

# Dokumentacija potrebna za gradnju građevina

---

Jurić, Mario

Undergraduate thesis / Završni rad

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University North / Sveučilište Sjever**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:122:115092>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-11-23**



Repository / Repozitorij:

[University North Digital Repository](#)





**Sveučilište  
Sjever**

**Završni rad br. 268/GR/2016**

**Dokumentacija potrebna za gradnju građevina**

**Mario Jurić 3490/601**

Varaždin, rujan 2016. godine





# Sveučilište Sjever

Odjel za graditeljstvo

Završni rad br. 268/GR/2016

## Dokumentacija potrebna za gradnju građevina

**Student**

Mario Jurić 3490/601

**Mentor**

Mirna Amadori, dipl. ing. građ.

Varaždin, rujan 2016. godine

# Prijava završnog rada

## Definiranje teme završnog rada i povjerenstva

|                             |  |              |                       |
|-----------------------------|--|--------------|-----------------------|
| ODJEL                       | Odjel za građiteljstvo                               |              |                       |
| PRISTUPNIK                  | Mario Jurić  | MATIČNI BROJ | 3490/601              |
| DATUM                       | 07. VII. 2016.                                       | KOLEGIJ      | Organizacija građenja |
| NASLOV RADA                 | DOKUMENTACIJA POTREBNA ZA GRADNJU GRAĐEVINA          |              |                       |
| NASLOV RADA NA ENGL. JEZIKU | Documentation required for construction of buildings |              |                       |
| MENTOR                      | Mirna Amadori  | ZVANJE       | predavač              |
| ČLANOVI POVJERENSTVA        | 1. dr.sc. Božo Soldo, redoviti profesor              |              |                       |
|                             | 2. Mirna Amadori, viši predavač                      |              |                       |
|                             | 3. dr. sc. Matija Orešković, viši predavač           |              |                       |
|                             | 4. Aniskin Aleksej, predavač                         |              |                       |
|                             | 5.   |              |                       |

VZ  
KC

MMI

## Zadatak završnog rada

|      |   |
|------|---|
| BROJ | 268/GR/2016   |
| OPIS | Pristupnik u radu treba detaljno obraditi koja je dokumentacija potrebna da bi se neka građevina mogla početi graditi u okviru važećih zakonskih odredbi. |
|      | U radu je potrebno obraditi slijedeće podnaslove:   |
|      | 1. Uvod   |
|      | 2. Općenito o projektu  |
|      | 3. Projektno-tehnička dokumentacija   |
|      | 4. Dozvole za građevine   |
|      | 5. Elaborati  |
|      | 6. Zaključak  |

ZADATAK URUČEN

22.09.2016



# **Predgovor**

U Republici Hrvatskoj smo bili suočeni sa velikim obujmom bespravne gradnje i nerazumijevanju zakona tj. indiferentnošću prema njima. U ovom radu se nastoji pojasniti zakone i propise te njihovu problematiku u svrhu lakšeg ishodovanja svih potrebnih dozvola da bi mogli graditi, a i na kraju upotrebljavati građevinu.



## Sveučilište Sjever

### Sažetak:

Dokumentacija za gradnju građevina te Zakoni povezani s njom su bitna tema u građevinarstvu te je važno njeno razumijevanje da bi uštedjeli vrijeme i novac.

Rad započinje s objašnjenjem projekta, njegovom svrhom i podjelom. Nakon toga pobliže je pojašnjena ideja i svrha idejnog, glavnog i izvedbenog projekta. Prije svake gradnje građevine potrebno je pribaviti dozvole, ovisno o tome o kakvoj građevini se radi, no međutim postoje i građevine za koje nije potrebna građevinska dozvola i glavni projekt koje su određene Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima. Zatim slijede dozvole: lokacijska, građevinska i uporabna. Ishođenje svih potrebnih dozvola nije lako, a često je i vrlo sporo zbog složenih zakonskih propisa i nepoštivanja rokova. Napredak se vidi iz godine u godinu, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja sustavno uvodi digitalizaciju. E- dozvola je primjer dobre prakse koja je započela u Varaždinskoj županiji, a kasnije se proširila na ostatak Hrvatske. Na području cijele Republike Hrvatske se radi i na legalizaciji svih nezakonito izgrađenih objekata. Taj projekt je velikog opsega koji je posljedica nerazumijevanja javnosti i opće ravnodušnosti prema zakonima te se dugo godina provodila praksa koja narušava prostor i obalu Republike Hrvatske. Grad Dubrovnik je dobar primjer učinkovitosti koji je na prvom mjestu po broju riješenih predmeta te je obradio više od 90% zaprimljenih zahtjeva. Pomak k boljem je vidljiv, no još ima mjesta za dodatni napredak.

**Ključne riječi:** Projekt, elaborat, komunalni doprinos, propis, bespravna gradnja, e-dozvola, Zakon o prostornom uređenju, Zakon o gradnji



## Sveučilište Sjever

### **Abstract:**

Documentation for the construction and laws associated with it are important topics in construction and it is important to understand it, to save time and money.

The work begins with an explanation of the project, its purpose and division. After this is further clarified the idea and purpose of the preliminary, main and detailed design. Before any construction of buildings it is necessary to obtain a license, depending on what kind of building it is, but however there are buildings that do not require a building permit and the main project that have certain Regulations on the simple and other buildings and works.

Then comes the explanation of permits: location permit, building permit and using permit.

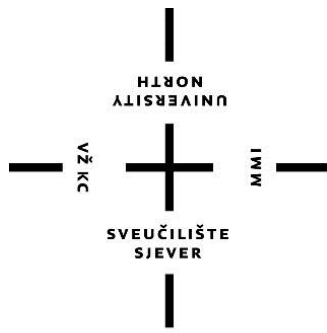
Obtaining all the necessary permits is not easy, and it is often very slow due to complex regulations and non-compliance. Progress can be seen from year to year, the Ministry of Construction and Physical Planning systematically introduces digitization. E-license is an example of good practice that began in Varaždin County, and later spread to the rest of the Croatia. On the whole Croatian territory there is work towards the legalization of illegally constructed buildings. This project is a large scale, which is a result of lack of understanding of the public and general indifference to the laws of that for many years conducted a practice that distorts space and the Croatian coast. The city of Dubrovnik is a good example of the effectiveness of which is in first place in the number of resolved cases and processed more than 90% of applications received. The shift towards better is more visible, but there is still room for further progress.

**Key words:** Project, analysis, municipal contribution, regulation, illegal construction, e-permit, law on spatial planning, building act

Student: Mario Jurić

Mentor: Mirna Amadori, dipl. ing. građ.





# Sveučilište Sjever

## Sadržaj:

|  |    |
|--|----|
| 1. Uvod .....  | 1  |
| 2. Općenito o projektu .....   | 2  |
| 3. Projektno tehnička dokumentacija.....                                       | 5  |
| 3.1. Idejni projekt .....  | 5  |
| 3.2. Glavni projekt.....   | 6  |
| 3.3. Izvedbeni projekt.....  | 8  |
| 4. Dozvole za građenje .....   | 9  |
| 4.1. Građevine za koje nije potrebna građevinska dozvola i glavni projekt..... | 9  |
| 4.2. Lokacijska dozvola.....   | 11 |
| 4.3. Građevinska dozvola.....  | 13 |
| 4.4. Uporabna dozvola.....   | 15 |
| 4.5. Doprinosi.....  | 17 |
| 4.5.1. Komunalni doprinosi.....  | 17 |
| 4.5.2. Vodni doprinosi.....  | 19 |
| 4.6. Bespravna gradnja.....  | 21 |
| 4.6.1 Legalizacija bespravne gradnje.....                                      | 24 |
| 4.7. E- dozvole.....   | 25 |
| 5. Elaborati.....  | 26 |
| 5.1. Elaborat iskolčenja građevine.....  | 26 |
| 5.2. Parcelacijski elaborat.....   | 28 |
| 6. Zaključak.....  | 30 |
| Literatura.....  | 31 |

## 1. Uvod

Namjera ovog rada jest prikazati i pojasniti tijek izgradnje građevinskog objekta od njene ideje, pa konačno do gotovog proizvoda.

