



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

**Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove**

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Središnji odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000424

URBROJ: 251-10-22-1/036-24-0013

Zagreb, 15.05.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, OIB 10801394337, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, 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 su podnijeli investitori, VINKO LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 88390745202 i MILA LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 30705058200, zastupani po opunomoćeniku TINA BILIĆ, HR-10000 Zagreb, TRNSKO 10B, OIB 79021260131, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Dozvoljava se investitorima, VINKO LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 88390745202 i MILA LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 30705058200, građenje visoke samostojeće stambeno poslovne zgrade, 2.b skupine, sa 70 stambenih jedinica i 1 poslovnim prostorom (djelatnosti trgovina) dovršenim do određenog stupnja dovršenosti, na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 4273/1 k.o. Blato, Zagreb, Ulica dr. Luje Naletilića bb, u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake projekta 2A1-01-24, koji je ovjerila glavna projektantica Tina Bilić, mag.ing.arch., broj ovlaštenja A 5011, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt - Arhitektonski projekt - dio 1 i dio 2, oznake 2A1-01-24 od 04.2024. godine

- projektant: Tina Bilić, mag.ing.arch., broj ovlaštenja A 5011
- projektantski ured: 2A1-BÜRO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Antuna Bauera 25, OIB 90700779491

MAPA 2

građevinski projekt - Mapa 2 - Projekt konstrukcije, oznake 9/24 od 02.2024. godine

- projektant: Miro Zadro, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 2340
- projektantski ured: STATING d.o.o., HR-10000 Zagreb, Božjakovinska ulica 19, OIB 88489405471

MAPA 3

elektrotehnički projekt - Mapa 3 - Elektrotehnički projekt, oznake 41/24 od 02.2024. godine



- projektant: Mladen Stošić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 696
- projektantski ured: ELEKTROPLAN, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Frana Folnegovića 1B, OIB 83319190949

MAPA 4

strojarski projekt - Mapa 4 - Strojarski projekt termotehničkih instalacija (GHV), oznake 1749 od 02.2024. godine

- projektant: Krešimir Vučinić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 2116
- projektantski ured: TERMOPROJEKTING d.o.o., HR-10430 Samobor, III Mažuranićev odvojak 8, OIB 03393751064

MAPA 5

strojarski projekt - Mapa 5 - Strojarski projekt vodovoda i odvodnje, oznake 24/75/VIO od 02.2024. godine

- projektant: Aleš Dežman, mag.ing.mech., broj ovlaštenja S 1903
- projektantski ured: CRNA TINTA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Hrvoja Macanovića 7, OIB 66059703996

MAPA 6

strojarski projekt - Mapa 6 - Strojarski projekt vertikalnog transporta, oznake PPN 6156-6157/24 od 02.2024. godine

- projektant: Rok Pietri, mag.ing.nav.arch., broj ovlaštenja S 1355
- projektantski ured: PPN PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Gustava Krkleca 14, OIB 12444339390

MAPA 7

građevinski projekt - Mapa 7 - Građevinski projekt fizike zgrade, oznake 15-2024-F od 02.2024. godine

- projektant: Ines Vlahović, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1294
- projektantski ured: PLAVO ZA PET d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica braće Cvijića 30, OIB 55410915668.

- II. Građenju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- III. Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Smatra se da je investitor pristupio građenju od dana prijave početka građenja. 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.
- IV. Investitor je dužan ovom tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova. U prijavi početka građenja investitor je dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- V. Izgrađena građevina, iz točke I. izreke ove dozvole, može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu, nakon što se za istu izda uporabna dozvola.
- VI. Zgrada 2.b skupine mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina. Rok za dovršenje počinje teći od dana prijave početka



građenja. Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na rok za dovršenje zgrade.

VII. Za dovršenje građenja građevine, odnosno dijela građevine dovršenog do određenog stupnja dovršenosti, ako se radovima na tom dovršenju ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, sukladno odredbi čl. 114. st. 2. Zakona o gradnji, potrebno je imati glavni projekt.

OBRAZLOŽENJE

Investitori, VINKO LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 88390745202 i MILA LEKO, HR-21300 Makarska, ANTE STARČEVIĆA 59, OIB 30705058200, a po opunomoćeniku TINA BILIĆ, HR-10000 Zagreb, TRNSKO 10B, OIB 79021260131, su zatražili podneskom zaprimljenim dana 14.03.2024. godine izdavanje građevinske dozvole za građenje visoke samostojeće stambeno poslovne zgrade, 2.b skupine, sa 70 stambenih jedinica i 1 poslovnim prostorom (djelatnosti trgovina) dovršenim do određenog stupnja dovršenosti, na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 4273/1 k.o. Blato, Zagreb, Ulica dr. Luje Naletilića bb, iz točke I. izreke ove dozvole.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole i tijekom postupka priložena je zakonom propisana dokumentacija:

1. Punomoć investitora Tini Bilić, Zagreb, Trnsko 10B od 01.12.2023. godine;
2. Glavni projekt u elektroničkom obliku naveden u točki I. izreke ove dozvole;
3. Ispis glavnog projekta navedenog u točki I. izreke ove dozvole;
4. Dokaz pravnog interesa:
 - a. izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Broj ZK uloška: 1011 za zk.č.br. 4273/1 k.o. Blato Novo, u kojem su kao suvlasnici upisani Vinko Leko, Makarska, Ante Starčevića 59 i Mila Leko, Makarska, Ante Starčevića 59;
5. Pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija izrađeno po Goran Šuto, dipl.ing.građ., R 92, Broj izvješća: R-06/03/2024 od 11.03.2024. godine za PROJEKTNI URED REVIKON d.o.o., Zagreb, Ulica Stjepana Bencekovića 33, uz zahtjev za pregledom i ovjerom izvedbenog projekta konstrukcije od strane projektanta konstrukcije;
6. Ispis iskaznice energetske svojstava zgrade od veljače 2024. godine – za stambeni dio (nZEB);
7. Ispis iskaznice energetske svojstava zgrade od veljače 2024. godine – za poslovni dio (nZEB);
8. Iskaznice energetske svojstava građevine u elektroničkom obliku;

Zahtjev je osnovan.

U svrhu izrade glavnog projekta za izgradnju predmetne građevine utvrđeni su svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja, a koji su sastavni dio glavnog projekta:

Posebni uvjeti:

- KLASA: 245-02/23-03/13538, URBROJ: 511-01-361/1-23-02 od 29.12.2023. godine izdani po MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove;
- Klasa: 340-02/24-04/18, Ur.broj: 251-13-01/037-24-02 od 09.01.2024. godine izdani po Sektor za promet ovog Ureda;



- KLASA: 361-03/23-01/27234, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 08.01.2024. godine izdani po HAKOM;
- Klasa: 700/23-07/1316, Ur.broj: 3-004-002-01/ES-24-02 od 09.01.2024. godine izdani po HOPS d.d.;
- U postupku utvrđivanja posebnih uvjeta (KLASA: 350-05/23-28/003711) javnopravno tijelo Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, **Služba sanitarne inspekcije** nije utvrdilo posebne uvjete odnosno dostavilo rješenje kojim se obustavlja utvrđivanje posebnih uvjeta. Sukladno odredbi čl. 136. st. 5. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) smatra se da su posebni uvjeti izdani ako javnopravno tijelo u roku iz st. 3. (15 dana) ne dostavi posebne uvjete odnosno rješenje kojim se obustavlja utvrđivanje posebnih uvjeta.

Uvjeti priključenja:

- VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. – Odvodnja Klasa: 361-12/23-03/2478/SP, Urbroj: 383-23-01, P.U. broj: 23/1652-a od 04.01.2024. godine;
- VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. – Vodoopskrba KLASA: 361-12/23-02/2836, Urbroj: 383-23-01, Znak: 7511 – ing.DS-br- 893-23-02/2836 od 03.01.2024. godine;
- HEP-Ods d.o.o. – Elektra Zagreb, Broj i znak: 400100103/723/24SB od 15.01.2024. godine (EES Broj: 4001-70215937-100019704);

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole, u svrhu utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima, a sukladno odredbama čl. 86. Zakona o gradnji, ovo tijelo uprave zatražilo je od javnopravnih tijela izdavanje potvrde glavnog projekta.

Javnopravna tijela dostavila su potvrde glavnog projekta:

- **Ministarstvo unutarnjih poslova**, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove
 - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 245-02/24-04/2525, URBROJ: 511-01-361/1-24-2 od 29.04.2024. godine
- Grad Zagreb, Gradski ured za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, **Sektor za promet**
 - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 340-02/24-05/468, URBROJ: 251-13-52-2/001-24-02 od 02.05.2024. godine
- **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti**
 - Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/24-02/5558, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 30.04.2024. godine
- **Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d.**, Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupska 4
 - Potvrda glavnog projekta, Klasa: 700/24-07/731, Ur.broj: 3-004-002-01/ES-24-02 od 29.04.2024. godine
- Javnopravno tijelo, Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, **Služba sanitarne inspekcije** nije dostavilo potvrdu glavnog projekta ili rješenje o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta u zakonom propisanom roku (*15 dana od dana primitka poziva*), te se sukladno odredbi 86. st. 5. Zakona o gradnji smatra da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima i da je javnopravno tijelo izdalo potvrdu glavnog projekta.



Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16) predmetna postojeća građevna čestica k.č.br. 4273/1 k.o. Blato se nalazi:

- prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ unutar zone mješovite namjene - pretežito stambene (planska oznaka M1);
- prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4a – Urbana pravila“, unutar područja za koje se primjenjuje urbano pravilo - „Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje“ (planska oznaka 2.7.) na području s iznimkom od urbanog pravila;
- prema kartografskom prikazu „Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – 3a) Promet“ manjim jugoistočnim dijelom u prostoru rezervacije za proširenje postojeće ulice (Ulica dr. Luje Naletilića), označena kao glavna gradska ulica.

