

NOVA ZAKONSKA RJEŠENJA ZA PRIMJENU POSEBNIH PROPISA U POSLOVIMA GRADNJE

Razmatranja o novoj regulativi prostornog uređenja i gradnje

PRIPREMIO:
Ivan Kovačić

Razmatraju se nova zakonska rješenja iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 65/17) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17) za primjenu posebnih propisa u poslovima gradnje

Uvod

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; u nastavku teksta ZOPU) i Zakon o gradnji (NN 153/13; u nastavku teksta ZOG) primjenjuju se od 1. siječnja 2014. U međuvremenu stečena su korisna iskustva o primjeni tih zakona u poslovima prostornog uređenja i gradnje. Stoga Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 65/17; u nastavku teksta ID ZOPU) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17; u nastavku teksta ID ZOG) sadrže nova zakonska rješenja (poboljšice) u odnosu na odredbe ZOPU-a odnosno ZOG-a.

U ovome stručnom prilogu razmatraju se nova zakonska rješenja (poboljšice) iz tih zakona za primjenu posebnih propisa u poslovima gradnje s obzirom na poslove utvrđivanja posebnih uvjeta, izrade glavnih projekata, izdavanja potvrda glavnog projekta, izdavanja lokacijskih, građevinskih i uporabnih dozvola, evidentiranja izgrađenih građevina u katastar odnosno u katastar vodova (infrastrukture) i upisivanja građevina u zemljišnu knjigu.

Nova zakonska rješenja Utvrđivanje posebnih uvjeta

Odredbe ID-a ZOPU-a

U članku 39. dopunjen je stavak 2., članka 134. ZOPU-a o priložima upitu zainteresirane osobe upravnome tijelu, odnosno Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja (MGIPU), za dostavu obavijesti od kojih javnopravnih tijela treba pribaviti posebne uvjete za određeni zahvat u prostoru na određenoj lokaciji te o načinu provedbe pojedinih odredbi ZOPU-a i/ili prostornog plana.

Upitu zainteresirane osobe prilažu se preslika katastarskog plana te opis i prikaz zahvata u prostoru ako je to potrebno za davanje obavijesti o posebnim uvjetima.

U članku 41. promijenjen je članak 135. ZOPU-a te on glasi:

- (1) *U svrhu izrade idejnog projekta za provedbu zahvata u prostoru za koji se izdaje lokacijska dozvola javnopravno tijelo određeno posebnim propisom po zahtjevu zainteresirane osobe utvrđuje posebne uvjete u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom.*
- (2) *U zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta navode se podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta ili se zahtjevu prilaže, ako je to potrebno, opis i grafički prikaz namjeravanog zahvata u prostoru koji sadrži, odnosno prikazuje podatke koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta.*
- (3) *Javnopravno tijelo dužno je na zahtjev zainteresirane osobe utvrditi posebne uvjete ili zahtjev za njihovo utvrđivanje odbiti rješenjem u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva.*
- (4) *Javnopravno tijelo od zainteresirane osobe ne može u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta tražiti plaćanje predujma troškova, odnosno troškova utvrđivanja posebnih uvjeta niti dostavu, odnosno izradu drugih dokumenata ili elab-*

orata, osim opisa i grafičkog prikaza namjeravanog zahvata u prostoru.

U članku 42. dodan je članak 135.a ZOPU-a koji glasi:

- (1) *U svrhu provedbe zahvata u prostoru za koji se ne izdaje lokacijska dozvola, a može se provoditi i bez građevinske dozvole i glavnog projekta, javnopravno tijelo određeno posebnim propisom po zahtjevu zainteresirane osobe utvrđuje posebne uvjete u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom.*
- (2) *U zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta navode se podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta.*
- (3) *Javnopravno tijelo dužno je na zahtjev zainteresirane osobe utvrditi posebne uvjete ili zahtjev za njihovo utvrđivanje odbiti rješenjem u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva.*
- (4) *Javnopravno tijelo od zainteresirane osobe ne može tražiti u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta plaćanje predujma troškova, odnosno troškova utvrđivanja tih uvjeta niti dostavu, odnosno izradu dokumenata ili elaborata.*

U članku 43. članku 138. ZOPU-a dodan je stavak 3. u vezi žalbe na rješenje o odbijanju utvrđivanja posebnih uvjeta koji glasi:

- (3) *O žalbi odlučuje javnopravno tijelo koje je prema posebnom zakonu nadležno za odlučivanje o žalbama protiv akata javnopravnog tijela.*

Odredbe ID-a ZOG-a

U stavku 2. članka 1. promijenjen je podstavak 26. stavka 1., članka 3. ZOG-a te glasi:

- (26) *Uvjeti priključenja su posebni uvjeti kojima se određuje tehnička mogućnost i tehnički uvjeti priključenja građevine na infrastrukturu.*

U članku 20. dopunjeni su stavci 1. i 2. članka 80. ZOG-a te glase:

- (1) *Investitor, odnosno projektant može u svrhu izrade glavnog projekta za građevine za koju se prema ZOPU ne izdaje lokacijska dozvola zatražiti od upravnog tijela, odnosno MGIPU-a da ga obavijesti od kojih javnopravnih tijela je potrebno pribaviti posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt za određenu građevinu, na određenoj lokaciji te o načinu provedbe ZOG-a i/ili pojedinih odredbi prostornog plana*
- (2) *Uz upit prilaže kopiju katastarskog plana te opis i prikaz građevine koja se namjerava graditi ako je to potrebno za davanje obavijesti.*

U članku 21. promijenjen je i dopunjen članak 81. ZOG-a te glasi:

- (1) *U svrhu izrade glavnog projekta za građenje građevine za koju se prema ZOPU ne izdaje lokacijska dozvola javnopravno tijelo određeno posebnim propisom po zahtjevu investitora utvrđuje posebne uvjete u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom.*
- (2) *U zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta navode se podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta ili se uz zahtjev prilaže opis i grafički prikaz namjeravanog zahvata u prostoru koji sadrži, odnosno prikazuje podatke koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta, a kojega izrađuje ovlašteni arhitekt, odnosno ovlašteni inženjer odgovarajuće struke.*
- (3) *Javnopravno tijelo dužno je na zahtjev investitora utvrditi posebne uvjete ili zahtjev za njihovo utvrđivanje odbiti rješenjem u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva.*
- (4) *Javnopravno tijelo od investitora ne može u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta tražiti plaćanje predujma troškova, odnosno troškova utvrđivanja posebnih uvjeta, osim plaćanja upravne pristojbe niti dostavu, odnosno izradu drugih dokumenata ili elaborata, osim opisa i grafičkog prikaza namjeravanog zahvata u prostoru ili elaborata koji je prema posebnom zakonu uvjet za utvrđivanje posebnih uvjeta.*

Izrada glavnog projekta (Odredbe ID-a ZOG-a)

U članku 3. dopunjen je stavak 3. članka 16. ZOG-a prema kojemu se uz suglasnost MGIPU-a može odstupiti od temeljnih zahtjeva za građevinu prilikom rekonstrukcije građevina koja je kulturno dobro ili je u kulturno-povijesnoj cjelini ako bi se njima narušila bitna spomenička svojstva, odnosno prilikom rekonstrukcije građevine kojom bi se osoba smanjene pokretljivosti osigurao neometani pristup, kretanje, boravak i rad. Suglasnosti MGIPU-a prethodi i mišljenje MUP-a (zaštita od požara) ako se prilikom te rekonstrukcije odstupa i od temeljnog zahtjeva sigurnosti u slučaju požara.

U članku 17. promijenjen je stavak 1. članka 71. ZOG-a te glasi:

- (1) *Smještaj građevine unutar obuhvata zahvata u prostoru i obuhvat zahvata u prostoru u glavnom projektu čiji sastavni dio nije geodetski projekt prikazuju se u arhitektonskom, odnosno građevinskom projektu, ovisno o vrsti i veličini zahvata u prostoru na kopiji katastarskog plana, HOK-u (M 1:5000), na ortofoto karti odgovarajućeg mjerila i/ili odgovarajućim koordinatama.*

U članku 17. članku 71. ZOG-a dodan je stavak 3. koji glasi:

- (3) *Smještaj građevine unutar obuhvata zahvata u prostoru za građevinu za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, prikazuje se na podlozi tog elaborata koji je ovjerio katastarski ured i potvrdilo MGIPU, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu.*

Izdavanje potvrde glavnog projekta (Odredbe ID-a ZOG-a)

U članku 22. promijenjen je članak 82. ZOG-a te on glasi:

- (1) *Javnopravno tijelo dužno je na zahtjev investitora izdati potvrdu glavnog projekta koji je izrađen u skladu s poseb-*

nim uvjetima u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva.

