



REPUBLIKA HRVATSKA

Dubrovačko-neretvanska županija

Grad Dubrovnik

**Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnje**

KLASA: UP/I-361-03/18-01/000213

URBROJ: 2117-1-15/40-25-0018

Dubrovnik, 13. studenog 2025.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, OIB 21712494719, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13 i 20/17), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor društvo SOLITUDO DOM d. o. o. Kupari, Kupari Novi 18a, 20 207 MLINI, OIB: 01616844017 putem opunomoćenika društva APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886 za izdavanje građevinske dozvole za gradnju sjeverozapadne lamele srednje dvojne stambeno-poslovne građevine - LAMELA 1, 2. skupine na ravnom terenu sa šest stambenih jedinica, tri poslovne jedinice i garažom u podrumskoj etaži, na novoformiranoj građevnoj čestici koja će nositi katastarsku oznaku k. č. br. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se, po zahtjevu SOLITUDO DOM d. o. o. Kupari, Kupari Novi 18a, 20 207 MLINI, OIB: 01616844017 građenje sjeverozapadne lamele srednje dvojne stambeno-poslovne građevine - LAMELA 1, 2.b. skupine na ravnom terenu sa šest stambenih jedinica, tri poslovne jedinice i garažom u podrumskoj etaži, na novoformiranoj građevnoj čestici koja će nositi katastarsku oznaku k. č. br. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova (koja će se formirati od dijela k. č. br. 310/1 i dijela 310/3 obje k. o. Dubrovnik Nova), ukupne površine 535 m², u skladu s glavnim projektom, ZOP: 88/17, TD: A 88/17, ZP 26/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, kojeg je ovjerio glavni projektant Vjekoslav Horina, dipl. ing. arh., broj ovlaštenja: A1765 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886) i koji je sastavni dio ove građevinske dozvole.
2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadrži:

- MAPA 1:

- arhitektonski projekt - glavni projekt - ispravak 1, oznake ZOP: 88/17, TD: A 88/17, ZP 26/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant: Vjekoslav Horina, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1765 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- prikaz svih primjenjenih mjera zaštite od požara, ZOP: 88/17, TD: ZP 26/17, iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant Alma Solomun, mag. ing. aedif. (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)

- MAPA 2 - projekt konstrukcije – glavni projekt, oznake: ZOP: 88/17, TD: K 21/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1, veljača 2024, projektant Ane Svilokos, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja: G3893 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- MAPA 3 - projekt vodovoda i odvodnje – glavni projekt, ZOP: 88/17, TD: V 62/17 - oznake V62/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant: Vjekoslav Horina, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1765 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- MAPA 4:
 - projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite – glavni projekt, oznake: ZOP: 88/17 i TD: GF 46/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant Alma Solomun, mag. ing. aedif. (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
 - Elaborat zaštite od buke, oznake ZOP: 88/17, B 35/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant Alma Solomun, mag. ing. aedif. (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- MAPA 5 - glavni projekt- elektrotehnički projekt – Elektrotehničke instalacije jake i slabe struje, sustav zaštite od udara munje, projekt broj: 93-1/17, zajedničke oznake projekta: 88/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1, veljača 2024. godine, projektant Mario Majstorović, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2705 (NIKO DUBROVNIK, d.o.o., HR-20000 Dubrovnik, Vukovarska 17, OIB 73050972908)
- MAPA 6 - glavni projekt – strojarski projekt – projekt instalacija grijanja, hlađenja i ventilacije, broj projekta: TD _3020_GHV, zajednička oznaka projekta: 88/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1, veljača 2024. godine, projektant Marin Mijić, mag. ing. mech. Broj ovlaštenja S2169 (THERMO DESIGN d. o. o. Dubrovnik, Vukovarska 17, OIB:31784585360)
- MAPA 7 – strojarski projekt – projekt ugradnje dizala – ispravak 1- glavni projekt, oznaka projekta: P-HR1001618-10A, zajednička oznaka: 88/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1, veljača 2024. godine, projektant Denis Paleka, dipl. ing. stroj., broj ovlaštenja: S1326 (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA STROJARSTVA DENIS PALEKA, DIPL. ING. STROJ. Iz Zagreba, Miroslava Milića 17, Susedgrad, OIB: 33825093569)
- MAPA 8 – prometni elaborat – glavni projekt, ZOP: 88/17 i TD: P 18-21 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant: Vjekoslav Horina, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1765 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- MAPA 9 - krajobrazni elaborat, ZOP: 88/17, TD: KR 36/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 veljača 2024. godine, projektant: Vjekoslav Horina, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1765 (APSIDA INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886)
- MAPA 10 - strojarski projekt neovisnog parkiranog sistema – glavni projekt – strojarski projekt, zajedničke oznake projekta: 88/17, broj projekta neovisnog parkirnog sustava: DP 4083 iz studenog 2017. godine, ispravak 1., veljača 2024. godine, projektant Damir Šplajt, inženjer elektrostrojarstva, broj ovlaštenja S 277 (URED OVLAŠTENOG INŽENJERA STROJARSTVA DAMIR ŠPLAJT, Zagreb, Kutnjački put 13, OIB:85983320604)