Idejom investitora započinje proces stvaranja određenog građevinskog projekta. Kako bi investitor mogao realizirati svoju zamisao potrebne su mu sve dozvole za gradnju građevinskog objekta, koje moraju biti u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

U radu su opisani procesi za ishođenje potrebnih dozvola za gradnju. Dozvole su vrlo bitne i to je jedna od najbitnijih stavki u procesu građenja. Sve mora biti u skladu sa zakonima donešenim od strane hrvatskog sabora.

Glavne posebnosti graditeljske industrije, kao što su statičnost objekata i dinamičnost proizvodnih čimbenika, veliki opseg i složenost graditeljskih proizvoda, veliki broj radnika različitih stručnosti i kvalifikacijskih struktura čine razloge da se priprema, koja prethodi izvedbi provede na najbolji mogući način. Sama priprema treba biti što dosljednija i savjesnija, jer to uvjetuje maksimalnu kvalitetu, minimalno vrijeme i troškove.

Rad je rađen prema aktualnom Zakonu o gradnji (NN 153/13), kao i prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13).

Navedena je o korištena literatura te internet poveznice.

# 1. Općenito o projektu

Skup međusobno i u logičkom redoslijedu povezanih aktivnosti i zadataka usmjerenih ostvarenju postavljenih ciljeva naziva se projekt, od kojih svaki mora biti izvršen prije nego što se može završiti projekt, odnosno postići postavljeni cilj. Projekt mora biti izgrađen u skladu s važećim propisima, uvjetima gradnje na određenoj lokaciji, pravilima struke, te mora biti takav da građevinski objekt ispunjava zahtjeve javnog interesa.

Također mora biti izgrađen na način koji je u skladu s važećim propisima donesenim na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te odgovarajućim važećim tehničkim propisima, kao i lokacijskim uvjetima. Važećim propisima propisanim posebnim zakonom se izravno ili neizravno utječe na bitne zahtjeve za građevinski objekt ili se na drugi način propisuju uvjeti za gradnju. Projekt mora sadržavati sve podatke potrebne za donošenje odluke u postupku izdavanja potrebnih dozvola, kao što lokacijska, građevinska, uporabna dozvola itd. Isto tako sadrži međusobno usklađene nacрте i dokumente pojedinih struka kojima se daje tehničko rješenje građevine i njezinih dijelova, na razini razrade propisane zakonom.

Potrebna je međusobna usklađenost cjelokupnog tehničkog rješenja građevinskog objekta, koje je sastavljeno od pojedinačnih tehničkih rješenja. Ona osiguravaju usklađenost građevinskog objekta s važećim propisima, pravilima struke, uvjetima gradnje na određenoj lokaciji, kao i ispunjavanje zahtjeva javnog interesa. Obavezno se prikazuju kao sastavni dijelovi projekata pojedinih struka. Mogu biti sadržana u arhitektonskom, građevinskom, elektrotehničkom i strojarskom projektu, te geodetskom elaboratu, ovisno o vrsti građevine.

Projekt se može izraditi na papiru i sličnom mediju ili kao elektronički zapis. Izrađen na papiru ili sličnom mediju uvezuje se u knjige formata A4 (210/297 mm), a nakon 3 provjere zadovoljavanja propisanih uvjeta uvezuje se na način koji sprječava naknadne izmjene. Projekt izrađen kao elektronički zapis također mora biti zaštićen od naknadnih izmjena.

Projekti svake pojedine struke sastoje se od općeg i tehničkog djela. Opći dio projekta sastoji se od priloga i dokumenata koji daju cjelovitu informaciju o investitoru, sudionicima u izradi projektne dokumentacije, uvjetima i rješenjima na temelju kojih se projekt izrađuje, kao i o samoj građevini, njenoj vrsti i namjeni. Kako bi dokumentacija bila pregledna ovdje se nalazi i sadržaj i popisi. Opći dio projekta sadrži naslovnu stranu, sadržaj idejnog, glavnog i izvedbenog projekta, te kopiju registracije projektantskog ureda koji je izradio projekt.

Tehnički dio projekta sadrži tekstualni dio, koji se sastoji od tehničkog opisa, tehničkih specifikacija, proračuna i iskaza, ovisno o vrsti projekta, te nacрте koji se izrađuju po pravilima tehničkog crtanja. Tehnički opis sadrži podatke bitne za tehničko rješenje pojedine faze projektiranja, a to se odnosi na opis lokacije i postojećeg stanja, programske postavke i obrazloženje projektnog rješenja i tehničke specifikacije. Tehničke specifikacije propisuju materijale, građevinske proizvode i elemente, sklopove i opremu, način obrade, tehnologiju izvedbe i ugradnje, uvjete za kontrolu i dokazivanje kvalitete, vijek upotrebe građevine i uvjete za njeno održavanje.

Proračuni i iskazi, ovisno o vrsti projekta, sadrže podatke kojima se dokazuje zadovoljavanje propisanih uvjeta. Nacrti prikazuju odgovarajuću razinu grafičkih podataka. Svaki nacrt mora imati sastavnicu projektantskog ureda uz desni rub. Stranice svakog priloga se numeriraju posebno (stranice od 1 do n). Svaka stranica može sadržavati i broj projekta ili drugu oznaku za jednostavno prepoznavanje. Tekstualni dijelovi grupirani su u logičke cjeline, koje imaju zajedničku naslovnu stranicu. Naslovnu stranicu svake grupe tekstualnih priloga žigom ovjerava i potpisuje projektant.ica...

Općenito se može reći da je projekt skup međusobno i u logičnom redosljedju povezanih aktivnosti usmjerenih ostvarenju postavljenih ciljeva, a ograničenog su trajanja. Projekt je svaki proces kojim se postiže neki cilj ili skupina ciljeva, a ima svoju strukturu koja ovisi o cilju projekta u nekom vremenu. Projekte možemo smjestiti u određene skupine.

Prema odnosu na predmet projekta dijele se na:

- a) Fizičke i apstraktne
- b) Tehničke, ekonomske, kulturne i druge
- c) Istraživačke i razvojne
- d) Vrste projekta po granama privrede

Prema stupnju određenosti projekti mogu biti:

- a) Determinirani – Kod kojih su neke aktivnosti i povezanosti među njima poznati prije izvedbe
- b) Stohastički – Kod kojih se rezultati projekta ne mogu predvidjeti

Prema učestalosti pojavljivanja projekti mogu biti:

- a) Jednokratni – Projekti koji se izvode samo jedanput
- b) Višekratni – projekti koji se izvode više puta, sličnom ili istom izvedbom

## 2. Projektno-tehnička dokumentacija

Svaki projekt se sastoji od nekoliko faza. Faze projekta su:

- Koncipiranje
- Definiranje
- Izvođenje
- Uporaba
- Uklanjanje građevine

Postoje tri osnovne vrste projektno tehničke dokumentacije prema razini izrade. To su:

- Idejni
- Glavni
- Izvedbeni

### ***3.1. Idejni projekt***

Idejni projekt je skup međusobno usklađenih nacрта i dokumenata struka koje, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, sudjeluju u projektiranju, kojima se:

- daju osnovna oblikovno-funkcionalna i tehnička rješenja zahvata u prostoru (idejno-tehničko rješenje)
- prikazuje smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- određuju osnovna polazišta značajna za osiguravanje postizanja temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih zahtjeva za građevinu

Idejni projekt mora na neposredan i odgovarajući način sadržavati sve podatke potrebne za izdavanje lokacijske dozvole (lokacijske uvjete) te mora biti izrađen na način iz kojeg je vidljivo da su projektirana idejno-tehničko rješenja u skladu s propisima i aktima u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola i posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode.