- (2) *Ako glavni projekt nije izrađen u skladu s posebnim uvjetima, javnopravno tijelo dužno je investitora pozvati da projekt uskladi te pri tome navesti i obrazložiti u pogledu čega i kojeg pitanja projekt nije usklađen s posebnim uvjetima.*

U članku 23. promijenjen je članak 83. ZOG-a te on glasi:

- (1) *Investitor je dužan glavni projekt uskladiti s posebnim uvjetima te ga dostaviti javnopravnom tijelu radi izdavanja potvrde glavnog projekta u roku od 15 dana od dana zaprimanja poziva za usklađenje projekta.*
- (2) *Ako investitor uskladi glavni projekt s posebnim uvjetima, javnopravno tijelo dužno je izdati potvrdu glavnog projekta te je dostaviti investitoru u roku od 15 dana od dana primitka usklađenog glavnog projekta.*
- (3) *Ako investitor ne uskladi glavni projekt u roku od 15 dana, zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta odbija se rješenjem.*

U članku 26. članku 86. ZOG-a dodan je stavak 2. u vezi žalbe na rješenje javnopravnog tijela o odbijanju utvrđivanja posebnih uvjeta ili izdavanja potvrde glavnog projekta koji glasi:

- (2) *O žalbi na rješenje odlučuje tijelo koje je prema posebnom zakonu nadležno za odlučivanje o žalbama protiv akata javnopravnog tijela.*

U članku 27. dopunjen je stavak 2. članka 88. ZOG-a te on glasi:

- (2) *Potvrda glavnog projekta izdaje se prije pokretanja postupka za izdavanje građevinske dozvole ako ZOG-om nije propisano drukčije.*

U članku 29. članku 92. ZOG-a dodan je stavak 2. u vezi žalbe na rješenje javnopravnog tijela o odbijanju izdavanja potvrde glavnog projekta koji glasi:

- (2) *O žalbi na rješenje odlučuje tijelo koje je prema posebnom zakonu nadležno za odlučivanje o žalbama protiv akata javnopravnog tijela.*

Izdavanje lokacijske dozvole

(Odredbe ID-a ZOPU-a)

U članku 36. promijenjen je članak 125. ZOPU-a te on glasi:

(1) Lokacijska dozvola izdaje se za:

1. Eksploatacijsko polje, osim za eksploatacijsko polje ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama,

2. rudarske objekte i postrojenja za eksploataciju ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe u skladu s prostornim planom na eksploatacijskom polju određenom na temelju posebnog zakona kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika,

3. određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina,

4. zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja ne smatraju građenjem,

5. etapno i/ili fazno građenje građevine,

6. građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskoopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja,

7. građenje građevina ako to stranka zatraži.

(2) Eksploatacijsko polje ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe određuje se na način propisan posebnim zakonom kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika u skladu s prostornim planom.

(3) Zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja ne smatraju građenjem, a za koje se izdaje lokacijska dozvola, određuje ministar pravilnikom.

U članku 45. promijenjen je stavak 1. članka 146. ZOPU-a te on glasi:

(1) Lokacijska dozvola izdaje se nakon što je u provedenom postupku utvrđeno da:

1. je uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole priložena propisana dokumentacija,

2. je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom,

3. su utvrđeni svi posebni uvjeti,

4. je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je ZOPU-om propisana obveza donošenja UPU-a

5. je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost iz članka 171. ZOPU-a, ako takva dužnost postoji (prijenos dijela njegovog zemljišta za komunalnu infrastrukturu ili osnivanje prava služnosti provoza i/ili prolaza na njegovoj građevnoj čestici).

Izdavanje građevinske dozvole i pristup građenju

(Odredbe ID-a ZOG-a)

U članku 24. dopunjen je stavak 1. članka 84. ZOG-a te on glasi:

(1) Upravno tijelo, odnosno MGIPU u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta koji na zahtjev investitora nisu utvrđeni do pokretanja postupka za izdavanje građevinske dozvole u roku od 8 dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole poziva javnopravno tijelo da iste utvrdi.

U članku 25. ispravljen je stavak 1. članka 85. ZOG-a te on glasi:

(1) Investitor je dužan glavni projekt uskladiti s posebnim uvjetima i dostaviti ga javnopravnom tijelu u roku od 15 dana od dana njihova zaprimanja.