- Kontrola glavnog projekta u pogledu mehaničke otpornosti i stabilosti broj: TD 02/2018 iz veljače 2018. godine, izrađena od TORUS INŽENJERING d. o. o. Dubrovnik, Riječka 14, ovlaštenog revidenta Miljenka Miljka, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja: G 1882
3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
 4. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja prema ovom rješenju. Uz prijavu početka građenja, investitor je dužan priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica.
 5. Predmetna građevina 2. skupine mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina od dana prijave početka građenja.
 6. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostorni planom, u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.
 7. Investitor je dužan uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu dostaviti dokaz da je u zemljišnoj knjizi uknjiženo pravo stvarne služnosti prolaza na korist novoformirane k. č. br. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova kao povlasne nekretnine, a na teret k. č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova kao poslužne nekretnine.
 8. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu, nakon što investitor ishodi uporabnu dozvolu ako ovim ili posebnim zakonom nije propisano drugačije građenje.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, društvo SOLITUDO DOM d.o.o., HR-20207 Mlini, Kupari, KUPARI NOVI 18A, OIB: 01616844017, putem opunomoćenika, društva APSIDA INŽENJERING d.o.o., HR-20000 Dubrovnik, RIJEČKA 14, OIB: 97964001886, dana 10. prosinca 2018. godine podnio je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za gradnju sjeverozapadne lamele srednje dvojne stambeno-poslovne građevine - LAMELA 1, 2.b. skupine, na ravnom terenu, sa šest stambenih jedinica, tri poslovne jedinice i garažom u podrumskoj etaži, na novoformiranoj građevnoj čestici koja će nositi katastarsku oznaku k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova.

Uz zahtjev su priloženi dokumenti propisani odredbom članka 108. stavak 2. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13 i 20/17) – **u daljnjem tekstu Zakon** i to:

1. Tri primjerka glavnog projekta iz točke 1. izreke građevinske dozvole
2. Izjava glavnog projektanta Vjekoslava Horine dipl. ing. arh. o međusobnoj usklađenosti svih mapa glavnog projekta te o usklađenosti glavnog projekta sa Generalnim urbanističkim planom Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 10/05, 10/07, 08/12, 3/14, 9/14-pročišćeni tekst, 04/16-Odluka), sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13 i 65/17), Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13 i 20/17), te odredbama posebnih propisa i zakona donesenih na temelju tih zakona, koja je sastavni dio MAPE 1 glavnog projekta iz točke 1. izreke ove dozvole.
3. Potvrde javnopravnih tijela:
 - 3.1. HEP, Operator distribucijskog sustava d. o. o., Elektrojug Dubrovnik broj: 401600102/3091/25DS od 12. lipnja 2025. godine;

