

# Izmjena Zakona o gradnji i potvrda o usklađenosti glavnog projekta

Lino Fučić, Ljubica Čusak

## Ključne riječi

Zakon o gradnji, izmjene i dopune Zakona o gradnji, uredovanje na jednom mjestu, građevinska dozvola, usklađenost gl. projekta

## Key words

Construction Act, modifications of and additions to the Construction Act, provision of services at a single location, building permit, detailed design conformity

## Mots clés

loi de construction, modifications de et additions à la loi de construction, rendement des services sur un seul endroit, permis de construire, conformité de projet détaillé

## Ключевые слова

Закон о строительстве, изменения и дополнения Закона о строительстве, все услуги на одном месте, строительное разрешение, согласованность главного проекта,

## Schlüsselworte

Baugesetz, Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes, Amtierung an einem Platz, Baugenehmigung, Übereinstimmung des Hauptentwurfs

L. Fučić, Lj. Čusak

## Izmjene Zakona o gradnji i potvrda o usklađenosti glavnog projekta

Opisuju se najznačajnije izmjene i dopune Zakona o gradnji usvojene u Hrvatskom Saboru u srpnju 2004. one se uglavnom odnose na izdavanje građevinske dozvole. Upozorava se na važnost urednog zahtjeva i ispravnosti glavnog projekta te odgovornosti investitora i projektanta. Posebno se opisuju odredbe koje se odnose na ranije uvedenu potvrdu o usklađenosti glavnog projekta s posebnim zakonima. Uvodi se pojam "uredovanje na jednom mjestu" umjesto engleske inačice "one-stop-shop".

L. Fučić, Lj. Čusak

## Changes to Construction Act and detailed design conformity certificate

The most significant modifications of and additions to the Construction Act, as approved by the Croatian Parliament in July 2004, are described. They are in most instances related to the procedure for the delivery of building permits. The emphasis is placed on the submission of valid and complete applications and on the quality of detailed design documents, as well as on the responsibilities assumed by clients and designers. A special attention is placed on provisions relating to the already introduced certificate which is issued as a proof of conformity of detailed designs with relevant laws. The term "provision of services at a single location" is introduced instead of the corresponding English phrase "one-stop-shop".

L. Fučić, Lj. Čusak

## Modification de la Loi de construction et certificat de conformité pour projets détaillés

Les plus grandes modifications et additions contenues dans la Loi de construction, approuvée par le Parlement Croate en juillet 2004, sont décrites. Dans la plupart des cas ces modifications sont relatives à la procédure de délivrance des permis de construire. L'accent est mis sur la soumission des application valides et complètes et sur la qualité des projets détaillés, ainsi que sur les responsabilités des maîtres d'œuvres et des projeteurs. L'attention spéciale est attirée sur les dispositions relatives aux certificats de conformité qui ont déjà été introduites comme preuve de conformité aux lois applicables. Le terme "rendement des services sur un seul endroit" est introduit au lieu de la phrase anglaise "one-stop-shop".

Л. Фулич, Л. Чусак

## Изменение Закона о строительстве и подтверждение о согласовании главного проекта

В работе описываются самые значительные изменения и дополнения Закона о строительстве, принятые в Хорватском Саборе в июле 2004 года. Они в основном относятся к выдаче строительного разрешения. Предупреждается о важности правильного требования и исправности главного проекта, а также об ответственности инвестора и проектантов. Особо описываются положения, относящиеся к ранее введённому подтверждению о согласованности главного проекта с особыми законами. Вводится понятие "все услуги на одном месте", вместо английского варианта "one-stop-shop".

L. Fučić, Lj. Čusak

## Änderungen des Baugesetzes und Bestätigung der Übereinstimmung des Hauptentwurfs

Beschrieben sind die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes die vom Kroatischen Landtag im Juli 2004. angenommen wurden. Sie beziehen sich hauptsächlich auf die Ausgabe der Baugenehmigung. Man betont die Wichtigkeit eines ordnungsmässigen Antrags und der Korrektheit des Hauptentwurfs, sowie auch die Verantwortung des Bauherrn und des Entwurfsverfassers. Besonders sind die Bestimmungen beschrieben die sich auf die früher eingeführte Bestätigung der Übereinstimmung des Hauptentwurfs mit den Sondergesetzen beziehen. Es wird der Begriff "Amtierung an einem Platz" eingeführt, anstatt des englischen Ausdrucks "one-stop-shop".