Smještaj građevine unutar obuhvata zahvata u prostoru i obuhvat zahvata u prostoru prikazuju se u idejnom projektu, ovisno o vrsti i veličini zahvata u prostoru na preslici katastarskog plana, Hrvatskoj osnovnoj karti (M 1:5000), na ortofoto karti odgovarajućeg mjerila, odnosno odgovarajućim koordinatama.

Ako je za organizaciju gradilišta na kojem će se provesti zahvat u prostoru za koji se izrađuje idejni projekt, potrebna privremena građevina, idejni projekt sadrži i tehničko rješenje privremene građevine.

Idejni projekt izrađuje projektant. Projektant je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer.

Projektant je odgovoran da je idejni projekt izrađen u skladu s ovim Zakonom, uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom, posebnim propisima i posebnim uvjetima te da su njegovi pojedini dijelovi međusobno usklađeni.

Projektant koji je izradio izmjene i/ili dopune idejnog projekta odgovoran je za cijeli idejni projekt.

### ***3.2 .Glavni projekt***

Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, kao i drugih zahtjeva prema Zakonu o prostorno uređenju i gradnji (ZPUG) i posebnih propisa, te tehničkih specifikacija.

Glavni projekt za građenje građevine za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola izrađuje se u skladu s lokacijskim uvjetima određenim tom dozvolom, posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, posebnim propisima, aktualnim Zakonom, tehničkim propisima i drugim propisima donesenim na temelju ovoga Zakona, drugim propisima kojima se uređuju zahtjevi i uvjeti za građevinu te pravilima struke.

Glavni projekt za građenje građevine za koju se prema posebnom zakone ne izdaje lokacijska dozvola izrađuje se u skladu s uvjetima za građenje građevina propisanim prostornim planom, posebnim uvjetima, ovim Zakonom, tehničkim propisima i drugim prostornim planom, posebnim uvjetima, i drugim propisima donesenim na temelju aktualnog zakona, drugim propisima kojima se uređuju zahtjevi i uvjeti za građevinu te pravilima struke.

Glavni projekt sadrži:

- Arhitektonski projekt (situacija, tlocrt temelja, katova, krovništa i krovnih ploha, poglede, detaljni tehnički opis, predviđeni troškovnik gradnje, protupožarni elaborat)
- Građevinski projekt (konstrukterski projekt i statički proračun)
- Elektrotehnički projekt
- Strojarski projekt

Izradi glavnog projekta, odnosno pojedinih projekata koje sadrži, ovisno o vrsti građevine, odnosno radova, ako je to propisano posebnim zakonom ili ako je potrebno, prethodi izrada:

- Krajobraznog elaborata
- Geomehaničkog elaborata
- Prometnog elaborata
- Elaborata tehničko – tehnološkog rješenja
- Elaborata zaštite od požara
- Elaborata zaštite na radu
- Elaborata zaštite od buke
- Konzervatorskog elaborata
- Drugog potrebnog elaborata

U glavnom projektu moraju biti navedeni podaci potrebni za izračun komunalnog i vodnog doprinosa.

Sastavni dio glavnog projekta za građevinsku dozvolu za građenje građevine za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, a kojom se određuje formiranje građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici uz naveden projekt je i *geodetski projekt*.

Geodetskim projektom prikazuje se smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici te oblik i veličina građevne čestice čije se formiranje određuje građevinskom dozvolom. Geodetski projekt izrađuje se kao fizički zasebni dio glavnog projekta.



### ***3.3. Izvedbeni projekt***

Izvedbeni projekt za građevinu sadrži odgovarajuće projekte pojedinih struka kojima se razrađuje tehničko rješenje projektirane građevine, radi ispunjenja uvjeta određenih u glavnom projektu.

Sadrži sve nacрте koje je, ovisno o vrsti građevine i njezinom tehničkom rješenju, potrebno imati na gradilištu kako bi se građevina mogla izvesti na način predviđen glavnim projektom (npr. planove oplata, nacрте armature, radioničke nacрте, izometrije, sheme stolarije i bravarije, nacрте detalja i druge nacрте).

Izrada izvedbenog projekta može se prilagoditi dinamici građenja građevine, a za tehnički pregled, ako je primjenjivo, izvedbeni projekt treba biti opremljen prema odredbama ovoga Pravilnika. Izrada izvedbenog projekta treba pratiti etapnost odnosno faznost građenja građevine. Prva knjiga izvedbenog projekta treba sadržavati i redoslijed, opis te prikaz etapnosti odnosno faznosti građenja.

Izvedbeni projekt mora, ovisno o uvjetima, postupcima i drugim okolnostima građenja, sadržavati detaljnije opise i dodatne računske provjere i detaljniju razradu programa kontrole i osiguranja kvalitete.

Detaljniji opisi, dodatne računske provjere i detaljnija razrada programa kontrole i osiguranja kvalitete ne smiju mijenjati tehničko rješenje dano glavnim projektom.

### 3. Dozvole za građevine

Prije svake gradnje građevine potrebno je pribaviti dozvole, ovisno o tome o kakvoj građevini se radi. Umjesto veličine građevine, kriterij o kojemu ovisi izdavanje dozvola za gradnju, sada je složenost građevine pa se one svrstaju u pet kategorija:

- Građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja
- Građevine za koje se provode postupci procjene utjecaja na okoliš i ekološku mrežu
- Građevine za koje je potrebno pribaviti posebne uvjete
- Građevine za koje je potrebno pribaviti samo uvjete za priključenje na komunalnu infrastrukturu
- Ostale građevine

#### 4.1. Građevine za koje nije potrebna građevinska dozvola i glavni projekt:

Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima se određuje jednostavne i druge građevine te radovi koji se mogu graditi, odnosno izvoditi bez građevinske dozvole u skladu s glavnim projektom i bez glavnog projekta, građevine koje se mogu uklanjati bez projekta ukidanja te se propisuje obveza prijave početka građenja i stručni nadzor građenja tih građevina, odnosno izvođenja radova.

Bez građevinske dozvole i glavnog projekta može se graditi:

1. Pomoćna građevina koja se gradi na građevnoj čestici postojeće zgrade, odnosno na građevnoj čestici zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te zgrade i to:  
– cisterna za vodu i septička jama zapremine do 27 m<sup>3</sup>, – vrtna sjenica, – slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica, tlocrtne površine do 15 m<sup>2</sup>, izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade, – spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad;

2. Ograda visine do 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu;

3. Ogradni zid visine do 1,6 m i potporni zid visine do 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnalog i uređenog terena uz ogradu odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida;

4. Pješačka staza;

5. Boćalište;

6. Privremena građevine za potrebe građenja građevine odnosno uređenja gradilišta, osim asfaltne baze, separacije agregata, tvornice betona, dalekovoda i transformatorske stanice radi napajanja gradilišta električnom energijom te prijenosnog spremnika za smještaj, čuvanje ili držanje eksplozivnih tvari osim nadzemnog i podzemnog spremnika goriva zapremine do 5 m

7. Privremena građevine za potrebe sajмова i javnih manifestacija, te privremena građevina za prigodnu prodaju na građevnoj čestici trgovačkog centra, s najdužim rokom trajanja do 90 dana;

8. Prenosiva autoplin jedinice (tzv. »skid« jedinica) zapremine do 10 m<sup>3</sup> sa pratećim građevinama na građevnoj čestici postojeće benzinske postaje u skladu s tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 77. Zakona o gradnji ili tehnička ocjena sukladno posebnom zakonu;

