



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Splitsko-dalmatinska županija**  
**Grad Makarska**  
**Upravni odjel za razvoj Grada**

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000016

URBROJ: 2181-6-05-08-23-0028

Makarska, 14.04.2023.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj Grada, OIB 53515145212, 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 „**HOTEL ROMANA**“ d.o.o. Makarska, Obala kralja Tomislava 14, OIB 54850671246, izdaje

## **GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

I. Dozvoljava se investitoru „**HOTEL ROMANA**“ d.o.o. Makarska, Obala kralja Tomislava 14, OIB 54850671246, izgradnja hotela i trafostanice TS 20(10)/0,4kV „**BILOŠEVAC 3**“ ( II. faza izgradnje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s depadansom), 2.b skupine, ukupne građevinske bruto površine 8.183,51 m<sup>2</sup>, visine podrum1, podrum2, suteran, prizemlje i šest katova (Po1+Po2+S+Pr+6K) sa ravnim neprohodnim krovom, sa osamdesetšest smještajnih jedinica (48 soba i 38 hotelskih apartmana), na novoformiranoj građevnoj čestici oznake kat.čest.zem. 837/3 k.o. Veliko Brdo (nastala od kat.čest.zem. 837/3 i kat.čest.zem. 837/7 k.o. Veliko Brdo) površine 5.227 m<sup>2</sup>, u skladu s **glavnim projektom zajedničke oznake ZOP:Romana 2a** iz studenoga 2022. godine, koji je sastavni dio ove dozvole, izrađenim od glavnog projektanta ovlaštenog arhitekta Dubravka Obuljena, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A4358, a sadržava trinaest mapa:

### **MAPA 1**

**arhitektonski projekt - ispravak 1**, oznake 24/21 od 11.2022. godine

- projektant: Dubravko Obuljen, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 4358
- projektantski ured: "ARGENTARIA" d.o.o. Sarajevo, Glavna Podružnica Makarska, Makarska, Splitska ulica 15, OIB 88723621273

### **MAPA 2**

**građevinski projekt konstrukcije - ispravak 1**, oznake TD 162/21-K od 11.2022. godine

- projektant: Ante Meter, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5314
- projektantski ured: „ABRAM & METER PROJEKT“ d.o.o. Split, Alkarska 8, OIB 54671021645

### **MAPA 3**

**strojarski projekt vodovoda i kanalizacije - ispravak 1**, oznake T.D. 154/21-VK od 11.2022. godine

- projektant: Mario Dlaka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1916
- projektantski ured: „BIM PROJEKT“ d.o.o., HR-21000 Split, Hercegovačka 48, OIB 07199934662



**MAPA 4**

**elektrotehnički projekt jake struje, slabe struje, sustava za dojavu požara i sustava zaštite od djelovanja munje - ispravak 1, oznake TD-E-22/01 od 11.2022. godine**

- projektant: Mladen Tomić, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2425
- projektantski ured: „SEDO MARE“ d.o.o. Makarska, Zrinsko-Frankopanska 13, OIB 82878442058

**MAPA 5**

**arhitektonski projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite i projekt zaštite od buke - ispravak 1, oznake T.D. 154/21-F od 11.2022. godine**

- projektant: Mario Antunović, mag.ing.arch., broj ovlaštenja A 3958
- projektantski ured: „BIM PROJEKT“ d.o.o. Split, Hercegovačka 48, OIB 07199934662

**MAPA 6**

**strojarski projekt termotehničkih instalacija i plinske instalacije – ispravak 1, oznake T.D. 154/21-S od 11.2022. godine**

- projektant: Mario Dlaka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1916
- projektantski ured: „BIM PROJEKT“ d.o.o. Split, Hercegovačka 48, OIB 07199934662

**MAPA 7**

**strojarski projekt sprinkler instalacija - ispravak 1, oznake T.D.154/21-SPR od 11.2022. godine**

- projektant: Mario Dlaka, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1916
- projektantski ured: „BIM PROJEKT“ d.o.o. Split, Hercegovačka 48, OIB 07199934662

