



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 040-02/21-01/108
URBROJ: 531-07-1-21-10
Zagreb, 16. travnja 2021.

OSEJAVA – UDRUGA ZA ODRŽIVI RAZVOJ
Zadarska 46 b
Makarska

PREDMET: OSEJAVA- Udruga za održivi razvoj, Makarska, zahtjev

- obavijest, daje se

Povodom vašeg zahtjeva za provedbu nadzora zakonitosti postupka izdavanja građevinske dozvole Grada Makarska, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo KLASA: UP/I-361-03/19-01/174, URBROJ: 2147/01-05-01/2-20-0017 od 4. kolovoza 2020., obavještavamo vas kako slijedi:

Ovo Ministarstvo poduzelo je mjere iz svoje nadležnosti te je od navedenog upravnog odjela pribavilo očitovanje i dokumentaciju u vezi naprijed navedenog. Uvidom u dostavljenu nam dokumentaciju utvrđeno je da je navedeni upravni odjel izdao građevinsku dozvolu, KLASA: UP/I-361-03/19-01/000174, URBROJ: 21467/01-05-01/2-20-0017 od 4. kolovoza 2020., koja je postala pravomoćna 26. kolovoza 2020. Navedenom građevinskom dozvolom dozvoljava se investitoru tvrtki ROMANA d.o.o., Makarska, zahvat u prostoru ugostiteljsko turističke namjene - 2. b skupine, uređenje obalnog pojasa s plažom i pratećim sadržajima (ugostiteljski objekt „A“, sanitarni objekt „B“, cocktail bar, fontana) predio zapadno od autokampa „Dalmacija“ u Makarskoj na postojećim katastarskim česticama oznake k.č.z. 837/11 i k.č.z. 2930 obje k.o. Veliko Brdo, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP: PLAZA od 09. 2019. koji je sastavni dio iste građevinske dozvole za koji je glavni projektant Maja Gudić Jurač, mag.ing.arch., broj ovlaštenja A 4046.

Odredbom članka 108. stavka 3. Zakona o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), u daljnjem tekstu: ZOG-a, taksativno je propisano što je investitor dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola. Odredbom članka 111. ZOG-a propisano je da je tijelo graditeljstva dužno izdati građevinsku dozvolu za građevinu za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola nakon što u provedenom postupku utvrdi da: 1. su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti, 2. da su izdane propisane potvrde glavnog projekta, 3. da je glavni projekt izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom koji su određeni lokacijskom dozvolom, 4. da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba i 5. da je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova. Odredbom članka 103. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) propisano je da se svaki zahvat u prostoru provodi u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, ako istim zakonom nije određeno drukčije. Prema odredbi članka 106. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji u lokacijskoj dozvoli, ovisno o vrsti zahvata u prostoru određuju se lokacijski uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

propisanim prostornim planom, a između ostalog, i posebni uvjeti tijela i osoba određenih posebnim propisima. Odredbom članak 86. stavka 1. ZOG-a propisano je da u svrhu utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom javnopravno tijelo određeno posebnim propisom na traženje upravnog tijela po službenoj dužnosti u postupku izdavanja građevinske dozvole izdaje potvrdu glavnog projekta koji je izrađen u skladu s posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom. Odredbom članka 86. stavka 5. ZOG-a propisano je da se smatra da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom i da je javnopravno tijelo izdalo potvrdu glavnog projekta ako javnopravno tijelo upravnom tijelu ne dostavi potvrdu glavnog projekta ili rješenje o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta u roku od 15 dana od dana primitka traženja upravnog tijela. Odredbom članka 88. ZOG-a propisano je da se potvrdom glavnog projekta za građenje građevine za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola potvrđuje da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su sukladno odredbi članka 108. stavka 3. ZOG-a uz predmetni zahtjev priloženi, između ostalog, i lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/12-50/60, URBROJ: 2147/01-05-01/2-17-16 od 23. listopada 2017., (pravomoćna dana 8. studenog 2017.), potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela i to: Vodopravna potvrda Hrvatskih voda, potvrda Ministarstva unutarnjih poslova, potvrda Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, potvrda HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, potvrda VODOVOD d.o.o., Makarska, potvrda Hrvatske regulatorne agencija za mrežne djelatnosti, Potvrda Državnog inspektorata, Sanitarne inspekcije, potvrda Ministarstva zaštite okoliša i energetike te dokaz pravnog interesa. Iz dostavljene nam dokumentacije vidljivo je da je navedeni upravni odjel dana 11. ožujka 2020., a sukladno odredbi članka 86. stavka 1. Zakona o gradnji putem elektroničkog sustava eKonferencija pozvao javnopravna tijela da izdaju potvrde glavnog projekta za predmetni zahvat. Između ostalih, pozvano je i Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Lučka kapetanija Split i Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za turizam i pomorstvo. Slijedom navedenog, a u vezi s naprijed citiranim odredbama, s obzirom da Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Lučka kapetanija Split i Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za turizam i pomorstvo nisu dostavili nadležnom upravnom odjelu potvrdu glavnog projekta niti rješenje o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta u roku od 15 dana od dana primitka traženja upravnog tijela, smatra se da su navedena javnopravna tijela izdala potvrde glavnog projekta. Nadalje, uz zahtjev je priložen dokaz pravnog interesa i to: Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu korištenja plaže na dijelu k.o. Veliko Brdo, predio zapadno od auto-kampa „Dalmacija“ od 1. lipnja 2009., Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu korištenja plaže na dijelu k.o. Veliko Brdo, predio zapadno od auto-kampa „Dalmacija“ od 15.12.2014. godine, Ugovor o prijenosu koncesije na pomorskom dobru u svrhu gospodarskog korištenja plaže na dijelu k.o. Veliko Brdo, predio zapadno od „ROMANE“ od 13. lipnja 2018. godine i Dodatak br. 1. Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru u svrhu korištenja plaže na dijelu k.o. Veliko Brdo, predio zapadno od ROMANE od 08. studenog 2018. Također, iz dostavljene dokumentacije odnosno iz Izvoda iz katastarskog plana Područnog ureda za katastar, Split, Ispostave za katastar nekretnina Makarska, vidljivo je da su novoformirane katastarske čestice oznake k.č.z. 837/11 k.o. Veliko Brdo i k.č.z. 2930 k.o. Veliko Brdo (novoformirani dio od dijela morske površine), formirane u skladu sa pravomoćnom lokacijskom dozvolom. Iz dostavljene nam dokumentacije vidljivo je da je Ministarstvo zaštite okoliša i prirode donijelo rješenje, KLASA: UP/I-351-03/12-08/70, URBROJ: 517-06-2-1-1-13-9 od 11. veljače 2013. kojim se utvrdilo da za namjeravani zahvat uređenja obalnog pojasa na predjelu zapadno od auto-kampa Dalmacija u Makarskoj nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš.