9. Skladište boca za ukapljeni naftni plin na građevnoj čestici postojeće benzinske postaje ili trgovačkog centra;

10. Grobnica i spomenik na groblju;

11. Spomen-obilježje mjesta masovne grobnice žrtava koje se gradi u skladu s posebnim zakonom;

12. Zaklonište od nevremena i niskih temperatura Hrvatske gorske službe spašavanja u planini ili nepristupačnom području;

13. Promatračnica, obavijesna ploča oglasne površine do 12 m<sup>2</sup> i druga oprema zaštićenih dijelova prirode prema odluci javnih ustanova koje upravljaju tim zaštićenim dijelovima prirode;

14. Građevina i oprema namijenjene biljnoj proizvodnji na otvorenom prostoru, kao što je cisterna za vodu zapremine do 27 m<sup>3</sup>, oprema za dugogodišnje nasade (vinograde, voćnjake, hmeljike, maslinike) i rasadnike ukrasnog bilja te voćnog i vinogradarskog sadnog materijala, što uključuje konstrukciju nasada bez obzira na materijal (stupovi, zatega, žice, podupore) ovisno o uzgojnom obliku, protugradnu mrežu sa potkonstrukcijom i ograđivanje poljoprivrednih površina prozračnom ogradom sa stupovima bez trakastog temeljenja;

15. Građevina i oprema namijenjena biljnoj proizvodnji u zatvorenom prostoru, kao što je niski i visoki poljoprivredni tunel s tunelskim pokrovom koji nije krut (plastična folija i sl.) i potkonstrukcijom koja se ne temelji, najveće visine tunela manje ili jednake 2,5 m i širine tunela manje ili jednake 6 m

16. Građevina i oprema namijenjena držanju stoke i drugih životinja, kao što je: – oграда pod naponom struje 24 V (električni pastir) za držanje stoke i drugih vrsta ograde namijenjena drugim

životinjama, nadstrešnica za sklanjanje stoke i drugih životinja s prostorom zaklonjenim od vjetra zatvorenim s najviše tri strane, – pojilo za stoku i druge životinje, – konstrukcija za držanje košnica pčela;

17. Čeka, hranilište, solište, mrcilište i gater koji se grade u lovištu;

18. Ugljenara izvan građevinskog područja do 4 m promjera i do 4 m visine

Postoji još mnoštvo podjela koje su u Zakonu o gradnji i koje se odnose na slične uvjete.

## **4.2. Lokacijska dozvola**

U današnje vrijeme lokacijska dozvola izdaje se samo za eksploatacijska polja mineralnih sirovina i slične zahvate za koje građevinske dozvole izdaje ministarstvo gospodarstva; nove vojne građevine; građevine koje se grade u fazama i one građevine za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi pa je potrebno provesti postupke izvlaštenja.

Lokacijska dozvola je upravni akt koji se izdaje na temelju aktualnog Zakona i propisa donesenih na temelju aktualnog Zakona te u skladu s dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima.

Lokacijsku dozvolu izdaje nadležno upravno tijelo:

- županije na čijem se području planira zahvat u prostoru ako se nalazi izvan područja velikog grada te ako je zahvat u prostoru planiran na području dviju ili više jedinica lokalne samouprave
- Grada Zagreba za zahvat u prostoru planiran na njegovom području
- velikog grada na čijem je području planiran zahvat u prostoru

Ministarstvo izdaje lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru, koje Vlada određuje uredbom, te za zahvat u prostoru koji je planiran na području dviju ili više županija, odnosno Grada Zagreba.

U lokacijskoj dozvoli, ovisno o vrsti zahvata u prostoru određuju se:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru prikazani na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi
- namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru prikazan na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi
- uvjeti za oblikovanje građevine
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša, odnosno uvjeti zaštite prirode utvrđeni procjenom utjecaja na okoliš
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima
- ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru
- uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru

Zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole prilaže se:

- izvod iz katastarskoga plana, odnosno njegova preslika
- tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi
- izjavu projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja na temelju kojeg se izdaje lokacijska dozvola
- pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji idejnog projekta ako je projekt izrađen prema stranim propisima
- dokaz o pravnom interesu podnositelja zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole

### **4.3. Građevinska dozvola**

Građevinska dozvola je dokument bez kojega se ne može započeti gradnja građevine. Da bi pristupili gradnji/rekonstrukciji objekta potrebna je građevinska dozvola. Zahtjev za izdavanje

građevinske dozvole podnosi investitor a potrebno ga je uputiti nadležnom uredu za graditeljstvo i prostorno uređenje u mjestu gdje se planira gradnja odnosno rekonstrukcija građevine.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevine za koje se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola prilažu se:

- tri primjerka glavnog projekta,
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta (ako je kontrola propisana),
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta (ako je projekt izrađen prema stranim propisima),
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom,
- potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš (ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu),
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor
- plaćena upravna pristojba 70 kn

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevine za koje se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola prilaže se:

- izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi

- predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja
- odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja
- ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje
- pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Smatra se da je investitor pristupio građenju od dana prijave početka građenja.

#### **4.4 Uporabna dozvola**

Na kraju građevinskih radova nam je potrebna uporabna dozvola kako bi određenu građevinu mogli krenuti upotrebljavati, staviti u pogon te se za nju može donijeti rješenje za obavljanje

djelatnosti prema posebnom zakonu, tek nakon što se izda uporabna dozvola. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi investitor, odnosno vlasnik građevine, nadležnom tijelu za upravne poslove graditeljstva.

**Zahtjevu** za izdavanje uporabne dozvole prilažu se:

-fotokopija građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta,

-podaci o sudionicima u gradnji,

-pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,

-završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine,

-izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom (ako se radi o građevini za koju se izrađuje geodetski projekt),

-geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru),

-izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt) i

-energetski certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Ministarstvo, odnosno nadležno upravno tijelo dužno je u roku od trideset, odnosno petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju građevinske dozvole izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:



- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, u pogledu ispunjava temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom,
- je građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom i
- su privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju glavnog projekta izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s glavnim projektom i
- građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu u vrijeme izrade glavnog projekta.

## ***4.5. Komunalni i vodni doprinos***

### **4.5.1. Komunalni doprinosi**

Investitor je po izvršnosti građevinske dozvole dužan platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Komunalni doprinos su novčana javna davanja koja se plaćaju za građenje i korištenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i krematorije i javnu rasvjetu. Komunalni doprinos je prihod jedinice lokalne samouprave, a plaća ga vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje: područje zone u gradu, odnosno općini; jedinična vrijednost komunalnog doprinosa u kunama po m<sup>3</sup> građevine; način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa; opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima može odobriti djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa i izvore sredstava iz kojih će se namiriti iznos za slučaj potpunog ili djelomičnog oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa. Za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtnne površine te građevine.

Navedeni prihodi jedinica lokalne samouprave su namjenski prihodi koji se troše u skladu s Programom održavanja komunalne infrastrukture i Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Podatke o komunalnom doprinosu potražite u svom Gradu odnosno Općini.

Primjer komunalne naknade grada Šibenika.