U članku 28. dopunjen je stavak 1. članka 91. ZOG-a te on glasi:

(1) Upravno tijelo, odnosno MGIPU u svrhu izdavanja potvrde glavnog projekta koja na zahtjev investitora nije izdana do pokretanja postupka za izdavanje građevinske dozvole u roku od 8 dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, poziva javnopravno tijelo da istu izda.

U članku 32. članku 106. ZOG-a dodan je stavak 4. koji glasi:

(4) Može se pristupiti građenju građevine premda nije formirana u katastru građevna čestica ako je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata

u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira ta čestica.

U članku 45. članku 131. ZOG-a dodan je stavak 5. koji glasi:

(5) Za građenje građevine iz st. 4. čl. 106. ZOG-a (prethodni navod) ne prilaže se prijavi o početku građenja dokaz da je u katastru formirana građevna čestica.

U članku 33. dodan je članak 106.a ZOG-a koji glasi:

(1) Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

(2) Izmjene tijekom građenja kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg temeljnog zahtjeva za građevinu, a kojima se ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, investitor može učiniti na temelju izmjene i/ili dopune glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole na temelju koje se gradi, s time da izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ishodi prije podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole.

(3) Ako izmjene tijekom građenja utječu na temeljni zahtjev sigurnosti u slučaju požara, potrebno je prethodno ishoditi potvrdu MUP-a o usklađenosti izmijenjenog glavnog projekta s posebnim uvjetima zaštite od požara.

U članku 34. u stavku 2. članka 108. ZOG-a zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole (ne izdaje se lokacijska dozvola) dodan je prilog 9. koji glasi:

(9) dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenos dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave (grada ili općine) odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, ako takva dužnost postoji (primjena čl. 171. ZOPU-a).

U članku 34. u stavku 3. članka 108. ZOG-a zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole (izdaje se lokacijska dozvola) dodan je prilog 4. koji glasi:

(4) *parcelacijski elaborat* koji je ovjerio katastarski ured i potvrdilo MGIPU, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu za građevinu za koju je tom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru, unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom.

U članku 35. dopunjen je stavak 5. članka 109. ZOG-a te on glasi:

(5) *Dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole smatra se i:*
- odluka Vlade RH o utvrđivanju interesa RH ili poziv na odredbu posebnog zakona kojom je utvrđen interes RH za građenje građevine za koju je zatražena građevinska dozvola, ako je investitor podnio zahtjev za izvlaštenje,
- ako je investitor *podnio zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu, građevinama ili drugim nekretninama u vlasništvu: RH, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave.*

U članku 35. članku 109. ZOG-a dodan je stavak 6. koji glasi:

(6) *Dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole za građenje građevine čije je građenje u interesu RH na javnoj cesti, nerazvrstanoj cesti, željezničkoj infrastrukturi i javnom vodnom dobru smatra se suglasnost osobe, odnosno tijela koje upravlja s tom cestom, infrastrukturom, odnosno javnim vodnim dobrom.*

U članku. 40. promijenjen je članak 122. ZOG-a te se komunalni i vodni doprinos plaćaju po *pravomoćnosti* građevinske dozvole.

Izdavanje uporabne dozvole

(Odredbe ID ZOG-a)

U članku 47. u stavku 2. članka 137. ZOG-a promijenjen je 6. prilog zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole te on glasi:

(6) *geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetski elaborat vodova (infrastrukture), koji je ovjerilo*

tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina, odnosno geodetske poslove u jedinici lokalne samouprave, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru, odnosno katastru vodova.

U članku 47. u stavku 2. članka 137. ZOG-a zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole dodan je 8. prilog koji glasi:

(8) *dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se radi o građevini za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, osim kod privremene uporabne dozvole iz čl. 145. st. 1. podst. 2. ZOG-a.*

U članku 52. promijenjen je i dopunjen članak 145. ZOG-a te on glasi:

(1) *Privremena uporabna dozvola izdaje se za privremenu uporabu građevine za koju je na tehničkom pregledu utvrđeno da je izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom te da su provedeni svi kontrolni postupci u pogledu ocjenjivanja sukladnosti, odnosno dokazivanja kvalitete određenih dijelova građevine za sve radove tijekom građenja kada je ta obveza propisana ZOG-om, propisima donesenim na temelju ZOG-a, posebnim propisima ili određena glavnim projektom, ako:*

1. nema konačnih rezultata ispitivanja u pogledu ocjenjivanja sukladnosti, odnosno dokazivanja kvalitete određenih dijelova građevine,
2. u katastru nije formirana građevna čestica za građevinu čije je građenje u interesu RH.