Prikaz propisa

Presentation of regulations

Présentation des règlements

Обзор правил

Darstellung der Vorschriften

Autori: **Lino Fučić**, dipl. ing. građ.; **Ljubica Čusak**, dipl. ing. građ., Sektor za graditeljstvo Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ulica Republike Austrije 20, Zagreb,

*Novine i promjene u hrvatskim graditeljskim propisima (zakonodavstvo i drugi propisi) koje nastaju iz potrebe njihovog usklađivanja s odgovarajućim propisima Europske unije od velikog su interesa za stručnjake koji rade u graditeljstvu. Ta je tematika vrlo aktualna što pokazuju brojna savjetovanja, seminari i okrugli stolovi posvećeni upoznavanju s tim propisima i njihovom primjenom. Uredništvo časopisa Građevinar odlučilo je, uz suglasnost organizatora, objaviti najzanimljivije radove s tih skupova uz manje redakcijske intervencije i eventualne dopune, omogućujući tako širem krugu stručnjaka da se upoznaju s osnovnim sadržajem tih radova.*

## 1 Uvod

Izmjene i dopune Zakona o gradnji usvojene u Hrvatskom saboru u srpnju 2004., o kojima se raspravlja u ovome radu, treba ponajprije promatrati u kontekstu orijentacije Vlade Republike Hrvatske da osigura potencijalnim investitorima što povoljniju klimu za realizaciju njihovih investicija u Republici Hrvatskoj.

U tom je smislu Vlada Republike Hrvatske u različitim upravnim područjima započela realizaciju koncepta "uredovanja na jednom mjestu", koncepta koji se u svojoj engleskoj inačici naziva "one-stop-shop". Iz naziva koncepta proizlazi njegova osnovna ideja, a ta je da osoba koja radi ostvarivanja kakvog prava ili ispunjavanja obveze mora obaviti veći broj radnji koje uključuju sudjelovanje tijela državne uprave ili drugih administrativno relevantnih tijela te radnje obaviti na jednom mjestu. Eventualnu složenost postupka, koja proizlazi iz višeslojne nadležnosti različitih tijela, zaduženo je riješiti jedno od njih u suradnji s ostalima. Taj koncept suprotan je onome prema kojemu zainteresirana osoba prikuplja potrebnu dokumentaciju te ju na koncu predaje nadležnom tijelu.

Građevinska dozvola, kao složeni akt koji u postupku izdavanja osigurava usklađivanje velikog broja javnih i privatnih interesa, primjer je akta kojim investitor ostvaruje pravo građenja građevine na koju se koncept uredovanja na jednome mjestu može primijeniti.

Druge komponente stvaranja povoljnije klime za realizaciju investicija bilo je i značajno smanjenje broja potrebnih potvrda za izdavanje građevinske dozvole te uvođenje odredaba kojima se smanjuje mogućnost zlorabe prava na pokretanje upravnog spora protiv konačne građevinske dozvole.

Ovim će se radom, uz promjene Zakona o gradnji do kojih je došlo iz rečenih razloga, raspraviti i izmjene Zakona koje se odnose na daljnje korake pri rješavanju problema bespravne gradnje.

## 2 Uredovanje na jednome mjestu i građevinska dozvola kao složeni akt

Već spomenuta složenost građevinske dozvole u kojoj se prije njezina izdavanja mora provjeriti jesu li ispunjeni svi pojedinačni zahtjevi koje okolnosti gradnje i zaje-

dnica postavljaju pred investitora građevine, razlogom je što postupak izdavanja građevinske dozvole može biti dugotrajan.