Područje grada Šibenika za obračun komunalnog doprinosa za poslovne građevine dijeli se na zone kako slijedi:

1. zona – područje naselja Šibenik omeđeno Njivicama, Meterizama, Šubićevcem, Vidicima i Mandalinom,

## 2. zona – ostala naselja i dijelovi naselja Grada Šibenika.“

„Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se po m<sup>3</sup> (prostornom metru)

građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a prema Tabelama kako slijedi:

| Redni broj | NAMJENA GRAĐEVINE  | ZONA I                  | ZONA II                 | ZONA III             |
|------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1.         | Stambena građevina | 40,00 kn/m <sup>3</sup> | 30,00 kn/m <sup>3</sup> | 10 kn/m <sup>3</sup> |

### Poslovne građevine:

| Redni broj | NAMJENA GRAĐEVINE   | ZONA I                   | ZONA II                  |
|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| 1.         | Trgovački centar i trgovina   | 135,00 kn/m <sup>3</sup> | 135,00 kn/m <sup>3</sup> |
| 2.         | Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, informacija i komunikacija te poslovanje nekretninama | 135,00 kn/m <sup>3</sup> | 100,00 kn/m <sup>3</sup> |
| 3.         | Administrativne i pomoćno uslužne djelatnosti   | 135,00 kn/m <sup>3</sup> | 100,00 kn/m <sup>3</sup> |
| 4.         | Hotel   | 45,00 kn/m <sup>3</sup>  | 45,00 kn/m <sup>3</sup>  |
| 5.         | Zanatske usluge   | 70,00 kn/m <sup>3</sup>  | 45,00 kn/m <sup>3</sup>  |
| 6.         | Ostale poslovne građevine   | 135,00 kn/m <sup>3</sup> | 135,00 kn/m <sup>3</sup> |
| 7.         | Nerazvrstane ceste  | 20,00 kn/m <sup>3</sup>  | 20,00 kn/m <sup>3</sup>  |
| 8.         | Javne građevine   | 30,00 kn/m <sup>3</sup>  | 20,00 kn/m <sup>3</sup>  |

### 4.5.2. Vodni doprinosi

Prilikom gradnje investitor je dužan platiti vodni doprinos koji je određen Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva, a tarife su propisane Uredbom o visini vodnog doprinosa. Obračun se vrši po volumenu građevine na temelju projekta priloženog zahtjevu za izdavanje dozvola. Investitor i projektant su dužni ispuniti, potpisati i pečatom ovjeriti obrazac iskaza mjera za obračun vodnog doprinosa na obrascu IM-1 ili obrascu IM-2. Po zaprimanju zahtjeva idejni, odnosno glavni projekt

se dostavlja radi obračuna i donošenja rješenja nadležnom poduzeću Hrvatske vode. Po izvršenoj uplati iznosa vodnog doprinosa utvrđenog rješenjem, izdaje se odgovarajući akt za gradnju. Vodni doprinos se obračunava na način da se pomnoži visina vodnog doprinosa jedinične vrijednosti (ovisi o zoni i kategoriji u kojoj se građevina nalazi) sa mjerama građevine (njezinim obujmom, površinom ili duljinom, ovisno o vrsti građevine). U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, Republika Hrvatska je podijeljena u 3 zone. Zonu A čine Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje. Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim zone C koju čine područja posebne državne skrbi. Građevine i objekti podijeljeni su u sljedeće kategorije prema kojima se određuje visina vodnog doprinosa: - poslovni prostori, - stambene građevine za stalno stanovanje (obiteljske kuće do 400 m<sup>2</sup> i ostale stambene građevine), 33 - stambene građevine za povremeno stanovanje, - objekti društvenog standarda i religijski objekti, - proizvodni pogoni, - prometnice, - produktovodi, - telekomunikacijske kanalizacije, - otvorene poslovne građevine, - druge otvorene građevine. Ako građevina svojim obujmom, površinom, odnosno duljinom prelazi iz jedne zone u drugu zonu, na te dijelove primjenjuje se visina vodnog doprinosa one zone u koji ti dijelovi prelaze. Rješenje o obračunu vodnog doprinosa mora sadržavati: - naziv investitora koji plaća vodni doprinos, - oznaku građevine, - utvrđeni iznos doprinosa, - rok plaćanja. Vodni doprinos se plaća odjednom, u roku od 30 dana od dana donošenja rješenja. Moguća je i obročna otplata na zahtjev investitora uz određenu kamatu. Uplaćuje se na posebni račun Hrvatskih voda propisan naredbom ministra financija

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 16. veljače 2012. godine donijela uredbu o izmjeni uredbe o visini vodnoga doprinosa.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

| Tarifni broj | Osnovica  | Jedinica       | Zona A   | Zona B   | Zona C  |
|--------------|---|----------------|----------|----------|---------|
| 1.           | Poslovne građevine                                | m <sup>2</sup> | 26,25 kn | 15,75 kn | 7,90 kn |
| 2.           | Stambene građevine za stalno stanovanje:          |                |          |          |         |
| 2a.          | Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup> | 11,25 kn | 7,50 kn  | 2,80 kn |
| 2b.          | Ostale stambene građevine za stalno stanovanje    | m <sup>2</sup> | 15,75 kn | 10,50 kn | 3,95 kn |
| 3.           | Stambene građevine za povremeno stanovanje        | m <sup>2</sup> | 21,00 kn | 13,15 kn | 6,60 kn |
| 4.           | Objekti društvenog standarda i religijski objekti | m <sup>2</sup> | 6,55 kn  | 3,95 kn  | 1,30 kn |
| 5.           | Proizvodne građevine                              | m <sup>2</sup> | 4,70 kn  | 2,80 kn  | 0,95 kn |
| 6.           | Prometne građevine                                | m <sup>2</sup> | 1,85 kn  | 0,55 kn  | 0,30 kn |
| 7.           | Produktovodi                                      | m              | 3,95 kn  | 2,65 kn  | 1,30 kn |
| 8.           | Kabelska kanalizacija                             | m              | 7,90 kn  | 5,25 kn  | 2,65 kn |
| 9.           | Otvorene poslovne građevine                       | m <sup>2</sup> | 13,15 kn | 7,90 kn  | 2,65 kn |
| 10.          | Druge otvorene građevine                          | m <sup>2</sup> | 6,55 kn  | 3,95 kn  | 1,30 kn |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Zona A</b> | Zagreb i zaštićeno obalno područje mora |
| <b>Zona B</b> | ostalo područje Hrvatske (osim C)       |
| <b>Zona C</b> | područja posebne državne skrbi          |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Bruto površina podruma:   | <input type="text"/> | m <sup>2</sup>       |
| Bruto površina svih etaža osim potkrovlja:                                      | <input type="text"/> | m <sup>2</sup>       |
| Površina potkrovlja:  | <input type="text"/> | m <sup>2</sup>       |
| Površina natkrivenih terasa:  | <input type="text"/> | m <sup>2</sup>       |
| <input type="button" value="Poništi"/> <input type="button" value="Izračunaj"/> |                      |                      |
| <b>Okvirni volumen mog objekta je</b>   |                      |                      |
|   |                      | <input type="text"/> |
| <b>m<sup>3</sup></b>  |                      |                      |

Slika 4.3.2 Primjer izračuna površine

Slika 4.3.1 Visina vodnog doprinosa

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Jedinična cijena vodnog doprinosa:  | <input type="text"/> | kn                   |
| Volumen objekta   | <input type="text"/> | m <sup>3</sup>       |
| <input type="button" value="Poništi"/> <input type="button" value="Izračunaj"/> |                      |                      |
| <b>Vodni doprinos će me koštati cca</b>   |                      |                      |
|   |                      | <input type="text"/> |
| <b>kn</b>   |                      |                      |

Slika 4.3.3, Kalkulator za izračunavanje vodnog doprinosa

## 4.6. Bespravna gradnja

Pojava bespravne gradnje obilježava hrvatski prostor proteklih pedeset i više godina i prijeti obilježiti ga i u budućnosti. Bespravna gradnja u dugoročnom smislu trajno mijenja i uništava prostor i izravno smanjuje kako sadašnje, tako i buduće razvojne mogućnosti. Bespravna gradnja

je čin agresije u prostoru, a kao pojava prepoznaje se i pod nazivom divlja, te crna gradnja. U pravnom smislu smatra se i protupravnom gradnjom za koju nije moguće dobiti odobrenje, a nezakonitom gradnjom mogla bi se podrazumijevati ona gradnja za koju je moguće dobiti odobrenje, ali ga investitor nije ishodio. Dakle, to je gradnja bez građevinske dozvole odnosno bez propisane pravno tehničke dokumentacije koju nije moguće odobriti. Iako je njena definicija jednostavna, nisu odmah prepoznatljive i sve posljedice takve gradnje u obimu kao što je trenutno, osobito na obalnom području Hrvatske.