**MAPA 8**

**strojarski projekt vertikalnog transporta - osobna dizala i platforma- ispravak 1, oznake G5NE4033K-4038K od 11.2022. godine**

- projektantica: Lidija Pranjić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 2140
- projektantski ured: „OTIS DIZALA“ d.o.o. Zagreb, Prilaz Vladislava Brajkovića 15, OIB 76080865307

**MAPA 9**

**strojarski projekt bazenske tehnike - ispravak 1, oznake TD 347 BT/21 od 11.2022. godine**

- projektant: Slobodan Tomić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 537
- projektantski ured: „KONZALTING PROJEKT“ d.o.o. Split, Ulica Borisa Popandopula 7, OIB 24014070796

**MAPA 10**

**strojarski projekt - elaborat zaštite na radu - ispravak 1, oznake TD-ZNR-126/21 od 11.2022. godine**

- projektant: Petar Silobrčić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1857
- projektantski ured: „PRO TEST“ d.o.o. Split, Biogradska 6, OIB 39606247776

**MAPA 11**

**građevinski projekt - geomehanički elaborat, oznake G-01/11-21-01 od 11.2021. godine**

- projektant: Vedran Čagalj, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4464
- projektantski ured: „CONEX-ST“ d.o.o. Split, Smiljanićeva 10b, OIB 50233343748



**MAPA 12**

**građevinski projekt – privremena zaštite građevinske jame - ispravak 1**, oznake P-01/01-A-22/02 od 11.2022. godine

- projektant: Vedran Čagalj, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4464
- projektantski ured: „CONEX-ST“ d.o.o. Split, Smiljanićeva 10b, OIB 50233343748

**MAPA 13**

**elektrotehnički projekt trafostanice - ispravak 1**, oznake TD-E-22/03 od 11.2022. godine

- projektant: Mladen Tomić, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2425
- projektantski ured: „SEDO MARE“ d.o.o. Makarska, Zrinsko-Frankopanska 13, OIB 82878442058.

- II. Investitor je dužan predmetnu građevinu (2.b. skupina) u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice dovršiti u roku od sedam godina.
- III. Izgrađena građevina može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola.
- IV. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi izvođenju radova na građenju građevine u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole može se produžiti na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru.
- V. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

**OBRAZLOŽENJE**

Investitor „HOTEL ROMANA“ d.o.o. Makarska, Obala kralja Tomislava 14, OIB 54850671246, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 11.03.2022. godine izdavanje građevinske dozvole za **izgradnju hotela i trafostanice TS 20(10)/0,4kV „BILOŠEVAC 3“ ( II. faza izgradnje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s depadansom), 2.b skupine**, ukupne građevinske bruto površine 8.183,51 m<sup>2</sup>, visine podrum1, podrum2, suteran, prizemlje i šest katova (Po1+Po2+S+Pr+6K) sa ravnim neprohodnim krovom, sa osamdeset šest smještajnih jedinica (48 soba i 38 hotelskih apartmana), na novoformiranoj građevnoj čestici oznake kat.čest.zem. 837/3 k.o. Veliko Brdo, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) primjerak glavnog projekta u elektroničkom obliku iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) propisane izjave projektanata da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planovima, lokacijskom dozvolom i drugim propisima
- c) izvješće o kontroli glavnog projekta s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost za betonske i zidane konstrukcije broj: 05-S017/5-1310-90-2022 od studenoga 2022. godine od ovlaštenog revidenta Prof.dr.sc. Alena Harapina, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G352 sa Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu, Split, Matice Hrvatske 15, OIB 83615500218.
- d) izvješće o kontroli projekta privremene zaštite građevinske jame s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost geotehničke konstrukcije broj:R-26/22 od 28.11.2022. godine od strane ovlaštenog revidenta Mira Čaglja, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G8 iz tvrtke „GEOSONDA“ d.o.o. Split, Smiljanićeva 10B, OIB 53271470993.



