



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

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000017

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

Makarska, 05.04.2023.

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 depadansa hotela (II. faza izgradnje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s depadansom), 2.b skupine**, ukupne građevinske bruto površine 5.865,87 m², visine suteran, prizemlje i šest katova (S+Pr+6K) sa ravnim neprohodnim krovom, sa osamdeset šest smještajnih jedinica (58 soba i 28 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 m², u skladu s **glavnim projektom zajedničke oznake ZOP:Romana 2b** 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 dvanaest mapa:

MAPA 1

arhitektonski projekt - ispravak 1, oznake TD:25/21 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 163/21-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. 155/21-VK 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 4

elektrotehnički projekt elektroinstalacija - ispravak 1, oznake TD-E-22/02 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. 155/21-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 - ispravak1, oznake T.D. 155/21-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.155/21-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, oznake G5NE4039K-4041K od 12.2021. 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 tehnika - ispravak 1, oznake TD 348 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-127/21 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 zaštita građevne jame, oznake P-01/01-B-22/02 od 01.2022. godine

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

- I. Investitor je dužan predmetnu građevinu (2.b. skupina) u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice dovršiti u roku od sedam godina.
- II. Izgrađena građevina može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola.
- III. 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.
- IV. 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 depadansa hotela (II. faza izgradnje složene građevine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s depadansom), 2.b skupine, ukupne građevinske bruto površine 5.865,87 m², visine suterena, prizemlje i šest katova (S+Pr+6K) sa ravnim neprohodnim krovom, sa osamdeset šest smještajnih jedinica (58 soba i 28 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) priložen je 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-S017/6-1310-90-2022 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-02/22 od 11.02.2022. 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) priložene su 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: 401300103/122/23IB od 09.01.2023. godine
 - VODOVOD d.o.o. Makarska, HR-21300 Makarska, Vrgorska 7a - Potvrda glavnog projekta, broj: 1632/1-2020 od 05.01.2023. godine



- Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba za nadzor zaštite na radu, HR-21000 Split, Mike Tripala 6 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 116-04/22-03/812, urbroj: 443-02-03-09-22-2 od 11.08.2022. 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: 245-02/22-04/7008, urbroj: 511-01-368-23-2 od 05.01.2023. 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: 361-03/22-02/7080, urbroj: 376-05-3-22-2 od 08.08.2022. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35 - Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), klasa: 325-09/22-02/0002696, urbroj: 374-24-3-22-2 od 10.08.2022. godine
 - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, HR-21000 Split, Bihacka 1 - Potvrda glavnog projekta, klasa: 351-01/22-0001/2197, urbroj: 2181/1-10/08-22-0002 od 09.01.2023. godine
 - Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj Grada, HR-21300 Makarska, Obala kralja Tomislava 1 - Potvrda glavnog projekta, klasa:350-07/22-70/168 urbroj: 2181-6-05-09-23-2 od 05.01.2023. 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 uređen 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. Uvjetu 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 i pozvane su javnim pozivom u trajanju od 24.01.2023. godine do 06.02.2023. 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 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 2.076,45 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 nadležan za obračun komunalnog doprinosa
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



