

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
Ispostava Vis  
Klasa: UP/I-361-03/08-02/32  
Urbr: 2181/1-11-09/1-11-3  
Vis, 1. lipnja 2011. godine

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Vis, rješavajući povodom zahtjeva investitora tvrtke „Jadran“ Galenski Laboratorij d.d. iz Rijeke, Pulac bb, za izdavanje rješenja o uvjetima građenja, temeljem čl. 212. st. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji „NN“, br. 76/07, 38/09 i 55/11), izdaje

#### RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Odobrava se investitoru tvrtki „Jadran“ Galenski laboratorij d.d. iz Rijeke, Pulac bb, rekonstrukcija zgrade bivše osnovne škole u poslovno zgradu: odmaralište edukacijskog karaktera na čest. zem. 7305/7 k.o. Komiža na otoku Biševu, u skladu s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i idejnim projektom izrađenim od strane Zajedničkog projektantskog ureda Igor Rožić i Marija Rožić iz Rijeke, broj projekta: 0705 iz kolovoza 2008. godine, koji je sastavni dio ovog rješenja.

2. Za građenje zgrade iz tč. 1. ovog rješenja određuju se sljedeći lokacijski uvjeti:

2.1. Oblik i veličina građevne čestice:

- Građevna čestica se ne mijenja: čest. zgr. 7305/7 k.o. Komiža u cijelosti.

2.2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina zgrade s brojem funkcionalnih jedinica:

- Namjena zgrade: poslovna: odmaralište edukacijskog karaktera.
- Zgrada predstavlja jednu funkcionalnu jedinicu.
- Postojeća visina građevine se ne mijenja i iznosi 9,00 m od najniže kote uređenog terena uz zgradu.
- Dozvoljava se dogradnja građevine na način prikazan idejnim projektom, visine prizemlje, odnosno 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz zgradu.
- Zgrada je nepravilnog tlocrtnog oblika najveće veličine: 20,96 x 19,80 m.
- Građevinska (bruto) površina prizemlja: 233,54 m<sup>2</sup>.
- Građevinska (bruto) površina 1. kata: 105,54 m<sup>2</sup>.
- Ukupna građevinska (bruto) površina građevine: 339,08 m<sup>2</sup>.

2.3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestići:

- Smještaj zgrade na građevnoj čestici, sa udaljenostima od susjednih čestica, je prikazan na priloženoj posebnoj geodetskoj podlozi i na istoj se smješta jedna građevina.
- Izgrađenost građevne čestice: 26%.

2.4. Uvjeti za oblikovanje građevine:

- Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- Arhitektonsko oblikovanje građevine valja uskladiti s krajobrazom i slikom naselja.
- Krovišta mogu biti kosa ili ravna.
- Tlocrte i visinske dimenzije građevine, oblikovanje pročelja, pokrov i nagib krova, te građevni materijali, moraju biti u skladu s tradicijiski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području.

2.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina:

- Ograda građevne čestice može biti od puna ili u kombinaciji kamena, betona ili od punog zelenila.
- Najveća ukupna visina ograde može biti 1,50 m.
- U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje. Autohtone krajobraze ambijenta valja čuvati i omogućiti nastajanje novih.
- Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.
- Potporni zidovi, podzidi i sl. mogu biti maksimalne visine do 1,50 m.

2.6. Načini uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:

- Zgrada je priključena na javno-prometnu površinu put – čest. zem. 7711 k.o. Komiže sa zapadne strane.
- Zgrada nije priključena na javnu vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, te se snabdijevanje vodom rješava gradnjom cisterne za vodu, koja mora biti izgrađena i održavana sukladno prema propisima, a odvodnja otpadnih voda gradnjom biološkog uređaja za pročišćavanje. Nakon izgradnje javne kanalizacije obvezno je priključenje na taj sustav.
- Priključak na električnu mrežu riješiti na način kako je to prikazano idejnim projektom.