(2) *Privremena uporabna dozvola iz st. 1. podst. 1. izdaje se na rok koji nije duži od 90 dana, a istekom tog roka prestaje važiti.*

(3) *Privremena uporabna dozvola iz st. 1. podst. 2. prestaje važiti istekom roka od 6 mjeseci od dana formiranja građevne čestice u katastru.*

(4) *U svrhu nastavka korištenja građevine nakon prestanka važenja privremene uporabne dozvole, rada pogona u toj građevini, njezina evidentiranja u ka-*

tastu i obavljanja djelatnosti prema posebnom zakonu u toj građevini, potrebno je ishoditi uporabnu dozvolu.

(5) *Izdavanje privremene uporabne dozvole zbog razloga iz podst. 1. ne isključuje mogućnost izdavanja privremene uporabne dozvole zbog razloga iz st. 1. podst. 2.*

Evidentiranje građevine

(Odredbe ID-a ZOG-a)

U članku 53. promijenjen je stavak 1. članka 148. ZOG-a te on glasi:

(1) *Građevinu za koju je na temelju odredbi ZOG-a izdana uporabna dozvola katastarski ured evidentira u katastru, odnosno katastru vodova (infrastrukture) po službenoj dužnosti na temelju geodetskog projekta koji je sastavni dio idejnog projekta koji je sastavni dio lokacijske dozvole, odnosno koji je sastavni dio glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole, odnosno na temelju geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetskog elaborata vodova (infrastrukture), ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, bez izrade snimaka i elaborata te izdavanja potvrda propisanih propisima katastra.*

U članku 54. dodan je članak 148.a ZOG-a koji glasi:

(1) *Građevinu za koju na temelju ZOG-a nije izdana uporabna dozvola katastarski ured evidentira u katastru, odnosno katastru vodova (infrastrukture) po zahtjevu stranke, odnosno u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.*

(2) *U postupku evidentiranja građevine u katastru, odnosno katastru vodova (infrastrukture) iz stavka 1. ovoga članka stranka može priložiti uporabnu dozvolu.*

(3) *Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena*

uporabna dozvola te navodi tijelo koje je dozvolu izdalo, njezine oznake i datum izdavanja.

Ako uporabna dozvola nije priložena, katastarski ured nadležnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja obavijest da dozvola nije priložena.

U članku 60. dopunjen je stavak 4. članka 175. ZOG-a te on glasi:

- (4) *Akti kojima se nezakonito izgrađena građevina izjednačava sa zakonito izgrađenom građevinom su uvjerenje katastarskog ureda, odnosno DGU-a da je zgrada evidentirana do 15. veljače 1968. i uvjerenje upravnog tijela da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968.*

2.8. Zabilježbe i upisi sudskih tijela

Odredbe ID-a ZOPU-a

U članku 13. dodani su članci 48.a i 48.b. ZOPU-a o iznimnom građenju zgrada u zaštićenome obalnom području mora i izvan građevinskog područja (izmjene odredbi podstavka 8. članka 48. ZOPU-a) prema kojima se *te zgrade mogu graditi za potrebe: prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede na zemljištu od min. 3 ha s građevnom česticom od min. 1 ha.*

Od utjecaja na zakonitost provedbe članka 48.a ZOPU-a jest odredba članka 48.b ZOPU-a koja glasi:

- (1) *Ako građevna čestica ima površinu manju od 3 ha u građevinskoj dozvoli za građenje zgrade i/ili podruma na toj čestici uz oznaku građevne čestice navode se i oznake ostalih katastarskih čestica koje zajedno s građevnom česticom imaju površinu od min. 3 ha.*
- (2) *Građevna čestica, katastarske čestice i građevine navedene u građevinskoj dozvoli predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, o čemu nadležni sud po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi za svaku katastarsku česticu stavlja zabilježbu.*

- (3) *Građevinska dozvola sadrži nalog nadležnom sudu za stavljanje po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi zabilježbe da građevna čestica, katastarske čestice i građevine navedene u toj građevinskoj dozvoli predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te da se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, a koja se zabilježba u zemljišnoj knjizi stavlja za svaku katastarsku česticu.*