- 3.2. Grad Dubrovnik, Upravni odjel za komunalne djelatnosti, promet, more i mjesnu samoupravu KLASA: 360-01/25-10/145, URBROJ: 2117-1-03/12-25-03 od 16. srpnja 2025. godine o usklađenosti glavnog projekta (projekt vodovoda i odvodnje MAPA 3 broj projekta: T.D. V62/17, zajedničke oznake projekta 88/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 iz veljače 2024. godine s posebnim propisima iz područja odvodnje oborinskih voda;
- 3.3. HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, KLASA: 361-03/18-02/1399, URBROJ: 376-10-18-2 od 28. veljače 2018. godine;
- 3.4. Vodovod Dubrovnik d. o. o. Dubrovnik, Vladimira Nazora 19, KLASA: 003-05/25-03/1, URBROJ: 15-1300000-25-175 od 01. srpnja 2025. godine iz područja vodoopskrbe;
- 3.5. Vodovod Dubrovnik d. o. o. Dubrovnik, Vladimira Nazora 19, KLASA: 003-05/25-03/1, URBROJ: 15-1300000-25-173 od 01. srpnja 2025. godine iz područja odvodnje otpadnih voda;
- 3.6. GRAD DUBROVNIK, Upravni odjel za komunalne djelatnosti, promet, more i mjesnu samoupravu KLASA: 360-01/25-10/145, URBROJ: 2117-1-03-05/2-25-04 od 30. listopada 2025. godine o usklađenosti glavnog projekta (prometni elaborat MAPA 8 broj projekta: T.D. P 18-21, zajedničke oznake projekta 88/17 iz studenog 2017. godine, ispravak 1 iz veljače 2024. godine s posebnim propisima iz područja prometa;
4. Očitovanja:
 - 4.1. Hrvatske vode, VGO za slivove Južnog Jadrana, Split, Vukovarska 35, KLASA: 325-09/24-03/0008263, URBROJ: 374-24-1-24-2 od 21. lipnja 2024. godine kojim obaviještavaju kako za predmetni zahvat u prostoru nisu potrebni vodopravni uvjeti, te za isti nije potrebno ishoditi vodopravnu potvrdu;
 - 4.2. Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba za nadzor zaštite na radu Split, Mike Tripala 6, KLASA: 116-03/24-01/1732, URBROJ: 443-02-03-09-24-2 od 26. lipnja 2024. godine kojim obaviještavaju da nisu nadležni;
 - 4.3. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku KLASA: 612-08/24-23/2823, URBROJ: 532-05-02-17/10-24-02 od 02. srpnja 2024. godine da isti odjel nije nadležan za utvrđivanje posebnih uvjeta za zahvate na predmetnoj lokaciji;
5. Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole:
 - Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik od 17. travnja 2025. godine za zemljišnoknjižni uložak 106 k. o. Dubrovnik Nova pregledom kojeg je utvrđeno da je Ivo Čikato, OIB: 58500286100, Zaton Doli, Mali Voz 11 upisan u cjelosti kao vlasnik k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova, ovdje predmetne čestice;
 - Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik od 17. travnja 2025. godine za zemljišnoknjižni uložak 119 k. o. Dubrovnik Nova pregledom kojeg je utvrđeno da je Ivo Čikato, OIB: 58500286100, Zaton Doli, Mali Voz 11 upisan kao suvlasnik k.č. 310/3 k.o. Dubrovnik Nova za 181/269 dijela prava vlasništva i Željko Brbora, OIB: 10227854580, Dubrovnik, Svetog Križa 23 upisan kao suvlasnik iste čestice za 88/269 dijela prava vlasništva, ovdje predmetne čestice;

- Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik od 13. studenog 2025. godine za zemljišnoknjižni uložak 15016 k.o. Dubrovnik Nova pregledom kojeg je utvrđeno da je Ivo Čikato, OIB: 58500286100, Zaton Doli, Mali Voz 11 upisan kao suvlasnik k.č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova za 47/78 dijela prava vlasništva i Željko Brbora, OIB: 10227854580, Dubrovnik, Svetog Križa 23 upisan kao suvlasnik iste čestice za 31/78 dijela prava vlasništva, ovdje predmetne čestice;
 - Pisana izjava Iva Čikata, OIB: 58500286100 vlasnika čest. zem. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova kojom imenovani daje suglasnost društvu SOLITUDO DOM d.o.o. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovne građevine na navedenoj čestici prema glavnom projektu broj: 88/17 izrađenom po APSIDA INŽENJERING d.o.o. Dubrovnik ovjerenu po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, Vukovarska 17, Broj: OV-9312/2018 od 13. studenog 2018. godine, čija preslika je ovjerena pred istim javnim bilježnikom, istog dana pod brojem: OV-9313/2018 i uvezana je u MAPU 1 glavnog projekta iz točke 1. izreke ove dozvole;
 - Pisana izjava Iva Čikata, OIB: 58500286100 i Željka Brbore, OIB: 10227854580 suvlasnika k.č. 310/3 k.o. Dubrovnik Nova kojom imenovani daju suglasnost društvu SOLITUDO DOM d.o.o. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovne građevine na navedenoj čestici prema glavnom projektu broj: 88/17 izrađenom po društvu APSIDA INŽENJERING d.o.o. Dubrovnik ovjerenu po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, Vukovarska 17, Broj: OV-9314/2018 od 13. studenog 2018. godine, čija preslika je ovjerena pred istim javnim bilježnikom, istog dana pod brojem: OV-9315/2018 i uvezana je u MAPU 1 glavnog projekta iz točke 1. izreke ove dozvole;
6. ugovor o osnivanju prava stvarne služnosti zaključen između investitora SOLITUDO DOM d.o.o. HR-20207 Mlini, KUPARI 18A, OIB: 01616844017, te IVA ČIKATA OIB: 58500286100, Zaton Doli, Mali Voz 11 i ŽELJKA BRBORE OIB: 10227854580, Dubrovnik, Svetog Križa 23 i ovjeren u potpisima Iva Čikata i Željka Brbore po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika, Vukovarska 22 pod brojem: OV-3789/2025 od 02. svibnja 2025. godine;
7. punomoć kojom investitor SOLITUDO DOM d.o.o. HR-20207 Mlini, KUPARI 18A, OIB: 01616844017 opunomoćuje društvo APSIDA DUBROVNIK d.o.o. HR-20000 Dubrovnik, Riječka 14, OIB: 97964001886 da ga zastupa pred nadležnim tijelima državne i gradske uprave u poduzimanju potrebnih pravnih radnji za ishođenje građevinske dozvole za srednju dvojnu stambeno-poslovnu građevinu, lamela 1 na k.č. 310/1 i 310/3 obje k.o. Dubrovnik Nova ovjerena u potpisu opunomoćitelja po javnom bilježniku Anto Lozančić iz Dubrovnika, Vukovarska 22 pod brojem: OV-8864/2025 od 13. studenog 2025. godine.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je:

- Da su priloženi svi dokumenti propisani člankom 108. stavak 2. Zakona;
- Da su izdane potvrde glavnog projekta u smislu odredbe članka 82. stavak 1. Zakona;
- Da je uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, koji je izrađen po ovlaštenim osobama, utvrđeno da je taj projekt u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona izrađen u skladu sa odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 10/05, 10/07, 08/12, 3/14, 9/14-pročišćeni tekst, 04/16-Odluka) - **u daljnjem tekstu GUP, i to sa člancima 10., 49., 49a., 50., 51., 52., 53., 54., 57., 58., 59., 60., 61., 62. 64., 72., 110 i 131;**

- Da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisno označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova.

Naime, uvidom u odredbe i kartografski dio GUP-a utvrđeno je da se predmetna novoformirana građevna čestica katastarske oznake k.č. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova koje je nastala od dijela k.č. 310/1 i 310/3 obje k. o. Dubrovnik Nova nalazi:

- Prema karti 1. Plana – korištenje i namjena prostora – u mjerilu 1 : 5 000, predmetna katastarska čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni mješovite namjene (M13)- pretežito stanovanje – visoka gustoća;
- Prema karti 3.1 Plana – prometna i komunalna infrastruktura mreža – promet u mjerilu 1 : 5 000 predmetna k. č. br. 310/1 k. o. Dubrovnik Nova na svojoj sjeveroistočnoj strani neposredno graniči sa Molunskom ulicom čiji pješački ogranak neposredno graniči sa predmetnom česticom na sjeverozapadnoj strani, dok jugozapadna strana čestice neposredno graniči sa odvojkom Riječke ulice (prikazan na karti 2. Prometna mreža i presjeci prometnica Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Solitudo („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 02/08, 25/18 i 07/20);
- Prema karti 4.2. Plana – Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja (graditeljska baština) u mjerilu 1 : 10 000 – na predmetnoj čestici niti u neposrednoj blizini nema oznaka;
- Prema karti 4.3 Plana – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju – (krajobraz) u mjerilu 1 : 10 000 – predmetna čestica nalazi se izvan zone zaštite;
- Prema karti 4. 5. Plana – Oblici korištenja i način gradnje – urbana pravila u mjerilu 1 : 5 000 - za navedeno područje propisano je urbano pravilo 2.9. – Područje Gruž – Lapad;
- Prema karti 4.6 Plana – Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite u mjerilu 1 : 10 000 – nalazi se izvan područja u kojem je propisana obveza izrade detaljnog stupnja razrade (UPU, DPU).

Odredbom članka 52. GUP-a propisani su uvjeti stambenih i stambeno-poslovnih građevina, na način da se stavkom 5.2.3. za zonu mješovite namjene visoke gustoće (M1₃) u kojoj je smješteno predmetno zemljište, predviđa gradnja visokih građevina ukoliko za pojedine zone urbanim pravilima nije određeno drugačije. Također je istim stavkom propisano da u zonama mješovite namjene visoke gustoće, kad se radi o česticama koje su manje od propisanih navedenim člankom (kakva je u konkretnom slučaju predmetna novoformirana građevna čestica), dopušta se gradnja prema uvjetima za srednju gustoću i urbanim pravilima.