Masovna bespravna gradnja narušava suštinu života u organiziranom društvu i svaki smisao planiranja prostora. Lokalna samouprava zatečena tom pojavom, iako odgovorna za planiranje i uređenje prostora, nema još uvijek pravog odgovora tom izazovu, a svojim djelovanjem ne sprečava novi zamah bespravnog građenja, već ga raznim postupcima (ne)svjesno podupire. Javnost se danas u pravilu opredijelila za red i zakonitost te pravnu sigurnost, ali kada je u pitanju sankcioniranje bespravne gradnje građani i javnost su manje odlučni. Tako i bespravni graditelj koji ugrožava interes neposrednog susjeda, zajednice, javni interes, funkcionalno korištenje javnih površina, teško prihvaća da se na njega primjeni sankcija uklanjanja bespravne građevine.

Poseban je problem bespravne dogradnje postojećih objekata ili čitavih prostornih cjelina, jer se njome na drugi način urušavaju postojeće i stvorene vrijednosti i značajno narušava uspostavljeni red i način funkcioniranja naselja. Korisnici takvih područja se sukobljavaju, raste psihička napetost, smanjuju se kvaliteta osnovnih životnih uvjeta (osunčanje, svjetlo, pristup, zakrčene ulice automobilima, povećana buka). Time se mijenja i osnovna funkcija naselja, mijenjaju se urbanistički standardi gradnje, a potrebna infrastruktura je nedovoljnog kapaciteta ili je nema. Životni prostor obilježava apsolutni poremećaj, a red u prostoru, koji je smisao svakog urbanističkog plana se gubi ili je dugoročno izgubljen.

Bespravna gradnja je proces poznat u različitim društveno-političkim uređenjima, ali gotovo nepoznat u visokoindustrijaliziranim, civiliziranim društvima bogatih pojedinaca i kolektiva. U društvima u razvoju, a posebno onima ispod praga siromaštva, javlja se kao masovni i vitalni fenomen. Slijedom toga može se zaključiti da se i na našem stupnju razvoja bespravna izgradnja može smatrati fenomenom koji je moguće smanjiti određenim propisima, ali koji će nestati tek u budućnosti kada se stvori kritična masa prosvijećenog kapitala, a država uspješno preuzme regulatorsku ulogu. Naime, još uvijek se teško mijenja shvaćanje bespravnih graditelja da je brže i jednostavnije ostvariti projekt bez građevinske dozvole i na zemljištu koje nije građevinsko.

Aktualne aktivnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na uklanjanju bespravno izgrađenih objekata znače u prvom redu dugo očekivano uvođenje reda u području gradnje i prostornog planiranja i svakako ih se ne može i smatrati kratkoročnim

rješenjem. Valja biti svjestan da uklanjanje bespravnih objekata znači samo uklanjanje posljedica stanja u prostoru i u upravljanju prostorom. Ono je kako praksa pokazuje, pod neprestanim medijskim propitkivanjem o kriterijima. Smatra se dijelom nepravednim načinom takvo uklanjanje, jer se cijeni da nisu u potpunosti transparentni kriteriji po kojima se provodi izbor objekata. Pritom se na određeni način spekulira o stvarnim mogućnostima Ministarstva za uklanjanje svih trenutno bespravnih objekata obzirom na broj inspektora i sredstava koje je potrebno osigurati za tu namjenu. I time se zatvara krug, iz razloga što nije ispravno govoriti o kriterijima, ako shvaćeno pravno postoji samo jedan kriterij: građevina ili njezin dio izgrađen je bez građevinske dozvole.

Naime, u isto vrijeme nije tehnički izvedivo ukloniti sve objekte i zahvate koji potpadaju pod taj jedini kriterij, ali istovremeno se ne zaustavlja niti proces promjene pravnog i drugog statusa u vezi s pojedinim građevinama ili na pojedinim područjima.

Stanje se mijenja onom brzinom, koju omogućuje percepcija stanovništva da se dosadašnja praksa mora mijenjati, te koliko se široko i učinkovito uključuju u taj proces sve institucije društva. Upravo zbog toga sa svakom uklonjenom građevinom svi sudionici i društvo u cjelini polažu ispit čvrstoće opredjeljenja za prekid s praksom koja je trajala suviše dugo da bi se u manje od dvije godine mogla promijeniti. Zato na tom putu postoje prioriteti za uklanjanje onih građevina, koje će biti najbliže što širem konsenzusu o opravdanoj primjeni te sankcije. Međutim, nesporna je činjenica da svi uklonjeni objekti imaju i moraju imati rješenje o uklanjanju i bez ikakve sumnje njihovi vlasnici ih nisu smjeli izgraditi. Riječ je o objektima koji se nikako ne mogu zadržati u prostoru prema prihvaćenom shvaćanju, iako je razumljivo da u široj javnosti nije moguće postići apsolutni konsenzus. Valja istaknuti da su ti objekti, građeni u zaštićenim područjima po posebnim propisima, na pomorskom dobru, na neizgrađenim područjima pojedinih gradova protivno planiranoj namjeni u prostorno planskoj dokumentaciji i odgovarajućoj vrijednosti i atraktivnosti lokacije. To su najčešće priobalna područja, lokacije bitne kao prirodni i gospodarski resursi pojedinog naselja ili čak većih prostornih cjelina, gdje se bespravnu gradnju prati niz opisanih apsurdnih pojava. Pri tomu se svatko utrkuje s vremenom, a uz razna opravdanja bespravni investitori nastoje odgoditi primjenu zakona ili ubrzano dovršavaju gradnju kako bi pokrenuli dugotrajni upravni postupak u kojem se dokazuje da su ugrožena skupina koja je uložila znatna sredstva, da imaju određene zdravstvene probleme, da nemaju riješena stambena i da su nezaposleni itd.

Primjetno je da je i uz takvu nekvalitetnu gradnju, riječ i o skupim zahvatima, jer se najčešće ne radi o skromnim kućama, nego višestambenim zgradama koje se deklariraju kao obiteljske, iako po veličini to ne mogu biti, a prijavama prebivališta vlasnika u takvim objektima, darovnim ugovorima rođacima nastoji se utjecati na odluku o uklanjanju ili promijeniti pravni okvir

inspekcijskog postupka, dok se situacija ne smiri. Ima gradnji koje se ne deklariraju kao stambene već kao turističke. Zbog nedefiniranog pojma "apartmanske izgradnje" i planerske nesigurnosti, nastoji se takve gradnje prikazati kao "turističke" komplekse. Problem bespravne gradnje treba rješavati tamo gdje nastaje, ali i u institucijama koje su u obvezi nadzirati i sprječavati pojave bespravne gradnje. Prije svega čvrstim stavom o potrebi donošenja prostornih planova koji se ne bi mogli mijenjati temeljem zahtjeva iz razloga osobnog profita i bez obzira na prihvaćena pravila reda ponašanja u prostoru. Treba također uspostaviti instrumentarij za provedbu donesenih planova, pojednostaviti procedure ishoda građevinske dozvole, te stalno nadzirati pojave u prostoru, kako bi se već u začetku zaustavila protupravna gradnja.