Građevina, kao unikatna složena tvorevina koja nastaje svrhovitim povezivanjem građevnih i drugih proizvoda radi zadovoljavanja potreba investitora u skladu s predviđenom namjenom, mora ispuniti i veći broj drugih zahtjeva i uvjeta koje postavlja zajednica ili proizlaze iz okolnosti gradnje: zahtjeve pouzdanosti građevine (bitne zahtjeve za građevinu), prostorne, opskrbe, prometne i druge uvjete na lokaciji građenja građevine (lokacijski uvjeti) te posebne tehničke uvjete građenja. To znači da se predstavnici zajednice, tijela nadležna za zaštitu određenoga javnog interesa, putem glavnog projekta građevine upoznaju s njezinim tehničkim rješenjem, kako bi mogli ocijeniti hoće li građevina izgrađena u skladu s takvim tehničkim rješenjem ispuniti postavljene zahtjeve odnosno uvjete.

### 2.1 Pribavljanje potvrde o usklađenosti glavnog projekta s posebnim zakonima i propisima

Do stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o gradnji, postupak provjere provodio se prikupljanjem potvrda za glavni projekt, od svih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima koje su sudjelovale u postupku izdavanja lokacijske dozvole i od drugih tijela (npr. službe nadležne za zaštitu na radu) čija nadležnost proizlazi iz namjene odnosno načina uporabe građevine. Razumljivo jest da je za investitora građevine prikupljanje takvih potvrda u različitim uredima bio određen gubitak vremena, te se stoga može s razumijevanjem prihvatiti ideja da postupak prikupljanja potvrda bude zamijenjen pozivanjem relevantnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima na uvid u glavni projekt u tijelu graditeljstva. Na takvom se uvidu u glavni projekt od ovlaštenog predstavnika tijela ili pravne osobe očekuje da u vrlo kratkom vremenu pregleda projekt, utvrdi njegovu usklađenost s propisanim odnosno na drugi način određenim zahtjevima ili uvjetima kojima građevina mora odgovarati i da se neposredno tijelu graditeljstva (na zapisnik) izjasni o utvrđenom.

Ovdje treba napomenuti da je model koji je bio uveden novim Zakonom o gradnji krajem 2003. i koji nije bio u primjeni dovoljno dugo da bi se mogla ocijeniti njegova

valjanost, prema kojem je investitor prikupljao potvrde od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima s ograničenim rokom od trideset dana nakon čega se pozivalo tijelo koje se nije izjasnilo da to učini u samom tijelu graditeljstva, učinjen prvi korak sadašnjem modelu. Cjelovito rješenje prema kojem bi tijelo graditeljstva u potpunosti preuzelo prikupljanje potvrda za glavni projekt provelo bi se u kasnijoj fazi dorade postupka, nakon provedene sustavne izobrazbe i osposobljavanja službenika u tijelima graditeljstva koje je nužno za takav rad.

Sada uređenim načinom pribavljanja potvrda za glavni projekt, investitor više ne podnosi zahtjeve tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima kako bi pribavio potvrde za glavni projekt. To je često bilo razlogom podnošenja nepotpunih zahtjeva za građevinsku dozvolu, jer su se neke potvrde čekale dugo vremena, a investitor taj postupak nije mogao ubrzati. Osim toga, glavni projekt trebalo je izraditi u velikom broju primjeraka, kako bi se mogao dostaviti na sve potrebne adrese, jer se u protivnom nije moglo zatražiti sve potvrde u isto vrijeme.

Propisani broj primjeraka glavnog projekta (tri) dovoljan je za ishođenje svih potvrda o usklađenosti s posebnim zakonima i propisima, budući da se sve obavlja u jedinstvenom postupku. Investitor se više ne mora brinuti da neku potvrdu možda nije zatražio te da će se zbog toga postupak izdavanja građevinske dozvole produljiti.

Da bi se izdala građevinska dozvola investitor mora podnijeti zahtjev tijelu graditeljstva. Zahtjev treba sadržavati glavni projekt u tri primjerka, lokacijsku dozvolu ili izvod iz detaljnog plana uređenja, potrebne elaborate, osim za obiteljsku kuću, dokaz da ima pravo graditi te izvješće o kontroli projekta i nostrifikacije ako su ta izvješća potrebna.