Uvjeti za srednju gustoću u pretežito izgrađenim dijelovima naselja propisani su odredbom članka 52. stavak 5. 2.2. GUP-a koji predviđaju minimalnu i maksimalnu površinu građevne čestice od 300 – 600 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti kig=0,40 i maksimalni koeficijent iskorištenosti kis=1,5.

Za navedeno područje propisano je urbano pravilo 2.9. Područje Gruž-Lapad (članak 110. stavak 10. GUP-a), koji između ostalog propisuje da u ovoj zoni uvjeti smještaja građevina odgovaraju onima propisanim za pojedine namjene (M1₁, M1₂, M1₃), tj. Člancima 49. i 52. GUP-a.

Odredbom članka 49. GUP-a propisano je da je srednja građevina, kakva je predmetna građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše osam stambenih jedinica te da se srednje građevine na ravnom terenu mogu graditi do maksimalne visine $Po(S)+P+2+P_k$ (podrum ili suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje), tj. do maksimalne visine 13,0 m.

Stavkom 14. istog članka propisano je kako podrum koji se izvodi potpuno ukopan može imati veću površine od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevinske čestice. Isto tako stavkom 15. propisano je kako potpuno ukopani podrum može biti smješten minimalno 5 metara od granice sa javnom prometnom površinom, odnosno 1 metar od granice sa susjednom česticom. Također je propisano da nagib krova može biti 20° do 30°, te da se prostor ispod kosog krova i zadnje ploče (bez nadozida) može koristiti kao stambeni prostor. Stavkom 10. članka 49. propisano je da za građevine s ravnim krovom vrijedi pravilo da se volumen takve građevine mora moći upisati u volumen pretpostavljene građevine s ravnim ili kosim krovom iste katnosti.

Odredbom članka 62. GUP-a propisano je da sve građevine mogu imati ravni, kosi, bačvasti ili slični i kombinirani krov.

Odredbom članka 49.a. propisano je da se visina građevine mjeri od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Stavkom 16. člankom 49. dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu koja se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu širine 5,50 m.

Odredbom članka 53. GUP-a propisano je da u izgrađenom dijelu naselja niska i srednja građevina može biti udaljena od susjedne međe manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m, te da se otvori mogu postavljati na svim dijelovima pročelja građevine koji su od susjedne međe udaljeni više od 3,0 m. Isto se odnosi na sve vanjske prohodne površine (tarace, balkone, loggie i sl.).

Prema odredbi članka 57. GUP-a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeni teren, a uređeni teren predstavljaju šetnice, odmorišta, terase, vrtovi, vrtovi u podzidu, sportska i dječja igrališta, te parkirališta, odmorišta i terase ako nisu konstruktivni dio građevine ili konstruktivni dio podzemne etaže. Stavak 9. istog članka propisuje da se predvrtovi hortikulturno uređuju, te da postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u građevinskoj dozvoli.

Odredbom članka 57. stavkom 1. GUP-a propisano je da građevna čestica mora imati kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 3,0 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.

Člankom 59. GUP-a propisano je, kako je pri gradnji građevine obvezno čuvati prirodnu konfiguraciju terena, te kako se kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom nagibu, te kako visina potpornih zidova ne smije preći 3,00 m bez smicanja zidova i interpolacije zelenila. Iznad potpornog zida moguće je postaviti ogradni zid, arle, pižule i sl., a visina tih elemenata ne smije prelaziti 0,85 m.

Člankom 64. GUP-a propisano je da se obrada pročelja prema ulici izvodi kao kamena ili žbukana. Nadalje, istim člankom se navodi da se ostale fasadne površine izvode u kamenu ili žbukane ili kao njihova međusobna kombinacija, da se kod fugiranja fasade u kamenu preporuča ne isticati fuge već ih svijetlo tonirati, ako se obrada pročelja izvodi kao žbukana potrebno je koristiti svijetlije nijanse (koje ogovaraju tonovima kamena vapnenca) do maksimalno bež boje.