Sukladno općim pravilima čl. 74. Odluke omogućuje se obnova i dovršetak naselja omogućavanjem promjena oblika i veličine građevnih čestica, gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i postupnom zamjenom trošnih građevina.

Sukladno detaljnim pravilima čl. 74. Odluke u zoni mješovite namjene omogućuje se gradnja novih samostojećih građevina na građevnim česticama najmanje površine 500 m² (*iznimno na prostoru Botinca uz Ulicu dr. Luje Naletilića najmanja površina građevne čestice je 1000 m²*); najveća izgrađenost građevne čestice je 30 % za samostojeću građevinu (*iznimno na prostoru Botinca uz Ulicu dr. Luje Naletilića najveća izgrađenost je 40 %*); najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} iznosi 1,2 (*iznimno na prostoru Botinca uz Ulicu dr. Luje Naletilića najveći k_{in} je 2,0*); najmanji prirodni teren je 20 % površine građevne čestice hortikulturno uređen; najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat (*iznimno na prostoru Botinca uz Ulicu dr. Luje Naletilića visina građevina je između tri i šest nadzemnih etaža*); najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima Odluke; udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 3,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina; najmanja udaljenost građevine od međe građevne čestice je 3,0 m.

Glavnim projektom planirana je izgradnja visoke samostojeće stambeno poslovne zgrade, visine jedna podzemna etaža (podrum) i šest nadzemnih etaža (prizemlje i pet katova) sa 70 stambenih jedinica i 1 poslovnim prostorom (djelatnosti trgovina) dovršenim do određenog stupnja dovršenosti, na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 42731 k.o. Blato površine 3135 m²; izgrađenost građevne čestice iznosi 33 %; ukupne građevinske bruto površine GBP 6153,54 m² od čega nadzemno GBP 5734,55 m²; koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} iznosi 1,83; prirodni teren iznosi 833,40 m² odnosno 26,58 % površine građevne čestice; promet u mirovanju osiguran je na vlastitoj građevnoj čestici s ukupno 78 parkirališnih mjesta (od čega 38 PGM u podrumskoj etaži te 40 PM na čestici). Planirana građevina je udaljena više od h/2 od susjednih građevnih čestica te više od 3,0 od rubne linije rezervacije proširenja ulica (Ulica dr. Luje Naletilića i Ulice Đuke Begovića).

Priključenje građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu osigurano je pješačkim i kolnim pristupom sa istočne strane s Ulice dr. Luje Naletilića za koju je prema kartografskom prikazu Odluke osiguran prostor rezervacije proširenja postojeće ulice te još jednim pješačkim pristupom s Ulice Đuke Begovića za koju je osiguran prostor rezervacije proširenja postojeće ulice od 4,50 m od osi prometnice.



Priključenje građevine na sustav odvodnje otpadnih voda moguć je sukladno uvjetima VIO d.o.o. – Odvodnja na javni kanal odvodnje Ø 100 cm u Ulici Đuke Begovića. Priključenje građevine na vodovodni sustav moguće je vršiti priključenjem na vodoopskrbni cjevovod PEHD 225 mm u Ulici dr. Luje Naletilića. Zgrada će se moći priključiti na niskonaponsku električnu mrežu sukladno utvrđenim uvjetima priključenja na NN mrežu.

Sukladno čl. 4. Zakona o gradnji, građevina se svrstava u 2.b skupinu – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provodi postupak donošenja rješenja o prihvatljivosti zahvata za okoliš, odnosno postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Sukladno odredbama Zakona o gradnji, na uvid u spis predmeta pozvani su, kao stranke u postupku, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini za koju se izdaje građevinska dozvola te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola pozivom ovog ureda od 24.04.2024. godine za dan 13.05.2024. godine dostavljen osobnom dostavom.

Dana 14.05.2024. godine kod ovog tijela zaprimljena je pisana suglasnost društva NIVOGRADNJA d.o.o., Zagreb, Medvedgradska 19, OIB 89521783329 (kao vlasnika susjedne k.č.br. 4272/3 k.o. Blato), kojom izjavljuju da su suglasni s ishodom građevinske dozvole sukladno glavnom projektu oznake 2A1-24-01.

Ostale stranke se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz čl. 108. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), utvrđeni su svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja, izdane su sve propisane potvrde glavnog projekta i da je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom (Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16)).

Nadalje, utvrđeno je da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je glavni projekt propisno označen i da je izrađen tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

Također je utvrđeno da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu, da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda te da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu.

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 2.015,00 eura na račun broj HR3423600001813300007 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.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO

Jurica Brkić, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - TINA BILIĆ - opunomoćenik
HR-10000 Zagreb, Trnsko 10B
 - NIVOGRADNJA d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Medvedgradska ulica 19
- 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*

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za komunalne poslove i javne površine, Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru
HR-10000 Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/V.kat
 - Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, VGI za mali sliv "Zagrebačko prisavlje"
HR-10373 Ivanja Reka, Hruščica, Savska bb
 - Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, Odjel za poljoprivredno zemljište
HR-10000 Zagreb, Avenija Dubrovnik 12/IV
 - Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba
HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a