Glavni projekt treba biti izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima te s odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona. Glavni projekt čini skup projekata svih potrebnih struka za dotičnu građevinu. Svi projekti koji čine glavni projekt moraju biti međusobno usklađeni, moraju dati cjelovito tehničko rješenje građevine, prikaz njezina smještaja u prostoru i sve potrebne dokaze da će građevina ispunjavati bitne zahtjeve što se tiče mehaničke otpornosti i stabilnosti, zaštite od požara, higijene, zdravlja i zaštite okoliša, zaštite od buke, uštede energije i toplinske zaštite te sigurnosti pri uporabi: Tehnička rješenja koja su predmet glavnog projekta trebaju biti takva da građevina zadovolji i sve uvjete gradnje na određenoj lokaciji, da se udovoljava zaštitu javnog interesa, te da se osobama sa smanjenom pokretljivošću osigura nesmetan pristup odnosno nesmetano kretanje. Za izdavanje građevinske dozvole glavni pro-

jekt mora sadržavati sve propisane dijelove te biti opremljen na propisani način.

## 2.2 Poziv na uvid u glavni projekt radi izdavanja potvrde

Potvrde na glavni projekt, kako je već rečeno, ne pribavlja investitor nego to obavlja tijelo graditeljstva pošto investitor podnese uredan zahtjev za građevinsku dozvolu.

U tu svrhu tijelo graditeljstva koje vodi postupak izdavanja građevinske dozvole pisanim putem poziva nadležna tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima da na dan koji je određen u pozivu pošalju svoje predstavnike koji će pregledati glavni projekt i utvrditi ispunjava li propisane uvjete. Na uvid se pozivaju i investitor i projektant odnosno glavni projektant koji trebaju obvezatno prisustvovati uvidu radi davanja potrebnih pojašnjenja.

Poziv se šalje najmanje osam dana prije dana održavanja dana uvida.

Kako je osnovna pretpostavka od koje se polazi da je glavni projekt usklađen sa svim relevantnim propisima prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu,

### članak 82. stavak 1. Zakona o gradnji s izmjenama i dopunama:

*«Glavni, odnosno idejni projekt prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske, odnosno načelne dozvole mora biti usklađen s lokacijskim uvjetima te s odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, a za što je odgovoran projektant.»*

ovlaštene predstavnici tijela ili pravnih osoba trebali bi moći, pri uvidu u glavni projekt utvrditi njegovu usklađenost s odgovarajućim propisima. U slučaju da tome nije tako, Zakonom je predviđena procedura za uklanjanje nedostataka glavnog projekta koja uključuje i ponovni uvid u glavni projekt, a iz Zakona jasno proizlazi da odgovornost za takvu situaciju snosi projektant.

To znači da će predstavnik tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima, koji pri uvidu u glavni projekt utvrdi da su ispunjeni svi propisani uvjeti iz područja njegove nadležnosti, o tome neposredno na uvidu u glavni projekt (na zapisnik) dati potvrdu.

Predstavnik tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima može se izjasniti i pismeno u roku od petnaest dana od dana održavanja uvida u glavni projekt.

Potvrda o usklađenosti glavnog projekta smatra se izdanom ako se predstavnik tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima ne odazove pozivu na uvid u glavni projekt, odnosno ako se ne izjasni u ostav-

ljenom roku od petnaest dana od dana održavanja uvida u glavni projekt.

Ako je izjašnjenje predstavnika tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima dano na uvidu u glavni projekt ili kasnije pismenim putem negativno, tijelo graditeljstva će zaključkom investitoru odrediti rok za potrebna usklađivanja. U slučaju da investitor propusti u određenom roku ukloniti nedostatke glavnog projekta, odbit će se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

U slučaju da u roku danom u zaključku o usklađivanju glavnog projekta investitor dostavi doradjeni glavni projekt, tijelo graditeljstva ponovno poziva predstavnike tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima na uvid u glavni projekt. Ponovljeni uvid obavljaju samo predstavnici onih tijela koja su imala primjedbe na glavni projekt.

Ako se pri ponovljenom uvidu ponovno ustanovi da nisu provedena sva potrebna usklađivanja, tijelo državne uprave odnosno pravna osoba s javnim ovlastima koja je to utvrdila donosi rješenje koje dostavlja investitoru i tijelu graditeljstva koje vodi postupak. Na temelju toga prekida se postupak izdavanja građevinske dozvole dok se ne riješi o žalbi investitora.