Člankom 72. GUP-a propisano je da se potreban broj parkirališnih mjesta definiran tablicom primjenjuje isključivo na površinu, broj stambenih/poslovnih jedinica i namjenu onog dijela koji se gradi. Prema navedenoj tablici za stambeno-poslovne građevine, kakva je predmetna, određeno je da su potrebna dva parkirališna mjesta po jednoj stambenoj jedinici, odnosno jedno parkirališno mjesto po apartmanu. Također je propisano da kada na građevnoj čestici nije moguće osigurati propisani parkirališni prostor, obveza investitora je platiti odgovarajući iznos koji će se namjenski koristiti za gradnju javnih parkirališta i garaža, te da se plaćanje regulira posebnom odlukom Grada Dubrovnika.

Članak 131. GUP-a propisuje da se zelenilo I i II kategorije boniteta ne smije uklanjati, te da je projekt hortikulturnog uređenja sastavni dio građevne dozvole.

Sva gore citirana pravila primjenjena su prilikom ocjenjivanja ove upravne stvari.

U konkretnom slučaju na predmetnoj novoformiranoj građevnoj čestici oznake k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova (koja se formira od dijela k.č. 310/1 i dijela k.č. 310/3 obje k. o. Dubrovnik Nova) predviđa se gradnja sjeverozapadne lamele srednje dvojne stambeno-poslovne građevine na ravnom terenu etažnosti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (Po+P+2+Pk). Predmetna građevina sadrži parkirališnu etažu na razini podruma, te šest stambenih i tri poslovne jedinice na ostalim etažama. Krov planirane građevine je ravni volumenom upisan u pretpostavljeni kosi krov nagiba 30° sa nadozidom od 120 cm. Sve navedeno u skladu je sa gore navedenim odredbama članka 49 i 62. GUP-a.

Visina predmetne građevine iznosi 10,25 metara mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do pretpostavljenog vijenca građevine što je u skladu sa gore citiranim odredbama članka 49. i 49.a. GUP-a.

Planirana površina građevne čestice iznosi 535 m², bruto površina zemljišta pod građevinom iznosi 212,80 m² iz čega proizlazi koeficijent izgrađenosti (kig) 0,398, dok planirani koeficijent iskorištenosti (kis) sukladno planiranoj bruto građevinskoj površini građevine (794,00 m²) iznosi 1,484. Sve navedeno u skladu je s odredbama članka 52. točke 5.2.2. GUP-a.

Minimalna udaljenost nadzemnog dijela planirane građevine od susjednih katastarskih čestica iznosi: od sjeverozapadne granice minimalno 3,06 m, od sjeveroistočne granice minimalno 5,08 m, od jugozapadne granice minimalno 5,33 m, dok na jugoistočnoj strani građevina (lamela dvojne građevine) leži na granici. Sve navedeno u skladu je s odredbom članka 53. GUP-a.

Regulacijska linija definirana je sa jugozapadne strane predmetne građevine, te je građevina odnosno građevinski pravac udaljen, kako je gore već opisano, 5,33 m od regulacijskog pravca. Obzirom da predmetna građevna čestica sa svoje sjeverozapadne strane graniči sa pješačkom ulicom, koja je sastavni dio Moluntske ulice (kolno pješačka), a koja leži na k.č. 312/1 k.o. Dubrovnik Nova udaljenost građevine u odnosu na granicu građevinske čestice, kako je gore opisano iznosi 3,06 m, dok je od same pješačke prohodne površine Moluntske ulice udaljen 5,0 m i više u smislu režima korištenja. Sve navedeno u skladu je s odredbama članka 54. GUP-a.

Na građevnu česticu osiguran je kolno pješčaki pristup sa nerazvrstane ceste (k.č. 312/20 k.o. Dubrovnik Nova) preko katastarske čestice k.č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova za koju je investitor priložio ugovor o pravu služnosti. Navedenim pristupom ostvaren je kolni prilaz širine 5,5 m u parkirališnu etažu na razini podruma u kojoj se nalazi zajednička garaža sa planiranih 11 parkirališnih mjesta za predmetnu lamelu i 9 parkirališnih mjesta za susjednu lamelu. Uz opisani kolni pristup, na jugozapadnom dijelu parcele, planirano je jedno parkirališno mjesto za predmetnu lamelu na predmetnoj građevinskoj čestici k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova, te jedno parkirališno mjesto za susjednu lamelu na susjednoj građevinskoj čestici k.č. 310/5 k.o. Dubrovnik Nova. Sukladno odredbama članka 72. GUP-a za predmetnu građevinu potrebno je osigurati 15 parkirališnih mjesta, te je rješenjem Upravnog odjela za komunalne djelatnosti,

promet, more i mjesnu samoupravu (KLASA: UP/I-363-05/24-08/06, URBROJ: 2117-1-03-05/2-24-02, od 04. listopada 2024. godine) investitoru određeno plaćanje naknade za nedostajuća tri parkirališna mjesta za što je isti Upravni odjel izdao potvrdu na glavni projekt iz područja prometa.