Osim gradnje bez građevinske dozvole, vrlo je raširena i utjecajna gradnja protivno građevinskoj dozvoli, u kojoj investitori najčešće velikih objekata odstupaju od građevinske dozvole u smislu promjene gabarita, obveznog smještaja na čestici ili namjene objekta. U takvim slučajevima se najčešće radi o namjeri stjecanja ekstra zarade. Pravilnim i strogim mjerama i ovakvu bespravnu gradnju treba zaustaviti. Trenutno u Hrvatskoj prevladava shvaćanje i primjena koncepta vlasništva "nad prostorom" u apsolutnom smislu, koji često postaje uzrokom njegove devastacije zbog osjećaja da ono nije ničim ograničeno i na potpunoj je volji raspolaganja vlasnika. To je osobito osjetljivo na primjeru otoka i obalnog područja. Naime, Ustavom Republike Hrvatske zajamčena su između ostalog i gospodarska, socijalna i kulturna prava, pa tako i pravo vlasništva. Pritom se najčešće ne shvaća da vlasništvo također i obvezuje te da je Zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti. To se osobito odnosi na more, morsku obalu i otoke, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje se zakonom odredi da su od interesa za Republiku Hrvatsku, i koje imaju njezinu osobitu zaštitu.



#### 4.6.1. Legalizacija bespravne gradnje

Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada je projekt kojim se nastoji riješiti višedesetljetni problem bespravno izgrađenih objekata a s time u vezi i uvesti red u prostorno uređenje države. Svi vlasnici bespravno sagrađenih zgrada mogli su svoj zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12 i 143/13) predati do 30. lipnja 2013. godine. Važno je napomenuti da je zgrada u smislu ovoga Zakona svaka građevina koja služi smještaju ljudi, biljaka, životinja i stvari, što znači da se zgradom smatra i obiteljska kuća i garaža i farma i spremište za alat i višestambena zgrada za stanovanje i hotel itd.

Županijama i gradovima koji ne uspijevaju rješavati predmete u zadanim rokovima pomaže Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada – AZONIZ. Svi podatci o radu AZONIZ-a, potrebni obrasci i kontakt podaci dostupni su na web stranicama Agencije.

Ministarstvo je izradilo registar u kojem su vidljivi podaci o broju riješenih predmeta po županijama i gradovima. Pokrenuti postupci moraju se privesti kraju do kraja 2015. što znači da nije ostalo puno vremena za nadopunu zahtjeva. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja poziva sve one koji su podnijeli nepotpun zahtjev da ga što prije nadopune jer će u suprotnom biti odbijen, čime će izgubiti mogućnost legalizacije po povoljnim uvjetima.

Legalizirati se mogu nove građevine i rekonstrukcije postojećih ako su vidljive na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. Za one građevine koje su bespravno sagrađene ili rekonstruirane nakon toga datuma potrebno se obratiti lokalnom upravnom tijelu nadležnom za izdavanje dozvola za gradnju radi provjere mogućnosti reguliranja statusa građevine prema Zakonu o gradnji.

| Županija / Grad | Broj zaprimljenih zahtjeva | Izuzimanje |     |      |     |        | Novo zaduženje | Broj riješenih zahtjeva | Postotak riješenosti |               |
|-----------------|----------------------------|------------|-----|------|-----|--------|----------------|-------------------------|----------------------|---------------|
|                 |                            | I.         | II. | III. | IV. | Ukupno |                |                         | Bez izuzimanja       | S izuzimanjem |
| Grad Dubrovnik  | 5.440                      |            |     |      |     |        | 5.440          | 5.374                   | 98,79                | 98,79         |
| Grad Poreč      | 4.176                      | 296        |     |      |     | 296    | 3.880          | 3.443                   | 82,45                | 88,74         |
| Grad Rovinj     | 2.983                      | 100        |     |      |     | 100    | 2.883          | 2.483                   | 83,24                | 86,13         |

Slika 4.1 Registar po broju riješenih predmeta (Najuspješniji gradovi)

|                               |        |       |       |       |       |        |        |       |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Vukovarsko-srijemska županija | 25.136 | 2.769 | 2.184 | 3.000 | 4.000 | 11.953 | 13.183 | 5.221 | 20,77 | 39,60 |
| Požeško-slavonska županija    | 16.241 | 2.000 |       |       | 2.000 | 4.000  | 12.241 | 4.728 | 29,11 | 38,62 |
| Karlovačka županija           | 17.663 | 2.609 | 1.200 |       | 3.000 | 6.809  | 10.854 | 3.710 | 21,00 | 34,18 |

Slika 4.2. Registar po broju riješenih predmeta (Najneuspješnije županije)

## 4.7. E-Dozvole

Informacijski sustav Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja namijenjen izdavanju jedinstvenog akta za građenje - eDozvola. Sustav je implementiran na razini Republike Hrvatske i primjenjuje se u svim županijama, velikim gradovima i gradovima sjedištima županija koji obavljaju poslove izdavanja akata za gradnju.

Osnovni cilj centraliziranog sustava je podizanje razine kvalitete usluga vođenja upravnih i neupravnih postupaka kroz jednostavnu i brzu informatizaciju i automatizaciju procedure. Sustav vam, kao podnositelju zahtjeva, u bilo kojem trenutku omogućuje uvid u vlastiti predmet i njegov trenutni status.

Kako bi olakšali proceduru dobivanja zahtjeva na ovim stranicama su dostupni i svi službeni obrasci za podnošenje zahtjeva, podaci o nadležnim uredima za izdavanje dozvole, javnopravnim tijelima, ovlaštenim projektantima i trenutno važećim građevnim propisima. Također je raspisana procedura koja vas vodi kroz proces podnošenja zahtjeva te podaci o prostornim planovima kako biste na jednom mjestu mogli brzo i jednostavno provjeriti što se može odnosno ne može na vašoj građevnoj čestici graditi.

### ► Upravni postupak

- Zahtjev - univerzalni
- Zahtjev - Lokacijska dozvola
- Zahtjev - Izmjena ili dopuna lokacijske dozvole
- Zahtjev - Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole
- Zahtjev - Građevinska dozvola
- Zahtjev - Građevinska dozvola za pripreme radove
- Zahtjev - Izmjena ili dopuna građevinske dozvole
- Zahtjev - Izmjena građevinske dozvole glede promjene investitora
- Zahtjev - Rješenje o utvrđivanju građevne čestice
- Zahtjev - Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine
- Zahtjev - Uporabna dozvola
- Zahtjev - Privremena uporabna dozvola
- Zahtjev - Uporabna dozvola za dio građevine
- Zahtjev - Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine
- Zahtjev - Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine
- Zahtjev - Uporabna dozvola za građevine izgrađene, rekonstruirane, obnovljene ili sanirane u provedbi propisa o obnovi
- Zahtjev - Uporabna dozvola za građevine koje je Republika Hrvatska stekla u svrhu stambenog zbrinjavanja
- Zahtjev - Uporabna dozvola za građevine čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan

### ► Neupravni postupak

- Zahtjev - Lokacijska informacija
- Zahtjev - Obavijest o posebnim uvjetima
- Zahtjev - Obavijest o uvjetima za izradu glavnog projekta
- Zahtjev - Potvrda parcelacijskog elaborata
- Zahtjev - Prijava početka građenja
- Zahtjev - Prijava početka radova na uklanjanju građevine

Slika 5.7. – Razni zahtjevi preko sustava e-dozvole

## **5. Elaborati**

### **5.1. Elaborat iskolčenja građevine**

Iskolčenje je postupak prenošenja i označavanja projektiranih dimenzija na terenu.

Iskolčenje objekta je geodetska usluga koja uključuje prijenos dimenzija, položaja točaka i visina objekta definiranih arhitektonskim projektom na teren.

Nakon iskolčenja, potrebno je napraviti elaborat iskolčenja – što je po zakonu obveza prije gradnje.

Investitor zgrade dužan je najkasnije do dana početka radova imati pravomoćan akt na temelju kojeg se stječe pravo građenja (rješenje o uvjetima građenja, građevinsku dozvolu ili potvrdu glavnog projekta – ovisno o veličini zgrade) te elaborat iskolčenja građevine. U prijavi početka građenja, investitor je dužan navesti izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.

Izvođač na gradilištu mora po zakonu imati, uz ostalo, i elaborat iskolčenja građevine.