2.7. Posebni uvjeti tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- posebni uvjeti građenja izdani od strane Policijske uprave splitsko-dalmatinske, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, označen brojem: 511-12-18-10941/3-2009-M.K. od 2. srpnja 2009. godine;
- suglasnost Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprave za sanitarnu inspekciju, Službe županijske sanitarne inspekcije, Odjela za južnu dalmaciju, Odsjeka za Splitsko-dalmatinsku županiju, Ispostave Vis, klasa: 540-02/09-03/4578, urbroj: 534-08-3-6-1-7/1-09-2 od 4. rujna 2009. godine;
- mišljenje izdano od strane Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za zaštitu okoliša, klasa: 351-01/09-01/0325, urbroj: 2181/1-19-09-2 od 29. svibnja 2009. godine;
- posebni uvjeti zaštite izdani od strane Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo, komunalne poslove, infrastrukturu i zaštitu okoliša, klasa: 351-04/09-01/0013, urbroj: 2181/1-10-10-4 od 10. ožujka 2010. godine;

- suglasnost izdana od strane Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova – Split, klasa: UP/I-325-06/09-01/0003232, urbrog: 374-24-4-09-2/IČ od 5. lipnja 2009. godine.

2.8. Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- Nakon završetka svih radova potrebno je urediti okoliš.
- Sve štete nastale izvedenim radovima potrebno je otkloniti i uspostaviti prvobitno stanje.
- Sav preostali materijal koji je korišten pri gradnji građevine, a nije iskorišten potrebno je transportirati na za to određeno mjesto.
- Građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da ne ugrožava higijenu i zdravlje ljudi, radni i životni okoliš.

2.9. Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja za zahvat u prostoru:

- Na osnovu Prostornog plana uređenja Grada Komiže (Sl. glasnik Grada Komiže broj 10/06) predmetna čestica se nalazi unutar granice građevinskog područja naselja, u zoni „mješovita namjena pretežno stanovanje“ – izgrađeni dio.
- Predmetna čestica se također nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora sukladno čl. 49. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

3. Investitor može pristupiti građenju na temelju ovog rješenja po njegovoj pravomoćnosti, a na vlastitu odgovornost rizik po njegovoj konačnosti.

4. Najkasnije do dana početka radova investitor je dužan imati glavni projekt i elaborat iskolčenja građevine izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji i drugim propisima, a koji je izradila osoba ovlaštена za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina u skladu s idejnim projektom koji je sastavni dio ovog rješenja.

5. Investitor je dužan ovom nadležnom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

U prijavi početka građenja investitor je dužan navesti izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.

6. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti građenja prema posebnom zakonu.

7. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja u odnosu na ispunjavanje bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti te uštede energije i toplinske zaštite koji je dužan povjeriti osobi koja ispunjava uvjete građenja prema posebnom zakonu i propisima donesenim na temelju tih zakona.

8. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.

Važenje ovog rješenja, produžuje se na zahtjev investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdano rješenje.

9. Ako se tijekom građenja promijeni investitor, u roku od trideset dana od dana nastale promjene novi investitor je dužan od nadležnog tijela uprave zatražiti izmjenu ovog rješenja u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora.

10. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu ovog rješenja ako tijekom građenja namjerava učiniti izmjene glavnog projekta zgrade kojima se mijenja usklađenost s idejnim projektom, odnosno prostornim planom u skladu s kojim je izrađen.

**Izmjene tijekom građenja zgrade kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu, a kojima se ne mijenja njezina usklađenost s idejnim projektom investitor može učiniti na temelju izmijenjenog i/ili dopunjeno glavnog projekta.**

11. Sudionici u gradnji dužni su se u svemu pridržavati odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

12. Izgrađena zgrada može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

#### Obrazloženje

Investitor tvrtka „Jadran“ Galenski laboratorij d.d. iz Rijeke, Pulac bb, svojim je podneskom zatražio izdavanje rješenja o uvjetima građenja za rekonstrukciju zgrade položene na čest. zem. 7305/7 k.o. Komiža na otoku Biševu: zgradu bivše osnovne škole u poslovnu zgradu: odmaralište edukacijskog karaktera.

Uz zahtjev i tijekom postupka, investitor je priložio dokumentaciju određenu čl. 213. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji:

- tri primjerka idejnog projekta, izrađenog od strane Zajedničkog projektantskog ureda Igor Rožić i Marija Rožić iz Rijeke, broj projekta: 0705 iz kolovoza 2008. godine, čija je situacija prikazana na odgovarajućoj geodetskoj podlozi izrađenoj od strane Ureda ovlaštenog arhitekta Damira Zlatara iz Splita, broj: PR-53/08 od 20. svibnja 2008. godine,

- dokaz da ima pravo graditi na građevini koja se rekonstruira: ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno predmetne nekretnine, sklopljen s Gradom Komižom dana 11. rujna 2006. godine.