- e) propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, HR-21000 Split, Poljička cesta 73 -Potvrda glavnog projekta, broj: broj:17-32-05/2023 od 07.04.2023. godine
  - VODOVOD d.o.o. Makarska, HR-21300 Makarska, Vrgorska 7a - Potvrda glavnog projekta, broj: 1632/2-2020 od 17.01.2023. godine
  - Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba za nadzor zaštite na radu, HR-21000 Split, Mike Tripala 6 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 116-04/22-03/757, urbroj: 443-02-03-09-22-3 od 01.08.2022. godine
  - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova Split, HR-21120 Solin, Zvonimirova 114 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 245-02/23-04/97, urbroj: 511-01-368-23-2 od 16.01.2023. 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: 361-03/23-02/16, urbroj: 376-05-3-23-02 od 03.01.2023. godine
  - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35 - Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), klasa: 325-09/22-02/0002604, urbroj: 374-24-3-22-2 od 04.08.2022. godine
  - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, HR-21000 Split, Bihaćka 1 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 351-01/23-0001/0007, urbroj: 2181/1-10/08-23-0002 od 12.01.2023. godine
  - Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj Grada, HR-21300 Makarska, Obala kralja Tomislava 1 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 350-07/23-70/6, urbroj: 2181-6-05-09-23-2 od 17.01.2023. godine
- f) priložen je dokaz pravnog interesa
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišno-knjižni odjel Makarska, z.k.ul. 1073 za čest.zem. 837/3 k.o. Veliko Brdo, od 05.04.2023., pod brojem 235825/2023.

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 1. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa uvjetima određenim izvršnim aktom:
  - Lokacijska dozvola, klasa: UP-I-350-05/20-01/000070, urbroj:2147/01-05/2-21-0005, od 15.09.2021. godine, izdana po Gradu Makarska, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeku za graditeljstvo i zaštitu okoliša, izvršna dana 12.10.2021. godine
- 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) postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja te je donesen „UPU ugostiteljsko-turističke zone Makarska-Zapad 1“ („Glasnik Grada Makarske“ broj 25/08 i 9/20)
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- 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 da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvali Igor Tomašić iz Makarske kao odgovorna osoba u „ROMANA APARTMANS“ d.o.o. Makarska, S.Ivičevića 60 te Šimun Zelić iz Ljubuškog kao zastupnik Petra Ćorluke iz Gruda, S.Radića 10. Nakon uvida u spis predmeta zatražili su odgodu od pet dana za izjašnjenje o predmetu. Petar Ćorluka, Grude, S.Radića 10 dostavio je pisano očitovanje u kojem se protivi izdavanju predmetne građevinske dozvole. U svom dopisu navodi da su temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske od 30.07.2021. godine (Glasnik Grada Makarske broj 14/21) u tijeku Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske kojima se mijenjaju odredbe Prostornog plana uređenja Grada Makarske a koje se odnose i na zonu Zapad 1 i to sa svrhom propisivanja primjerenijih, restriktivnijih i strožih uvjeta gradnje, ukidanje mogućnosti izgradnje pojedinih vrsta stambenih i turističkih građevina te korekcija urbanističkih parametara (kis, kig, visina, broj etaža, postotak prirodnog zelenila, udaljenost od međa i sl.). Navodi da je investitor ishodio lokacijsku dozvolu 15.09.2021. godine, tj. dva mjeseca nakon donošenja Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske. Dalje navodi da investitor nije postupio u skladu s odredbama Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Makarska-Zapad 1 (Glasnik Grada Makarske broj 09/20) i to prema odredbama kojima su propisani broj smještajnih jedinica i ležaja te vezano za udaljenost vanjskih bazena, transformatorske stanice i podrumskih odnosno suterenskih prostorija. Uvjete gradnje kako u pogledu katnosti tako i u pogledu koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti smatra neprihvatljivima. Dalje dostavlja usporedne podatke za gradnju na području Baške Vode i Velikog Brda, te za usporedbu podatke o smještajnim jedinicama u predmetnom zahvatu i smještajnih jedinica u zoni „Biloševac 4“ Makarska te se ne slaže sa takvim uvjetima gradnje. Na kraju navodi da investitor treba korigirati projekte prema uvjetima gradnje kakvi su definirani u postupku Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske koji je pokrenut od 30.07.2021. godine odnosno prije nego je dobivena Lokacijska dozvola za ovaj zahvat.