Dana 19. kolovoza 2020. Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za turizam i pomorstvo je navedenom upravnom odjelu dostavila na znanje dopis, KLASA: 934-01/13-01/0241, URBROJ: 2181/1-06-02-01/03-20-0027 od 17. kolovoza 2020. koji je upućen tvrtki ROMANA d.o.o., Makarska. Navedenim dopisom obavještava se investitor da su na pomorskom dobru koje je pod dvjema koncesijama koje su date za gospodarsko korištenje plaže, koje ne uključuje pravo izgradnje, odnosno da temeljem postojećih koncesija tvrtka ROMANA d.o.o. nije ovlaštena započeti sa zahvatom u prostoru koji je predmet navedene građevinske dozvole. Navedenim dopisom tvrtka ROMANA d.o.o. je upućena da je potrebno pokrenuti novu inicijativu za dodjelu koncesije na pomorskom dobru za cjelokupno spomenuto područje, koja će uključiti i pravo izgradnje.

Također navodimo da je iz sustava eDozvole i iz dostavljenog očitovanja vidljivo da je investitor dana 30. prosinca 2020. prijavio početak radova temeljem pravomoćne predmetne građevinske dozvole, a da je dana 28. siječnja 2021. godine investitor prijavio privremenu obustavu građenja dok se ne reguliraju međusobni odnosi.

Nadalje, navodimo da je ovo Ministarstvo dopisom, KLASA: 040-02/21-01/108, URBROJ: 531-07-1-21-37MP od 9. veljače 2021. dostavilo na nadležno postupanje građevinskoj inspekciji Državnog inspektorata Republike Hrvatske vašu predstavku u dijelu u kojem se navodi da tvrtka ROMANA d.o.o. nezakonito izvodi radove nasipavanja mora na području Grada Makarska. Ovo Ministarstvo zaprimilo je na znanje dopis Državnog inspektorata, Sektora za nadzor građenja, KLASA: 362-02/21-16/561, URBROJ: 443-01-15-05-21-4 od 22. ožujka 2021. u kojem se navodi da je građevinska inspekcija obavila inspekcijski nadzor građenja na dijelu morske obale č.zem. 2930 i 837/11 k.o. Veliko Brdo odnosno na području plaže Cvitačka te da će se u narednom razdoblju pratiti stanje zakonitosti građenja na predmetnoj lokaciji.

Napominjemo da uvjeti za poništavanje ili ukidanje predmetne građevinske dozvole moraju biti kumulativno ispunjeni, kako uvjeti propisani odredbom članka 129. stavka 3. Zakona o općem upravnom postupku tako i uvjeti određeni Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-IIIB/1373/2009 od 7. srpnja 2009. Navodimo da nakon stupanja na snagu predmetne Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, a vezano za zaštitu legitimnih očekivanja stranaka u postupcima u kojima se odlučuje o njihovim pravima i obvezama nema mogućnosti poništavanja ili ukidanja akata za građenje ako se ne utvrdi da je isto u interesu Republike Hrvatske te ukoliko prethodno investitoru nije nadoknadena naknada tržišne vrijednosti nekretnine (istom prethodi procjena vrijednosti nekretnine). Navedenom Odlukom su određeni uvjeti koji moraju kumulativno biti ispunjeni kako bi se mogli ukidati pravomoćni upravni akti kojima je priznato pravo gradnje strankama. Ustavni sud Republike Hrvatske u navedenoj Odluci utvrđuje načelno ustavnopravno stajalište u području prava gradnje: država nije ovlaštena jednostrano – po pravu nadzora nad zakonitošću upravnih akata kojima je priznato pravo gradnje strankama/privatnim osobama – zahvaćati u tako priznata prava ukidanjem dotičnih upravnih akata nakon što oni postanu pravomoćni, ako takvo ukidanje nije u interesu Republike Hrvatske i ako za takvo ukidanje po pravu nadzora pravomoćnih upravnih akata pogođene privatne osobe (ovlaštenici prava gradnje iz ukinutog pravomoćnog upravnog akta) nisu dobile naknadu tržišne vrijednosti u smislu članka 50. stavka 1. Ustava, koju je dužna isplatiti Republika Hrvatska, a od 1. siječnja 2008. godine županije veliki gradovi i gradovi sjedišta županija čija su nadležna tijela donijela očito nezakonit upravni akt kojim je stranka stekla pravo gradnje.

