OIB 84549183654 po opunomoćeniku SINIŠA GLUŠICA, HR-51000 Rijeka, Splitska 2, OIB 93380693621, izdaje

## **RJEŠENJE O IZMJENI I/ILI DOPUNI LOKACIJSKE DOZVOLE**

- I. Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/19-03/4, URBROJ: 2170/1-03-06/2-20-11, od 19.03.2020. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije, Ispostava Opatija, izvršna dana 20.04.2020. godin mijenja se u stavku I. točkama 1., 2., 3., 4., 5. i 7. koje sada glase :

Za građenje samostojeće individualne stambeno – poslovne građevine „K01“ na k.č.673/1, k.o. Volosko, Grad Opatija, te se određuju slijedeći lokacijski uvjeti:

### **I.1 Oblik i veličina građevne čestice**

Oblik građevne čestice prikazan je na geodetskoj situaciji stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu koja je sastavni dio geodetskog elaborata u idejnom projektu

#### **MAPA 1**

**Idejni projekt - idejni projekt više struka, ispravak dostavljen 31.03.2021. godine**  
oznake 20-07-K01-IP od prosinca 2020. godine

- projektant: Siniša Glušica, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2992
- projektantski ured: DRAŽUL GLUŠICA ARHITEKTI d. o. o., HR-51000 Rijeka, Ivana Grohovca 3, OIB 05815309015

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

### **I.2. Namjena, veličina građevinska bruto površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica**

Namjena građevine je samostojeća individualna stambeno-poslovna građevina.

Tlocrtna površina građevine iznosi 262,0 m<sup>2</sup>, kig=0,299.

Ukupna građevinska bruto površina građevine iznosi 1132,5, kis=1,3.

Površina podzemne garaže iznosi 437,0 m<sup>2</sup>, čime je kis podzemno 50% od ukupne površine građevne čestice.

Katnost građevine iznosi jednu podzemnu etažu garaže, tri nadzemne etaže :prizemlje, 1.kat i 2.kat, te potkrovlje (Po+P+2K+Pt).

Visina građevine od nivelacijske kote mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njenom najnižem dijelu do vrha nadozida potkrovlja iznosi 10,76 m.

Ukupna visina građevine od nivelacijske kote mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njenom najnižem dijelu do najviše točke krova iznosi 13,0 m.

U zgradi će izgraditi tri stana i sedam poslovnih prostora ugostiteljsko/turističke namjene-tipa apartmana, te podzemna garaža.

### I.3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Smještaj građevine na građevnoj čestici prikazan je na geodetskoj situaciji stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu koja je sastavni dio geodetskog elaborata u predmetnom idejnom projektu.

Građevina će biti udaljena na istočnom rubu najmanje 5,0 m, na sjevernom rubu najmanje 5,2 m i na južnom rubu najmanje 5,5 m od granice građevne čestice te najmanje 6,1 m od regulacijskog pravca u svom nadzemnom dijelu.

Podzemni dio građevine – garažni prostor je smješten na udaljenosti od istočnog ruba građevne čestice 1,9 m, od sjeveroistočnog ruba 6,4 m, sjeverozapadnog ruba 3,1 m, jugozapadnog ruba 2,7 m i južnog ruba 4,6 m.

### I.4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala.

Krov građevine će se izvesti kao neprohodan i to djelomično kao ravni krov a djelomično kao kosi krov nagiba 30 stupnjeva.

### I.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Radi pridržavanja padine i visinske razlike terena, izvesti će se podzidi maksimalne visine do 2,0 m. Kod savladavanja većih visinskih razlika, izvesti će se podzidi od 2,0 m kaskadno sa horizontalnim pomakom od 2,0 m i visinom pojedine kaskade 2,0 te međuprostor ozeleniti visokom i niskom vegetacijom.

Visina ograde između građevnih čestica ne može biti viša 1,8 m.