Može se zaključiti da je, načelno, opisani način pribavljanja potvrda za glavni projekt prihvatljiv za investitore, jer ih oslobađa obveze prikupljanja različitih potvrda kod velikog broja nadležnih tijela odnosno pravnih osoba s javnim ovlastima, a pitanja usklađivanja rada tih tijela prepušta tijelu graditeljstva kao vodećem nadležnom tijelu za pitanja građenja pojedine građevine. To dakako zahtijeva od tijela graditeljstva veću odgovornost u postupku izdavanja građevinske dozvole i odgovarajuću osposobljenost osoblja, prostora i opreme za rad izaziva određene materijalne troškove (npr. poštanske te povećani utrošak radnog vremena).

Uvođenjem informatičke tehnologije, kontinuiranim unapređivanjem znanja osoba koje rade na izdavanju građevinskih dozvola, a prije svega unapređenjem znanja i podizanjem odgovornosti projekatana koji izrađuju glavne projekte, što bi trebalo rezultirati izradom ispravnih projekata, može se postići cilj rasterećenja investitora od nepotrebnog rasipanja vremena po raznim uredima.

### 2.3 Potvrda glavnog projekta umjesto građevinske dozvole

Jedna od novina koja je uvedena Zakonom o gradnji s kraja 2003. godine, a koja kao značajan doprinos smanjivanju administrativnih prepreka nije doživjela promjenu izmjenom i dopunom Zakona, jest postupak izdavanja

potvrde glavnog projekta umjesto izdavanja građevinske dozvole za određene vrste građevina. Prednost ovog modela u odnosu prema postupku izdavanja građevinske dozvole jest da investitor ne mora dokazivati pravo građenja te da se u postupku ne saslušavaju stranke u postupku (susjedi).

Za tu vrstu građevina i radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola, već se mogu graditi na temelju potvrđenoga glavnoga projekta, potrebno je također provesti postupak uvida u glavni projekt, kako bi se utvrdilo je li izrađen u skladu s odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona. Koje potvrde je potrebno pribaviti određuje tijelo graditeljstva koje izdaje potvrdu.

Na temelju potvrde glavnog projekta mogu se provesti izmjene tijekom građenja građevine ako te izmjene utječu na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, ali ne utječu na način ispunjavanja lokacijskih uvjeta iz izvorne građevinske dozvole, te ako se ne radi o složenoj građevini.

Isto tako na temelju potvrde glavnog projekta može se započeti s adaptacijom uporabljive građevine (adaptacija je zahvat na postojećoj građevini kojim se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, ali se ne utječe na način ispunjavanja lokacijskih uvjeta u skladu s kojima je građevina izgrađena) ako se ne radi o složenoj građevini.

Potom na temelju potvrde glavnog projekta može se graditi ili rekonstruirati uporabljiva građevina unutar vojnog kompleksa te se može rekonstruirati uporabljiva građevina da i se omogućilo ili olakšalo kretanje osobama smanjene pokretljivosti sa 100% ili 80% tjelesnim oštećenjem, tj. nepokretnim ili teško pokretnim osobama.

Posebnim slučajem mogu se smatrati jednostavne građevine namijenjene redovitoj uporabi obiteljske kuće ili stambene zgrade za koje je izdana građevinska dozvola, do 50 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) ploštine, gospodarske građevine do 100 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) ploštine, gospodarske građevine koje se grade prema tipskom projektu veće od 100 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) ploštine, bazen do 24 m<sup>2</sup> i dubine do 2 m, građevine protugradne obrane, ceste za gospodarenje šumom, privremene građevine za potrebe sajmovi i javnih manifestacija, potporni zid visine 80 cm do 150 cm, kiosk do 12 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) ploštine, dječje igralište, nadstrešnice u javnom gradskom prometu, reklamni panoi 6 – 12 m<sup>2</sup>, peroni, ograde visine 120 do 180 cm, športski tereni bez tribina i drugo prema članku 116. točka 4. Zakona o gradnji, za koje se pribavlja samo potvrda tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite kulturnih dobara u slučaju da se građevina gradi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

### 3 Smanjenje broja potvrda

Drugi aspekt pojednostavnjenja koje je uvedeno Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o gradnji svakako je smanjenje broja potvrda.