Primjedba vezana uz donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske se ne prihvaća jer se akti za gradnju donose na temelju dokumenata prostornog uređenja koji su na snazi a to su u konkretnom slučaju Prostorni plan uređenja Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske broj 8/06, 16/07, 17/08, 19/09, 3/16 i 9/20) i Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone Makarska-Zapad 1 (Glasnik Grada Makarske broj 25/08 i 9/20). Primjedba vezana za broj smještajnih jedinica i ležaja se ne prihvaća jer je člankom 6. stavak 6. Odluke o Izmjeni i dopuni UPU ugostiteljsko-turističke zone Makarska-Zapad 1 (Glasnik Grada Makarske broj 9/20) propisano da će se egzaktni broj ležaja i smještajnih jedinica odrediti aktom za gradnju (lokacijskom i/ili građevinskom dozvolom) a za predmetni zahvat u prostoru je izdana lokacijska dozvola klasa:UP-I-350-05/20-01/000070, urbroj:2147/01-05/2-21-0005, od 15.09.2021. godine. Udaljenost podzemnih i nadzemnih dijelova građevine depadansa je u skladu s lokacijskom dozvolom. Ne prihvaća se ni



primjedba vezana za korigiranje projekata prema uvjetima gradnje kakvi su definirani u postupku Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske jer Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske nisu donesene i ne predstavljaju dokument prostornog uređenja temeljem kojeg se mogu izdavati akti za gradnju.

Stranka „ROMANA APARTMANS“ d.o.o. Makarska nije se očitovala u ostavljenom roku.

Ostale pozvane stranke nisu se odazvale po pozivu i smatra se da im je na propisan način pružena mogućnost sudjelovanju u ovom upravnom postupku a o izdavanju građevinske dozvole obavijestit će se izlaganjem građevinske dozvole na oglasnoj ploči ovog upravnog odjela te putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>) u trajanju od osam dana.

j) na temelju članka 116. stavak 2. Zakona o gradnji, stranke u postupku nepoznate adrese pozvane su javnim pozivom u trajanju od 24.01.2023. godine do 06.02.2023. godine. Pozvane stranke nisu se odazvale po pozivu i smatra se da im je na propisan način pružena mogućnost sudjelovanju u ovom upravnom postupku a o izdavanju građevinske dozvole obavijestit će se izlaganjem građevinske dozvole na oglasnoj ploči ovog upravnog odjela te putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>) u trajanju od osam dana.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 111. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 3.913,37 eura na račun broj HR4123900011824900000 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

#### **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, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

SAVJETNIK  
Ognjen Radić, dipl.ing.građ.



## DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - HOTEL ROMANA d.o.o.  
HR-21300 Makarska, Obala kralja Tomislava 14
  - Petar Ćorluka, Grude, BiH, S.Radića 10
  - „ROMANA APARTMANS“ d.o.o. Makarska, S.Ivičevića 60
- 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
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

## NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj Grada  
Obala kralja Tomislava 1, 21 300 Makarska
  - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, VGI za mali sliv "Matica"  
HR-21276 Vrgorac, Težačka 3
  - PUK Split, Odjel za katastar nekretnina Split, Ispostava Makarska  
HR-21300 Makarska, Jadranska 6
  - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za gospodarstvo, EU fondove i poljoprivredu  
HR-21000 Split, Vukovarska 1/I