Građevna čestica uređuje sa 40% (350,0 m<sup>2</sup>) kao parkovna i zelena površina. Potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka.

Na građevnoj čestici je osigurano ukupno 16 GPM, i to 14 garažnih mjesta na način da je na poziciji br. 12. primijenjen sustav Perkline N5102, te 2 parkirna mjesta unutar okućnice.

### I.7. Posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela:

- LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2
  - utvrđeni uvjeti priključenja od 09.02.2021. 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, broj:214-02/21-03/958 od 15.02.2021. godine

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
  - utvrđeni posebni uvjeti, broj: 401200103-1076/21-AA od 10.02.2021. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica
  - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 361-03/21-01/1722, URBROJ: 376-05-20-2 od 16.02.2021. godine.

II. Ostali dijelovi izreke lokacijske dozvole ostaju nepromijenjeni.

### OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, PROJEKT OPATIJA d.o.o., HR-35000 Slavonski Brod, Petra Svačića 1b, OIB 84549183654 po opunomoćeniku SINIŠA GLUŠICA, HR-51000 Rijeka, Splitska 2, OIB 93380693621, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 23.10.2020. godine izdavanje rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole za:

- građenje građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2.b skupine individualna samostojeća stambeno poslovna građevina sa podzemnom garažom

na postojećoj građevnoj čestici 673/1 k.o. Volosko (Grad Opatija), iz točke I. izreke ove dozvole.

Zahtjev je osnovan.

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
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
  - Državni inspektorat, Središnji ured, Sektor sanitarne inspekcije, Služba granične sanitarne inspekcije, HR-10000 Zagreb, Vodovodna 20a
    - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
  - LIBURNIJSKE VODE d.o.o., HR-51414 Ičići, Liburnijska 2
    - utvrđeni uvjeti priključenja od 09.02.2021. 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, broj:214-02/21-03/958 od 15.02.2021. godine
  - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2
    - utvrđeni posebni uvjeti, broj: 401200103-1076/21-AA od 10.02.2021. godine
  - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9,
    - utvrđeni posebni uvjeti, KLASA: 361-03/21-01/1722, URBROJ: 376-05-20-2 od 16.02.2021. godine.

d) 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", broj 10/09, 56/12, 13/19 i 16/19-proč.tekst).

Predviđeni zahvat u u prostoru nalazi se unutar obuhvata Odluke o donošenju izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Opatija -UPU1( "Službene novine" br.10/09, 56/12, 13/19 i 16/19) u zoni mješovite namjene pretežito stambene, planske oznake M1-1, te je usklađen sa člancima 23., 43.,46. i 62. navedenog plana.

e) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

d) urbanistički plan je donesen

e) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

f) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda

g) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu

h) 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:

- Kos Zlata, HR-51410 Opatija, Kosovska 4 i Zrinščak Marino, HR-51410 Opatija, Kosovska 4, zajedno izjavili da nemju primjedbi na susjednu zgradu, samo da u buduće ne budu ograničenja prema našoj građevnoj čestici i da se stavi ograda.
- Predstavnica Grad Opatija, HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3 je izjavila da će se očitovati u zaskonskom roku od 8 dana.

Dana 25.02.2021. godine Grad Opatija je dostavio svoje očitovanje, KLASA: 350-05/21-01/4, URBROJ: 2156/01-07/1-21-4 od 23.02.2021. godine u kojem navodi „da je prilazna rampa koja vodi do garaže dijelom planirana na susjednoj čestici. Predmetna natkrivena odnosno sa 3 strane zatvorena prilazna rampa u garažu predstavlja podzemni dio građevine čime je podzemni dio izgrađen više od 50%. Grad nije suglasan s rješenjem višestrukog kolnog prilaza na parcelu te traži da se projektira samo jedan kolni prilaz na parcelu u širini najviše 5,0 m. Kosi krov prema odredbama Plana ne može biti nagiba 2-8 stupnjeva. Iz projekta nije jasno da li je u kig uračunata površina loggie, te da je međusobna udaljenost potpornih zidova s južne strane parcele manja od propisanih 2,0 m.“

Vežano da navedene primjedbe Grada Opatije, projektant je ispravio predmetni idejni projekt i dostavio ga dana 19.03.2021. godine na način da se prilazna rampa koja vodi do garaže u potpunosti nalazi unutar predmetne građevne čestice (što je vidljivo na geodetskoj situaciji i tlocrtu podruma).