Prema sadašnjem rješenju u Zakonu, potvrdu je potrebno pribaviti samo za područja:

- zaštite od požara,
- zaštite na radu,
- zaštite od ionizirajućih i neionizirajućih zračenja, i
- zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

Iznimno, za građevine većeg značenja za Republiku Hrvatsku, tj. za one građevine za koje na osnovi odredbe članka 86. Zakona o gradnji građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, u postupku izdavanja građevinske dozvole potrebno je, osim navedenih, pribaviti i potvrde od svih tijela ili pravnih osoba s javnim ovlastima koje su sudjele u izdavanju lokacijske dozvole.

Ovdje je potrebno napomenuti da se zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole moraju, za propisane građevine i radove, priložiti izvješće revidenta o provedenoj kontroli glavnog projekta za bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, za uštedu energije i toplinsku zaštitu te za zaštitu od buke.

Usporedimo li zahtjeve i uvjete koje za gradnju građevina postavlja zajednica i koje proizlaze iz okolnosti gradnje, s provjerama koje zajednica provodi utvrdit ćemo:

a) zahtjevi pouzdanosti građevine (bitni zahtjevi za građevinu):

- mehanička otpornost i stabilnost provjerava se samo za propisane građevine i radove (dokaz ispravnosti projekta: izvješće ovlaštenog revidenta),
- zaštita od požara provjerava se samo za propisane građevine (dokaz ispravnosti projekta: potvrda tijela nadležnog za područje zaštite od požara),
- higijena, zdravlje i zaštita okoliša . . . provjerava se samo u dijelu zaštite od opasnih zračenja (dokaz ispravnosti projekta: potvrda tijela nadležnog za područje ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja),
- sigurnost u korištenju . . . provjerava se samo u dijelu zaštite na radu (dokaz ispravnosti projekta: potvrda tijela nadležnog za područje zaštite na radu),
- zaštita od buke. . . provjerava se samo za propisane građevine (dokaz ispravnosti projekta: izvješće ovlaštenog revidenta),

- ušteda energije i toplinska zaštita. . . provjerava se samo za propisane građevine (dokaz ispravnosti projekta: izvješće ovlaštenog revidenta).

b) prostorni, opskrbni, prometni i drugi uvjeti na lokaciji građenja građevine (lokacijski uvjeti):

- uvjeti zaštite i očuvanja . . . provjeravaju se samo za propisane slučajeve kulturnih dobara (dokaz ispravnosti projekta: potvrda tijela nadležnog za područje zaštite i očuvanja kulturnih dobara).

Razvidno je, dakle, da u području bitnog zahtjeva higijene, zdravlja i zaštite okoliša ne podliježe posebnoj provjeri tehničko rješenje građevine koje se odnosi na sljedeće:

- oslobađanje opasnih plinova, para i drugih štetnih tvari (onečišćenje zraka i sl.),
- onečišćenje vode i tla,
- neodgovarajuće odvođenje otpadnih voda, dima, plinova te tekućeg otpada,
- nepropisno postupanje s krutim otpadom,
- skupljanje vlage u dijelovima građevine ili na površinama unutar građevine,

a u području bitnog zahtjeva sigurnosti u korištenju tehničko rješenje koje se odnosi primjerice na sigurnost prometa kada se radi o prometnim građevinama.

U dijelu lokacijskih uvjeta posebnoj provjeri ne podliježe niti jedan drugi uvjet osim uvjeta zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

Ako se uzmu u obzir činjenice koje se utvrđuju u postupku izdavanja građevinske dozvole,

#### Članak 90. Zakona o gradnji s izmjenama i dopunama:

*«U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđuje se da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima, da su pribavljene potvrde iz članka 82. stavak 2., odnosno stavka 3. ovoga Zakona, da su uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole priloženi dokumenti iz članka 88. stavka 2. ovoga Zakona, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno-prometne površine, te da je izvršena uplata komunalnog doprinosa prema posebnom zakonu.»*

to proizlazi da se ispunjavanje onih zahtjeva i uvjeta koji ne podliježu posebnim provjerama od strane nadležnih tijela odnosno pravnih osoba s javnim ovlastima temelji na činjenicama koje glede glavnog projekta utvrdi tijelo graditeljstva (utvrđuje se da je «glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima», te da su «zahtjevu priloženi dokumenti iz članka 88. stavka 2. Zakona», što uključuje glavni projekt izrađen u skladu s propisima).