Obzirom da k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova koja se geodetskim priložima, sastavnim dijelom MAPE 1 glavnog projekta iz točke 1. izreke ove građevinske dozvole, formira od dijelova k.č. 310/1 i 310/3 obje k.o. Dubrovnik Nova, nije kao takva upisana u katastarskom operatu ni u zemljišnoj knjizi, u ovom postupku je prihvaćen prethodno navedeni ugovor o osnivanju prava stvarne služnosti kao dokaz o postojanju mogućnosti priključenja građevne čestice odnosno zgrade na prometnu površinu, imajući u vidu da se novoformirana građevna čestica k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova može upisati u katastarski operat i zemljišnu knjigu tek po pravomoćnosti ove građevinske dozvole, a da bez tog upisa nisu ispunjene pretpostavke za uknjižbu prava stvarne služnosti na temelju navedenog ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti. Stoga je točkom 7. ove građevinske dozvole naloženo investitoru da uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu dostavi dokaz o uknjižbi prava stvarne služnosti prolaza na korist novoformirane k.č. 310/1 k.o. Dubrovnik Nova kao povlasne nekretnine, a na teret poslužne nekretnine k.č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na komunalnu infrastrukturu i to:

- kolno pješčaki pristup sa nerazvrstane ceste (k.č. 312/20 k.o. Dubrovnik Nova) preko katastarske čestice k.č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova za koju je investitor priložio ugovor o pravu služnosti;
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda, prema potvrdi VODOVOD DUBROVNIK d.o.o. HR-20000 Dubrovnik, VLADIMIRA NAZORA 19, KLASA: 003-05/25-03/1, URBROJ: 15-1300000-25-173 od 01. srpnja 2025. godine;
- na niskonaponsku električnu mrežu u skladu s potvrdom iz oblasti elektroenergetike HEP, Operatora distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik broj: 401600102/3091/25DS od 12. lipnja 2025. godine.

Člankom 115. stavkom 2. Zakona propisano je da je nadležno tijelo graditeljstva dužno stranci u postupku, prije izdavanja građevinske dozvole, pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja. Stavkom 1. istog članka određeno je da je stranka u postupku izdavanja građevinske dozvole investitor, vlasnik nekretnine za koju se izdaje građevinska dozvola i nositelj drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči sa nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola.

Također je člankom 116. stavkom 2. Zakona propisano da ako se građevinska dozvola izdaje za građenje građevine koja neposredno graniči s deset nekretnina ili manje, poziv za uvid u spis predmeta dostavlja se strankama osobnom dostavom, osim u slučaju u kojem je takva dostava nemoguća ili neprikladna, a osobito osobama čija adresa nije upisana u zemljišnoj knjizi niti katastru, nepoznatim nasljednicima i osobama nepoznata boravišta, odnosno sjedišta, a kojima se poziv dostavlja na način propisan stavkom 1. ovoga članka.

Tako su primjenom citiranog članka 116. stavak 2. Zakona u ovaj upravni odjel na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja kao stranke u postupku izdavanja građevinske dozvole pozvani vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na predmetnoj nekretnini, kao i na nekretninama koje

neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola, i to na nekretninama katastarske oznake k.č. 310/2, 307/1, 312/1 i 312/19 sve k.o. Dubrovnik Nova.

Tako su kao vlasnici i suvlasnici upisani na k.č. 310/2 k.o. Dubrovnik Nova pozvani: Traci Sue Vlašić, Nikša Vlašić, Vedran Antunica, Boris Polić, Mira Bašica, Luka Antičević i Antun Medo.

Za k.č. 307/1 k.o. Dubrovnik Nova pozvani su: Miroslav Budić, Goran Kvakarić, Pavo Brzica, Jadranka Brač, Romano Lipovača, Matej Lipovača, Vedran Vujasinović, Dubravka Tomšić Srebotnjak, Vedrana Kelleher, Arben Golja, Frendy d. o. o., Tomislav Košta, Marin Raguž, Danijel Begić, Mirelja Tolj, Dolores Martinović, Risto Kurilić, Aleksandra Kurulić, Vivijana Bonetti, Vulix d. o. o., Ivanka Krezić, Nikola Vuličević, Mateo Putica, Elektro-tim d. o. o., Željko Peković, Marino Beletić, Vesna Svirčević Leijtens, Blaženka Kordić Aleksić, Aleksandar Selmanović, Alfa Therm d. o. o., Nikola Brkan, Stanko Grubišić, Marijana Zuanić, Irena Jerković, Zvonimir Astić, Luko Piplica i Toni Švelj.