Odredbe ID-a ZOG-a

U članku 55. promijenjen je članak 149. ZOG-a te on glasi:

- (1) *Nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, ur. broj i datum izdavanja. Ako uporabna dozvola nije priložena, nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena ta dozvola.*
- (2) *Stavljanjem zabilježbe o priloženoj uporabnoj dozvoli nadležni sud istodobno po službenoj dužnosti briše zabilježbu iz zemljišne knjige da građevinska i/ili uporabna dozvola nije priložena, ako takva zabilježba postoji.*
- (3) *Upis navedene zabilježbe je dokaz o evidentiranju isprave, odnosno da isprava nije evidentirana, a ne dokaz o zakonitosti i uporabljivosti građevine.*

Skraćeni nalaz – rezime

(Odredbe ID-a ZOPU-a i ID-a ZOG-a)

Posebni propisi koji utječu na poslove gradnje brojni su, što proizlazi iz priloga stručnog rada o javnopravnim tijelima koja za područje Grada Zagreba utvrđuju posebne uvjete i/ili izdaju potvrde glavnog projekta. Osim tih propisa i drugi posebni propisu utječu na poslove gradnje (katastar, vlasništvo, koncesije i drugo). Upitu zainteresirane osobe odnosno investitora odnosno projektanta za do-

stavu obavijesti upravnog tijela odnosno MGIPU-a od kojih javnopravnih tijela treba pribaviti posebne uvjete te o načinu provedbe pojedinih odredbi ZOPU-a odnosno ZOG-a i/ili prostornog plana prilaže se preslika katastarskog plana te opis i prikaz zahvata u prostoru ako je to potrebno.

Javnopravno tijelo utvrđuje posebne uvjete u svrhu izrade idejnog, odnosno glavnog projekta na temelju zahtjeva zainteresirane stranke, odnosno investitora kojemu se prilažu podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta ili grafički prikaz namjeravanog zahvata u prostoru koji sadrži odnosno prikazuje te podatke. Javnopravno tijelo zbog utvrđivanja posebnih uvjeta:

- ne može tražiti plaćanje predujma troškova, odnosno troškova utvrđivanja posebnih uvjeta osim upravne pristojbe,
- može tražiti da se zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta u svrhu izrade glavnog projekta umjesto propisanih priloga priloži elaborat ako je propisan posebnim propisom.

Posebni uvjeti utvrđuju se i za zahvate u prostoru za koje se ne izdaje lokacijska dozvola, a koji se mogu provoditi i bez građevinske dozvole i glavnog projekta ako je to propisano posebnim propisom. Javnopravno tijelo dužno je izdati potvrdu glavnog projekta ako je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima.

Potvrda glavnog projekta izdaje se prije pokretanja postupka za izdavanje građevinske dozvole, osim kod jednostavnih i drugih građevina koje se grade na temelju glavnog projekta koji su potvrdila javnopravna tijela.

Lokacijska dozvola izdaje se i za građenje građevina ako to stranka zatraži.

Lokacijska dozvola ne izdaje se za eksploatacijsko polje ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe, ali se izdaje za rudarske objekte i postrojenja za njihovu eksploataciju.

U postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole provjerava se je li vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost iz članka 171. ZOPU-a, ako

takva dužnost postoji (prijenos dijela njegova zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno sklapanje ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza preko njegove građevne čestice ili građevine koju će izgraditi).

Za izmjene tijekom građenja kojima se utječe na ispunjavanje temeljnog zahtjeva za građevinu, a ne utječe na usklađenost građenja s utvrđenim lokacijskim uvjetima treba pribaviti izmjenju i/ili dopunu glavnog projekta po kojemu se gradi građevina, a prije zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole treba ishoditi izmjenju i/ili dopunu građevinske dozvole. Ako izmjene utječu na temeljni zahtjev sigurnosti od požara, treba ishoditi i potvrdu o usklađenosti izmijenjenog i/ili dopunjenog glavnog projekta s posebnim uvjetima zaštite od požara.

Smještaj građevina prikazuje se u glavnome projektu građevine:

- na geodetskoj situaciji građevine iz geodetskog projekta, koji je sastavni dio idejnog odnosno glavnog projekta za građevinu / građevine na građevnoj čestici,
- na preslici katastarskog plana, HOK-u (M 1:5000), ortofoto karti odgovarajućeg mjerila i/ili odgovarajućim koordinatama za građevinu / građevine unutar obuhvata zahvata u prostoru, ako geodetski projekt nije sastavni dio glavnog projekta.