To podrazumijeva, nastavno na prethodno izvedeni zaključak, dodatne zahtjeve glede odgovornosti tijela graditeljstva i osposobljenosti osoblja.

Pretpostavlja se da će se daljim razvojem građevno-tehničke regulative i sustava odgovornosti za projekte pojaviti potreba da se pitanje razine provjere glavnog projekta uskladi s karakteristikama građevine (tj. s razinama opasnosti koje građevina izaziva), na način kako je to kontrolom projekata od strane ovlaštenih osoba uređeno za područje bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, uštede energije i toplinske zaštite i zaštite od buke odnosno potvrdom nadležnih tijela za područje bitnog zahtjeva zaštite od požara, zaštite na radu i zaštite od opasnih zračenja. Moglo bi se npr. očekivati da će se za bitni zahtjev zaštite okoliša pokazati potreba izdavanja potvrde za glavni projekt u vezi s ispunjavanjem mjera zaštite okoliša koje se propisuju posebnim rješenjem u skladu s propisima o zaštiti okoliša.

S druge strane, pitanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta trebalo bi ostati isključivo u nadležnosti tijela graditeljstva. To se posebno odnosi na pitanja zaštite i očuvanja kulturnih dobara. S obzirom na to da su za izradu projekta i izvođenje radova na građevinama koje su zaštićene kao kulturno dobro posebnim propisom određeni dodatni zahtjevi za projektante i izvođače, čini se nerazumnim da je nakon izdavanja suglasnosti za obavljanje tih poslova koje daje Ministarstvo kulture potrebna i posebna potvrda istog tijela za glavni projekt.

#### 4 Konačnost i pravomoćnost građevinske dozvole

Još jedna novost koja je uvedena Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o gradnji odnosi se na odobravanje početka građenja. Propisano je, naime, da se s građenjem može početi tek nakon pravomoćnosti građevinske dozvole, a iznimno, na odgovornost investitora, i nakon konačnosti građevinske dozvole.

Isto tako, određeno je da investitor koji je zbog čekanja na pravomoćnost dozvole pretrpio kakvu štetu ima pravo na naknadu štete od osobe koja je neopravdano pokrenula upravni spor u vezi s tom građevinskom dozvolom.

Ovakva je odredba uvedena kako bi se investitora zaštitilo od posljedica «objesnog parničenja», obzirom da je uočeno da se pravo na pokretanje upravnog spora često zlorabi kako bi se investitoru nanijela šteta, odnosno kako bi se naknadnim odustajanjem od upravnog spora stekla kakva imovinska korist.

#### 5 Legalizacija bespravno izgrađenih građevina

Novim Zakonom o gradnji na nov je način riješeno, a izmjenom i dopunom Zakona o gradnji i potanko uređe-

no područje izdavanja građevinskih dozvola za građevine koje su prethodno izrađene bez nje.

Naime, do stupanja na snagu novog Zakona o gradnji (1. siječnja 2004.), pitanje naknadnog izdavanja građevinske dozvole nije bilo posebno uređeno, pa su se građevinske dozvole izdavale isključivo na temelju dokumentacije priložene zahtjevu za građevinsku dozvolu. Pri tome se nije vodilo računa o stvarnom stanju izgrađenosti na građevnoj čestici za koju se građevinska dozvola izdavala te je takvo zakonsko uređenje stvaralo dodatnu neusklađenost formalnog i stvarnog stanja.

Novim Zakonom o gradnji koji je stupio na snagu 1. siječnja 2004., pitanje stvarnog stanja bilo je uređeno tako da je propisan obvezni očevid na građevnoj čestici prije izdavanja građevinske dozvole, te da se građevinskom dozvolom određuje i obveza uklanjanja već izgrađene građevine ili njezina dijela ako je to potrebno. Ta je potreba, između ostalog, mogla proizlaziti i iz činjenice da se stanje na građevnoj čestici mora uskladiti s lokacijskim uvjetima utvrđenima za tu česticu.