Elaborat iskolčenja građevine ili elaborat o iskolčenju građevine je skup grafičkih i pisanih dokumenata koji opisuju iskolčenje objekta obavljeno na terenu. Nužan je za početak gradnje, što je definirano Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

Sastoji se od tehničkog izvješća s opisom projektnog zadatka, korištenog instrumentarija te osnovnim podacima o građevini, popisa koordinata iskolčenih točaka i poligona te skice iskolčenja.

Iskolčenje i elaborat iskolčenja građevine izrađuje geodetska tvrtka ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjerei katastra nekretnina. Ured obavlja sve usluge iskolčenja kao i izradu pripadnih elaborata iskolčenja.

Za izradu elaborata iskolčenja potreban je pravomoćni akt na temelju kojega se stječe pravo građenja (rješenje o uvjetima građenja, građevinska dozvola ili potvrda glavnog projekta), a izrađuje se u skladu s idejnim i glavnim projektom.

Prije iskolčenja objekta na terenu, važno je osigurati projekt u digitalnom obliku da bi se mogla obaviti priprema za iskolčenje.

Izrada elaborata iskolčenja sadrži i slijedeće postupke :

- nabavka i preuzimanje osnovnih podataka (projektnih, katastarskih, zemljišnoknjiških i drugih);
- osnovna obrada prikupljenih podataka i izrada baze podataka potrebnih za terenske radove; - terenski rad i prikupljanje podataka na uspostavi geodetske osnove, izmjera postojećeg stanja i utvrđivanje postojećih i novih međa te detaljnih točaka iskolčenja;
- završna obrada i izrada elaborata. Ispravnost iskolčenja građevine potvrđuje ovlaštenu inženjer geodezije upisom u građevinski dnevnik prije početka građevinskih radova.

## 5.2. Parcelacijski elaborat

Parcelacija zemljišta je podjela ili spajanje dvije ili više katastarskih čestica, a može se raditi u građevinskom i poljoprivrednom području.

Parcelacijski elaborat je osnova za mjenjanje podataka u katastarskom operatu. Na temelju parcelacijskog elaborata, ovjerenog od strane nadležnog tijela, izdaje se akt o parcelaciji kojim se provodi upis parcele u katastar, odnosno zemljišnu knjigu.

-Parcelacija građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan tog područja može se provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja.

-Parcelacija poljoprivrednog zemljišta

Za parcelaciju poljoprivrednog zemljišta potrebno je Uvjerenje nadležnog ureda za graditeljstvo da je katastarska čestica izvan granica građevinskog područja.

Parcelacijski elaborat može biti:

- za diobu ili spajanje katastarskih čestica
- za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja

Parcelacijski elaborat za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja može biti:

- Parcelacijski elaborat za provedbu detaljnog plana uređenja
- Parcelacijski elaborat za provedbu urbane komasacije
- Parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli
- Parcelacijski elaborat po rješenju o uvjetima građenja
- Parcelacijski elaborat po rješenju o utvrđivanju građevne čestice

Izrada parcelacijskog elaborata:

Za izradu parcelacijskog elaborata geodetski stručnjak pristupa geodetskoj izmjeri međnih linija, zatim se računaju koordinate snimljenih točaka te kartiraju u neki od CAD programa. Takvi podaci se uklapaju u kopiju katastarskog plana.

Izrađeni parcelacijski elaborat se predaje u nadležni Katastarski ured na pregled i ovjeru, nakon čega se novonastalo stanje evidentira u katastarskom operatu.

Prijavni listovi za katastar i zemljišnu knjigu su sastavni dijelovi parcelacijskog elaborata.

Prijavne listove za zemljišnu knjigu Katastarski ured po službenoj dužnosti dostavlja zemljišnoj knjizi.

Parcelacijski elaborat izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka, odnosno ovlašteni geodet na zahtjev investitora. Potrebno ga je izraditi nakon izdavanja rješenja o uvjetima građenja i nakon izdavanja lokacijske dozvole, a prije podnošenja zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta ili građevinske dozvole.

## 6. Zaključak

U ovom radu cilj je bio opisati najvažnije procese za ishođenje uporabne dozvole i konačno upotrebljavanje građevine, što je u praksi u Republici Hrvatskoj često bio problem zbog zanemarivanja zakona, ali i zbog kompleksnosti sustava. Sustava kojeg Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja pokušava digitalizirati, a samim tim i olakšati. Bitna je transparentnost i smanjenje korupcije te rad cijelog sektora da bi praksa zaživjela puni potencijal čime bi štedila energiju i vrijeme. Napredak je vidljiv, ali ima dosta mjesta za dodatni napredak.

Mario Jurić



---

U Varaždinu: 03.10.2016.

# Sveučilište Sjever

## IZJAVA O AUTORSTVU

### I

## SUGLASNOST ZA JAVNU OBJAVU

Završni/diplomski rad isključivo je autorsko djelo studenta koji je isti izradio te student odgovara za istinitost, izvornost i ispravnost teksta rada. U radu se ne smiju koristiti dijelovi tuđih radova (knjiga, članaka, doktorskih disertacija, magistarskih radova, izvora s interneta, i drugih izvora) bez navođenja izvora i autora navedenih radova. Svi dijelovi tuđih radova moraju biti pravilno navedeni i citirani. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom, odnosno nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, Merio Juric (ime i prezime) pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog/diplomskog (obrisati nepotrebno) rada pod naslovom Dokumentacija potrebna za gradnju građevina (upisati naslov) te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:

(upisati ime i prezime)

M. Juric

(vlastoručni potpis)

Sukladno Zakonu o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju završne/diplomske radove sveučilišta su dužna trajno objaviti na javnoj internetskoj bazi sveučilišne knjižnice u sastavu sveučilišta te kopirati u javnu internetsku bazu završnih/diplomskih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice. Završni radovi istovrsnih umjetničkih studija koji se realiziraju kroz umjetnička ostvarenja objavljuju se na odgovarajući način.

Ja, Merio Juric (ime i prezime) neopozivo izjavljujem da sam suglasan/na s javnom objavom završnog/diplomskog (obrisati nepotrebno) rada pod naslovom Dokumentacija potrebna za gradnju građevina (upisati naslov) čiji sam autor/ica.

Student/ica:

(upisati ime i prezime)

M. Juric

(vlastoručni potpis)



## Korištena literatura

Knjige se navode:

Lončarić R.: „*Organizacija izvedbe graditeljskih projekata*“ , Zagreb 1995.

prof. dr. sc. Zdravko Kapović, „*Tehnički uvjeti za radove u vodnom gospodarstvu*“, knjiga 2, pripremni radovi (elaborat iskolčenja), str 15.-16. Zagreb, 2012,

Časopisi se navode:

Narodne novine (153/13): „*Zakon o prostornom uređenju*“

Narodne novine (153/13): „*Zakon o gradnji*“

Internet izvori:

[www.sibenik.hr/preuzmi/2591](http://www.sibenik.hr/preuzmi/2591)

<http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=17705>

<http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-10/10-forum-Bespravna-gradnja-i-inspekcijski-nadzor.pdf>

<http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/iskolcenje.asp>

<http://www.geopolis.hr/parcelacija-zemljista.htm>

<http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=26402>

[http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012\\_02\\_19\\_519.html](http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_02_19_519.html)

<https://dozvola.mgipu.hr/>

## **Slike**

Slike:5.1-5.2 - Registar po broju riješenih predmeta Izvor: <https://legalizacija.mgipu.hr/izvjesce>

Slike:4.3.1.-4.3.3.-<http://legalizacije-objekata.com/izracun-vodnog-doprinos-a-za-legalizaciju-objekata.php>

Slika 4.7. - <https://dozvola.mgipu.hr/proxy-portlet/mgipu/print2.aspx?id=22096>