Upravno tijelo odnosno MGIPU zatražit će utvrđivanje posebnih uvjeta odnosno izdavanje potvrde glavnog projekta ako zaprimi uredan zahtjev za izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole bez tih akata, ali s dokazom da su oni zatraženi od javnopravnog tijela.

Ako je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru unutar kojeg se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica:

- smještaj građevine na toj čestici određuje se na podlozi parcelacijskog elaborata,
- zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole prilaže se i parcelacijski elaborat,
- prijavi početka građenja ne prilaže se dokaz da je u katastru formirana građevna čestica,

- zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole prilaže se dokaz da je u skladu s parcelacijskim elaboratom formirana građevna čestica.

Ako se radi o građevini čije je građenje od interesa za RH, dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole smatra se:

- odluka Vlade o utvrđivanju interesa RH ili poziv na odredbu posebnog zakona kojom je utvrđen interes RH za građenje građevine za koju je zatražena građevinska dozvola ako je investitor podnio zahtjev za izvlaštenje,
- ako je investitor podnio zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu, građevinama ili drugim nekretninama u vlasništvu RH, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave,
- suglasnost osobe/tijela koje upravlja javnom ili nerazvrstanom cestom, željeznicom ili vodnim dobrom za građenje na toj nekretnini.

Ako je građevina važna za državu, premda u katastru nije formirana građevna čestica, a na tehničkome pregledu utvrđeno je da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom te da su provedeni svi kontrolni postupci u pogledu ocjenjivanja sukladnosti odnosno dokazivanja kvalitete određenih dijelova građevine za sve radove, može se izdati privremena uporabna dozvola za građevinu. U tome slučaju valjanost privremene dozvole prestaje po isteku roka od šest mjeseci od dana formiranja građevne čestice u katastru.

Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole za građevinu koja se evidentira u katastru uz druge priloge prilaže se:

- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetski elaborat vodova (infrastrukture), koji je ovjerio katastarski ured, odnosno tijelo nadležno za geodetske poslove u gradu ili općini, ako geodetski projekt nije sastavni dio glavnog projekta.

Katastarski ured po službenoj dužnosti u katastru, odnosno u katastru vodova

(infrastrukture), evidentira građevinu za koju je na temelju odredbi ZOG-a izdana uporabna dozvola koja je dostavljena tome uredu.

Evidentira tu građevinu na temelju geodetskog projekta, odnosno geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno na temelju geodetskog elaborata vodova (infrastrukture).

Katastarski ured evidentira i građevinu za koju na temelju ZOG-a nije izdana uporabna dozvola, i to po zahtjevu stranke ili povodom katastarske izmjere ili tehničke reambulacije.

Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnome sudu obavijest o tome da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola i navodi podatke o toj dozvoli odnosno to da ta dozvola nije priložena.

Nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola i navodi podatke o toj dozvoli ili stavlja zabilježbu da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena ta dozvola.

Nadležni sud po službenoj dužnosti upisuje zabilježbu o svakoj katastarskoj čestici koja je navedena u građevinskoj dozvoli za građenje zgrade određene namjene u zaštitnome obalnom području mora i izvan građevinskog područja. Zabilježbom suda osigurava se da se te čestice koje predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu ne mogu otuđivati pojedinačno.

Zaključak

Stručni rad o novim zakonskim rješenjima (poboljšicama) za primjenu posebnih propisa u poslovima gradnje koje sadrži ID ZOPU odnosno ID ZOG namijenjen je sudionicima u gradnji jer ta rješenja utječu na poslove vođenja investicija, projektiranja, stručnog nadzora, građenja i uporabe građevina.

Da bi se u navedenim poslovima ostvario očekivani (povoljan) utjecaj primjene tih

zakonskih rješenja (poboljšica), potrebno je da sudionici u gradnji poznaju njihovu primjenu te da javnopravna tijela i druga nadležna tijela prilikom izdavanja akata u vezi gradnje primjenjuju ta rješenja (poboljšice) zakonito i stručno.

LITERATURA:

Propisi prostornog uređenja i gradnje koji se navode u ovom stručnom radu.