Nastavno na to rješenje, izmjenom i dopunom Zakona o gradnji to je pitanje potanko uređeno

#### članak 90. stavci 2., 3. i 4. Zakona o gradnji s izmjenama i dopunama:

*«Ako je na građevnoj čestici započeta izgradnja građevine ili je građevina izgrađena bez građevinske dozvole, u postupku izdavanja građevinske dozvole, osim činjenica iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se i usklađenost izvedenih radova, odnosno građevine s glavnim projektom.*

*U slučaju iz stavka 2. ovoga članka investitor je dužan prije izdavanja građevinske dozvole za tu građevinu, osim upravne pristojbe određene za izdavanje građevinske dozvole, platiti i posebnu upravnu pristojbu u iznosu određenom posebnim propisom.*

*Ako se u slučaju iz stavka 2. ovoga članka utvrdi da izvedeni radovi, odnosno građevina nisu u skladu s glavnim projektom, tijelo graditeljstva odbit će zahtjev za izdavanje građevinske dozvole bez prethodnog donošenja zaključka iz članka 103. stavka 1. ovoga Zakona.»*

tako da je točno određeno da investitor građevine koja je izgrađena bez građevinske dozvole mora prije ishoda građevinske dozvole uskladiti stanje građevine s propisanim lokacijskim uvjetima za tu građevinu i njezinim glavnim projektom, platiti (od 1. siječnja 2005.) posebnu upravnu pristojbu koja odgovara obračunanom komunalnom doprinosu pomnoženom s koeficijentom 1,5. Tek nakon toga moguće je izdati građevinsku dozvolu.

## 6 Zaključak

Zaključno, može se ocijeniti da su u ovome radu raspravljenim odredbama Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o gradnji zadržana ili razrađena rješenja uvedena novim Zakonom o gradnji s kraja 2003. godine (npr. način pozivanja stranaka u postupku, prema kojem je prestala obveza tijela graditeljstva da utvrđuje tko je stranka u postupku i koju je dužno pozvati osobnom dostavom, već se stranke poziva javnim pozivom, a one same su

dužne dokazati svoje pravo sudjelovanja u postupku) te da su uvedene još neke novosti koje imaju za cilj dodatno osigurati investitoru izdavanje građevinske dozvole uz manji utrošak njegova vremena za ishođenje različitih potvrda, zaštititi investitora od zlorabe prava na pokretanje upravnog spora i, na koncu, osigurati da se građevinske dozvole za već izgrađene građevine izdaju naknadno, ali uz poštivanje lokacijskih i drugih uvjeta za građevinu, te da bespravne graditelje primjereno novčano kazne.

## LITERATURA

[1] *Zakon o gradnji* (Narodne novine br. 175/03)

[2] *Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o gradnji* (Narodne novine br. 100/04)

[3] Fučić, L.: *Novi Zakon o gradnji*, GRAĐEVINAR 55 (2003) 12, 723-726

### *Napomena autora*

U razdoblju koje je proteklo od pisanja tekstova uključenih u ovaj rad do njihovog priređivanja za objavu u *Građevinaru*, Vlada Republike Hrvatske ostvarila je u skladu s pristupom "one-stop-shop" postupak registriranja poduzeća.

Međutim, izraz "one-stop-shop" i dalje je ostao neriješeni problem nepotrebne tuđice koji prijeti da se udomači. *Građevinar* prvi, nakon stručnog skupa u čijem su zborniku ovi radovi objavljeni, široj stručnoj javnosti predstavlja po našem sudu prihvatljiv hrvatski naziv za ovakav postupak u radu državne uprave: "uredovanje na jednom mjestu".

### *Napomena Uredništva*

Ovaj je tekst nastao prenošenjem dvaju radova iz Zbornika radova stručnog savjetovanja Društva građevinskih inženjera Zagreba održanog 1. i 2. ožujka 2005. godine u Stubičkim toplicama. Radove je radi prilagodbe uredničkim pravilima *Građevinara* valjalo sjединiti pri čemu su autori načinili potrebna skraćivanja, povezivanje i prilagodbu teksta.