Idejni projekt je izrađen u skladu Prostornim planom uređenja Grada Komiže (Sl. glasnik Grada Komiže 10/06).

Sukladno gore navedenom planu predmetna čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, u zoni „mješovita namjena pretežno stanovanje“ – izgrađeni dio.

Također, predmetna čestica se nalazi, sukladno odredbama čl. 49. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Za navedeno područje Prostornim planom uređenja Grada Komiže nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

U provedenom postupku je utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgrađenom dijelu građevinskog područja, sukladno čl. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te se iako nije donesen urbanistički plan uređenja, može izdati rješenje o uvjetima građenja., pozivom na odredbu čl. 49. st. 3. istog Zakona kojom je propisano da se u ZOP-u u neizgradenom dijelu građevinskog područja može izdati lokacijska dozvola, odnosno rješenje o uvjetima građenja samo ako je donesen urbanistički plan uređenja usklađen s odredbama navedenog Zakona, te odredbu čl.. 6. PPU Grada Komiže kojom je propisano da se odredbe PPU Grada Komiže neposredno primjenjuju za područja za koje nije određena obveza donošenja urbanističkog plana uređenja i rekonstrukciju postojećih građevina.

Očevidom provedenim dana 20. svibnja 2009. godine utvrđeno je da je stanje na građevnoj čestici i građevini onakvo kako je to prikazano priloženim idejnim projektom.

Radi pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda određenih posebnim propisima ovo nadležno tijelo je, temeljem odredbe čl. 215. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji pozvalo na uvid u idejni projektna tijela i osobe određene posebnim propisima radi pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda prema posebnim propisima: Policijsku uprava splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, DP „Elektrodalmaciju“ Split, Pogonski ured Vis i JKP „Komiža“ iz Komiže, Ministarstvo zdravstava i socijalne skrbi, Službu županijske sanitарне inspekcije, Splitsko-dalmatinsku županiju, Upravni odjel za zaštitu okoliša, Hrvatske vode u Splitu i Grad Komižu, Jedinstveni upravni odjel.

Pozvana tijela su izdala svoje posebne uvjete i potvrde, navedene u izreci ovog rješenja, prema posebnim propisima.

Grad Komiža, Jedinstveni upravni odjel, i DP „Elektrodalmacija“ Split, Pogonski ured Vis, nisu se odazvali pozivu ovog tijela, niti su se naknadno, u zakonom određenom roku, očitovali, te se, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, smatra da su posebni uvjeti izdani, odnosno da je idejni projekt usklađen s odredbama posebnih propisa.

Strankama u postupku, Jerki Torre iz Splita, Osječka 3, i Jakovu Fiamengu iz Splita, Pujanke 63, pružena je mogućnost uvida u idejni projekt, ali se nisu očitovali o predmetnom zahvatu.

Grad Komiža, Gradonačelnica, se suglasila s namjeravanom gradnjom.

U tijeku postupka investitor je dostavio potvrdu o uplaćenom vodnom doprinosu izdanu od strane Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova, VGI „Srednjodalmatinsko primorje i otoci“, klasa: UP/I-325-08/10-01/0041742, urbroj: 374-3404-2-11-3 od 4. svibnja 2011. godine i komunalnom doprinosu izdanom od strane Grada Komiže, klasa: 034-04/11-01/5, urbroj: 2190/02-02-11-01 od 10. svibnja 2011. godine.

Slijedom gore iznesenog utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji za izdavanje predmetnog rješenja, te je temeljem odredbe čl. 219. istog Zakona, riješeno kao u izreci.

Upравna pristojba u iznosu od 20,00 kn u državnim biljezima i 800,00 kuna na poseban račun, propisno je naplaćena, sukladno tar. br. 1. i 63. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („NN“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 30/00-Odluka Ustavnog suda, 116/00, 161/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08 i 20/10).

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u Zagrebu u roku od 15 dana od dana primitka istog. Žalba se predaje putem ovog tijela, neposredno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn po Zakonu o upravnim pristojbama, a plaća se u državnim biljezima.

Dostavlja se:

1. „Jadran“ Galenski laboratorij d.d.  
Rijeka, Pulac bb
2. Grad Komiža, Komiža,  
Hrvatskih mučenika 9
3. Jerka Torre, Osječka 3, Split
4. Jakov Fiamengo, Pujanke 63, Split
5. Spis x 2
6. Pismohrana
7. Građevinska inspekcija