PRILOG:

Popis javnopravnih tijela koja ovisno o vrsti zahvata prostoru utvrđuju posebne uvjete i/ili izdaju potvrde glavnog projekta na području Grada Zagreba:

- Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, Zagreb, Kuševićeva 2 (kada je zahvat planiran na nepokretnom kulturnom dobru, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina)
- Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet:
 - Sektor za promet, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
 - Sektor za komunalne poslove i javne površine, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Odsjek za zelene površine, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (kada je planiran zahvat na javnoj zelenoj površini)
 - Sektor za građenje i održavanje komunalne infrastrukture, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b (za javnu rasvjetu)
- Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada (geotehnički uvjeti, kada je planiran zahvat na pretežito nestabilnom području prema Prostornom planu Grada Zagreba i suglasnost kada je propisana GUP-om grada Zagreba i GUP-om Sesvete – do donošenja UPU-a)
- Gradska plinara d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 1
- "Vodoopskrba i odvodnja", Zagreb, Folnegovičeva 1
- Zagrebački električni tramvaj, Zagreb, Ozaljska 105 (kada je planiran zahvat na trasi ZET-ovih signalnih kabela)
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Zagrebačka, Sektor upravnih i inspekcijских poslova, Inspektorat unutarnjih poslova, Zagreb, Petrinjska 30
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Zagreb, Odjel za zaštitu i spašavanje Zagreb, Zagreb, Ksaverska 109 (kada je planirana izgradnja skloništa)
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Zagrebačka, Odjel investicija i nekretnina, Zagreb, Ilica 335 (kada je planiran zahvat unutar zaštitne zone prema GUP-u)
- Ministarstvo obrane RH, Služba za nekretnine i zaštitu okoliša, Zagreb, Zvonimirova 12 (kada je planiran zahvat unutar zaštitne zone prema GUP-u)
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Zagreb, Radnička cesta 80 (kada je planiran zahvat unutar prostora zaštićenog po Zakonu o zaštiti prirode)
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za šumarstvo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 78 (kada je planiran zahvat na šumskom zemljištu)
- Ministarstvo zdravstva, Sanitarna inspekcija, Zagreb, Ksaver 200a
- Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220 (kada je planiran zahvat u vodozaštitnom području, u blizini vodotoka, odnosno prema Pravilniku)
- Hrvatske šume, Zagreb, Nazorova 7 (kada je planiran zahvat na šumskom zemljištu ili na udaljenosti 50 m od šume)
- Hrvatska elektroprivreda, Operator distribucijskog sustava, Zagreb, Gunduličeva 32 (prethodna elektroenergetska suglasnost, radi priključenja na elektroenergetsku mrežu)
- Hrvatska elektroprivreda, Zagreb, Gunduličeva 32 (suglasnost na lokaciju radi zaštite postojećih trasa)
- Hrvatska elektroprivreda, Toplinarstvo, Zagreb, Miševečka 15a (radi priključenja na parovod – vrelovod, odnosno radi zaštite postojećih trasa)
- Hrvatski operator prijenosnog sustava, Prijenosno područje Zagreb, Zagreb, Kupska 4 (kada je planiran zahvat u koridoru dalekovoda – zračni)
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9 (radi mogućnosti priključenja građevine na DTK), te elektroničkim putem kroz aplikaciju "e-uvjeti" dostupnu na
- Hrvatska radio-televizija, Zagreb, Prilavje 3 (kada je planiran zahvat unutar koridora prema PPGZ-u)
- HŽ Infrastruktura, Zagreb, Mihanovičeva 12 (kada je planiran zahvat u blizini željezničke pruge prema Pravilniku)
- Hrvatska uprava za ceste, Zagreb, Vončinina 3 (za zahvate unutar koridora cesta u nadležstvu Hrvatske uprave za ceste)
- Hrvatske autoceste, Zagreb, Širolina 5 (za zahvate unutar koridora autoceste)
- INA, d.d. P.S. Tehničke zaštite i zaštite okoliša, Zagreb, Šubičeva 29 (kada je planiran zahvat u zoni utjecaja VT plinovoda)
- "Plina Cro", d.o.o., Zagreb, Savska 88a (kada je planiran zahvat u zoni utjecaja VT plinovoda)
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za veterinarstvo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 78
- Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Odjel za zaštitu životinja i veterinarske poslove, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12/IV
- Zagrebački holding d.o.o., podružnica "Čistoća", Zagreb, Radnička cesta 82

IZVOR:

Mrežna stranica Grada Zagreba