Za k.č. 312/1 k. o. Dubrovnik Nova pozvani su Vrtlar d.o.o. i Grad Dubrovnik (putem Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet, more i mjesnu samoupravu, te putem Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove).

Za k.č. 312/19 k.o. Dubrovnik Nova pozvani su Ivo Čikato i Željko Brbora.

Javnim pozivom od 07. srpnja 2025. godine, pozvani su Terence O'byrne, Mary O'byrne. Sukladno članku 116. stavku 1. poziv je objavljen na građevnoj čestici, mrežnim stranicama i oglasnoj ploči tijela graditeljstva.

Obzirom da nakon ovako upućenih poziva, nije bila moguća dostava za gore navedene stranke: Pavo Brzica i Vivijana Bonetti (suvlasnici na k.č. 307/1 k.o. Dubrovnik Nova), Traci Sue Vlašić i Nikša Vlašić (suvlasnici na k.č. 310/2 k.o. Dubrovnik Nova), ovaj Upravni odjel, sukladno članku 116. stavku 2. Zakona uputio je Javni poziv od dana 28. kolovoza 2025. godine, koji je sukladno istom članku, stavku 1. objavljen na građevnoj čestici, mrežnim stranicama i oglasnoj ploči tijela graditeljstva.

Po upućenom pozivu Grad Dubrovnik se putem Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove očitovao dopisom KLASA: 940-02/25-01/76, urbroj: 2117-1-08-25-02 od 11. srpnja 2025. godine da je Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 6/22) člankom 10. propisano da očitovanje kod uvida u spis radi izjašnjavanja prilikom izdavanja akata o gradnji kao vlasnik susjedne nekretnine, ukoliko susjedna nekretnina predstavlja komunalnu infrastrukturu, daje Upravni odjel nadležan za tu vrstu komunalne infrastrukture, te da slijedom navedenog isti odjel nije nadležan za predmetno očitovanje.

Također prema upućenom pozivu Grad Dubrovnik se putem Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, promet, more i mjesnu samoupravu nije očitovao u danom roku, kao ni do dana pisanja ovog rješenja, te se sukladno članku 115. stavak 2. Zakona smatra da mu je pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja, te da nema primjedbi. Potrebno je napomenuti kako je tokom postupka isti Upravni odjel izdao potvrdu na glavni projekt iz točke 1. izreke ovog rješenja i to iz područja prometa i odvodnje oborinskih voda.

Svi ostali pozvani suvlasnici i vlasnici navedenih graničnih nekretnina uredno su zaprimili osobne i javne pozive, na iste se nisu odazvali, te se smatra da im je dana mogućnost uvida u spis predmeta.

Slijedom svega iznesenoga, odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole.

Ova građevinska dozvola izdana je sukladno odredbama članka 110. stavka 4. Zakona o gradnji.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 190,40 eura na račun broj HR3423400091809800009 prema tarifnom broju 51. stavku 1. točki 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine broj 8/17, 37/17 i 129/17).

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.

VIŠI SAVJETNIK I
Srđan Svilokos, mag.ing.arch.

DOSTAVITI:

1. APSIDA INŽENJERING d.o. o. Dubrovnik, Riječka 14
(kao opunomoćenik SOLITUDO DOM d. o. o. Kupari)
uz dva primjerka glavnog projekta
2. GRAD DUBROVNIK,
Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
opće i pravne poslove (ovdje)
3. Oglasna ploča (ovdje)
4. Evidencija (ovdje)
5. Pismohrana

NAKON PRAVOMOĆNOSTI DOSTAVITI:

1. Grad Dubrovnik, U.O. za komunalne djelatnosti, promet, more i mjesnu samoupravu
2. Grad Dubrovnik, U.O. za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša (ovdje);
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana (ovdje);
VGI za mali sliv „Dubrovačko primorje“, HR-20000 Dubrovnik, Vukovarska 8, p.p. 173;
4. Dubrovačko-neretvanska županija, U.O. za poljoprivredu i ruralni razvoj,
HR-20000 Dubrovnik, Gundulićeva poljana 1;
5. Područni ured za katastar Dubrovnik, Odjel za katastar nekretnina,
HR-20000 Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