Nadalje, način obračuna građevinske bruto površine zgrade propisan je člankom 3.stavak 1. točka 5. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) na način da je to zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, osim površine vanjskog dizala koje se dograđuje na postojeću zgradu, a koja se izračunava na način propisan ovim Zakonom i propisom donesenim na temelju ovoga Zakona, iz čega proizlazi da natkriveni otvoreni dijelovi zgrade ne ulaze u građevinsku bruto površinu iste. Na stranici B-3

tehničkog dijela predmetnog idejnog projekta, ovlašteni arhitekt Siniša Glušica, broj ovlaštenja A2992 je naveo u točki 1.3.3. „Projektirana veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici“ da podzemna garaža zazuima 437,0 m<sup>2</sup> bez umanjenja koeficijentom što je jednako maksimalno dozvoljenoj površini izgrađenosti 50% od ukupne površine građevne čestice, sukladno članku 46. plana.

Vežano za primjedbu oko načina i uvjeta priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu za navesti da se točka I.6 izreke važeće lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/19-03/4, URBROJ: 2170/1-03-06/2-20-11, od 19.03.2020. godine, kojom su isti utvrđeni nije mijenjala ovim rješenjem o izmjeni i dopuni navedene lokacijske dozvole, a što je ispravljeno u idejnom projektu dostavljenom dana 31.03.2021. godine na način da predmetna građevna čestica ima osiguran samo jedan kolni prilaz na postojeću ulicu javno prometnu površinu sa sjeverozapadne strane - na ulicu Castel San Pietro Terme.

Vežano za naziv krovne plohe nagiba 2-8 stupnjeva, ista je ispravljena u ravni krov, koji je točkom c) „Arhitektonsko oblikovanje građevina“ istog članka plana dozvoljen.

Nadalje, otvoreni konzolni dijelovi građevine nazavni su „balkoni“ pa isti ne ulaze u izračun tlocrtne površine građevine, niti u kig.

Primjedba da je međusobna udaljenosti potpornih zidova s južne strane parcele manja od propisanih 2,0 m nije osnovana, budući predmetni potporni zidovi imaju manju visinu od 2,0 m (najjužniji zid je visok 0,3 m a slijedeći potporni zid 1,7 m, (vidljivo na listu br.01.2.10 –presjek A-A) te u tom slučaju planom nije propisana najmanja međusobna udaljenost istih.

Grad Opatija je dana 19.03.2021. godine dostavio mail u kojem se očituje da „ukoliko su projekti korigirani i sada u skladu s UPU-om i pozitivnim propisima, nema potrebe dostavljati korigirane projekte, već da u tom slučaju nadležno tijelo izda predmetno rješenje o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole.“

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja plaćena je u iznosu od 800,00 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 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom 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.

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADITELJSTVO  
Ljiljana Car, struč. spec. ing. aedif.

#### DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - PROJEKT OPATIJA d.o.o.  
HR-35000 Slavonski Brod, Petra Svačića 1b, putem punomoćnika
  - SINIŠA GLUŠICA – opunomoćenik, HR-51000 Rijeka, Splitska 2
  - Kos Zlata, HR-51410 Opatija, Kosovska 4
  - Zrinščak Marino, HR-51410 Opatija, Kosovska 4
  - Grad Opatija HR-51410 Opatija, Maršala Tita 3
  - oglasna ploča ovog upravnog tijela,
  - elektronička oglasna ploča
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

#### NA ZNANJE:

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

