



# **IZMJENE I DOPUNE ZAKONA O GRADNJI I ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU**

**PRIREDIO: Josip Bienenfeld, dipl. iur**

1. ZID ZAKONA O GRADNJI
2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

# ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O GRADNJI

1. Razvrstavanje građevina
2. Dopuštena odstupanja u građenju
3. Utvrđivanje posebnih uvjeta i potvrda glavnog projekta
4. Građevna čestica formirana u katastru
5. Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole
6. Izmjene tijekom građenja
7. Produženje roka važenja građevinske dozvole
8. Privremena uporabna dozvola
9. Evidentiranje u katastru

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 1. Razvrstavanje građevina

### *Članak 4.*

~~(1) Građevine se s obzirom na **zahtjevnost postupaka u vezi s gradnjom** prema ovome Zakonu razvrstavaju u pet skupina, od zahtjevnijih prema manje zahtjevnima, kako slijedi:~~

- ~~1. skupina — građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja~~
- ~~2. skupina — građevine za koje se prema posebnim propisima posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu~~
- ~~3. skupina — građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti~~
- ~~4. skupina — građevine za koje se utvrđuju uvjeti priključenja, a ne utvrđuju se drugi posebni uvjeti~~
- ~~5. skupina — građevine koje nisu razvrstane u 1., 2., 3. ili 4. skupinu.~~

~~(2) U slučaju ispunjavanja više uvjeta iz stavka 1. ovoga članka ili sumnje, pri utvrđivanju skupine za određenu građevinu primjenjuje se zahtjevnija skupina.~~

(1) Građevine i radovi na građevinama se s obzirom na **zahtjevnost gradnje prema** ovome Zakonu razvrstavaju u tri kategorije, od zahtjevnijih prema manje zahtjevnima, kako slijedi:

1. skupina – građevine koje se planiraju Državnim planom prostornog razvoja
2. skupina – ostale građevine, osim građevina 1. i 3. skupine
3. skupina – građevine koje se prema pravilniku iz članka 128. stavka 1. ZOG-a grade bez građevinske dozvole.

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 2. Dopuštena odstupanja u građenju

### *Članak 19.*

~~Prilikom građenja građevine dopušteno odstupanje u odnosu na mjere određene glavnim projektom iznosi 3 % pojedinih dimenzija prostora i prostorija građevine (širina, visina, dužina), dok je u pogledu ukupnih pojedinih vanjskih mjera građevine dopušteno odstupanje do 0,30 metra, osim u pogledu odstupanja od obveznog građevinskog pravca i najmanje udaljenosti od međe.~~

Prilikom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt sukladno pravilima struke ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 3. Utvrđivanje posebnih uvjeta i potvrda glavnog projekta za građenje građevine za koju se ne izdaje lokacijska dozvola

- **Utvrđivanje posebnih uvjeta prije izrade glavnog projekta**
  - bez prilaganja glavnog projekta
  - u zahtjevu se navode 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/inženjer odgovarajuće struke.
- **Javnopravno tijelo od investitora ne može tražiti**
  - plaćanje troškova utvrđivanja posebnih uvjeta (osim upravne pristojbe)
  - dostavu / 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.
- **Utvrđivanje posebnih uvjeta je odvojeno od potvrde glavnog projekta**

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 4. Građevna čestica formirana u katastru

### Članak 106.

- (1) Građenju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s tom dozvolom, ako ovim Zakonom ili propisom donesenim na temelju ovoga Zakona nije drukčije propisano.
- (2) Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- (3) Građenju građevine za koju je lokacijskom dozvolom ili građevinskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice može se pristupiti pod uvjetom iz stavka 1., odnosno 2. ovoga članka, ako je u katastru formirana građevna čestica.
- (4) Stavak 3. ovoga članka ne odnosi se na građenje građevine za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvat u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica.

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 5. Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole

- **Proširenje fikcije dokaza pravnog interesa za građenje građevina od interesa za RH**
    - na zemljištu u vlasništvu RH, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave
    - pod uvjetom da je investitor podnio nadležnom tijelu zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu, građevinama ili drugim nekretninama u vlasništvu RH
  - **Dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole za građenje građevine čije je građenje u interesu RH na:**
    - javnoj cesti
    - nerazvrstanoj cesti
    - željezničkoj infrastrukturi
    - javnom vodnom dobru
- smatra se suglasnost osobe, odnosno tijela koje upravlja tom cestom, infrastrukturom, odnosno javnim vodnim dobrom.

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 6. Izmjene tijekom građenja

### Članak 106.a

- (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**, osim na temeljni zahtjev sigurnosti u slučaju požara, 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) Izmjene tijekom građenja kojima se utječe na ispunjavanje temeljnog zahtjeva **sigurnosti u slučaju požara**, 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 za koje je javnopravno tijelo nadležno za zaštitu od požara izdalo potvrdu o usklađenosti s posebnim uvjetima zaštite od požara, s time da izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ishodi prije podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole.



# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 7. Produženje roka važenja građevinske dozvole

Važenje građevinske dozvole

Članak 123.

- (1) Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole.
  - (2) Smatra se da je investitor pristupio građenju u smislu stavka 1. ovoga članka od dana prijave početka građenja.
  - (3) Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.
- **Mogućnost produženja se odnosi i na građevinske dozvole i druge akte za građenje izdane na temelju zakona koji su važili prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji („Narodne novine” br. 20/17) – članak 178.**

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 8. Privremena uporabna dozvola

### Članak 145.

- (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 ovim Zakonom, propisima donesenim na temelju ovoga Zakona, 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 Republike Hrvatske.
- (2) Privremena uporabna dozvola iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka izdaje se na rok koji nije duži od devedeset dana, a istekom tog roka prestaje važiti.
- (3) Privremena uporabna dozvola iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka prestaje važiti istekom roka od šest mjeseci od dana formiranja građevne čestice u katastru.
- (4) U svrhu nastavka korištenja građevine za koju je izdana privremena uporabna dozvola koja je prestala važiti, rada pogona u toj građevini, njezina evidentiranja u katastru i obavljanja djelatnosti prema posebnom zakonu u toj građevini, potrebno je ishoditi uporabnu dozvolu.
- (5) Izdavanje privremene uporabne dozvole zbog razloga navedenog u stavku 1. podstavku 1. ovoga članka ne isključuje mogućnost izdavanja privremene uporabne dozvole zbog razloga navedenog u stavku 1. podstavku 2. ovoga članka.

# 1. ZID ZAKONA O GRADNJI

## 9. Evidentiranje u katastru

- **Tri načina evidentiranja građevina u katastru i katastru vodova**

1. Po službenoj dužnosti – nakon dostave uporabne dozvole od strane tijela graditeljstva – uz stavljanje „pozitivne” zabilježbe u zemljišnoj knjizi
  2. Po zahtjevu stranke – nakon što to stranka zatraži i dostavi elaborat za evidentiranje građevine u katastru, odnosno katastru vodova – uz stavljanje „pozitivne”, odnosno „negativne” zabilježbe u zemljišnoj knjizi, ovisno o tome je li stranka priložila uporabnu dozvolu
  3. U katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji – uz stavljanje „pozitivne”, odnosno „negativne” zabilježbe u zemljišnoj knjizi, ovisno o tome je li stranka priložila uporabnu dozvolu
- **Uvedeno evidentiranje građevina po službenoj dužnosti u katastru vodova**

# **ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU**

1. Usklađenje s Direktivom o uspostavi okvira za prostorno planiranje morskog područja
2. Detaljnije definiranje i redefiniranje pojmova
3. Planiranje u zaštićenom obalnom području i izvan građevinskog područja
4. Izrada, donošenje i sadržaj prostornih planova
5. Važenje prostornih planova
6. Lokacijska dozvola i drugi akti za provedbu prostornih planova
7. Druge novosti

## 2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

### 1. Usklađenje s Direktivom 2014/89/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 23. srpnja 2014. o uspostavi okvira za prostorno planiranje morskog područja (SL L 257, 28.8.2014.)

- **Definiraju se pojmovi u skladu s Direktivom**

- morsko područje su unutarnje morske vode Republike Hrvatske, teritorijalno more Republike Hrvatske, zračni prostor iznad njih te dno i podzemlje tih morskih prostora, zaštićeni ekološko-ribolovni pojas Republike Hrvatske (ZERP) i epikontinentalni pojas Republike Hrvatske, a u smislu pripadnosti morskoj regiji pripada morskoj regiji Sredozemno more, podregija Jadransko more
- prostorno planiranje morskog područja je proces prostornog planiranja u kojem subjekti prostornog uređenja analiziraju i organiziraju ljudske aktivnosti na morskom području radi ostvarivanja ekoloških, gospodarskih i socijalnih ciljeva

- **Izravno se propisuju ciljevi i načela prostornog planiranja morskog područja**

- **Omogućava se prostorno planiranje u ZERP-u i epikontinentalnom pojasu RH**

- **Uređuje se suradnja RH s članicama EU u planiranju morskog područja i obveza nastojanja suradnje RH s državama koje nisu članice EU u planiranju morskog područja**

## 2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

### 2. Detaljnije definiranje i redefiniranje pojmova

- **Građevinska (bruto) površina zgrade** je

zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, osim površine vanjskog dizala koje se dograđuje na postojeću zgradu, a koje se površine izračunavaju na spomenuti način i primjenom pravilnika kojeg donosi ministar prostornog uređenja.

- **Osnovna infrastruktura** su

građevine za odvodnju otpadnih voda i prometne površine preko kojih se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade.

– bitno je za određivanje u prostornim planovima neuređenog dijela građevinskog područja i obvezom donošenja urbanistički plan uređenja.

- **Urbana sanacija** je skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenih područja unutar i izvan granica građevinskog područja devastiranih nezakonitim građenjem i na drugi način.

– omogućavanja urbane sanacije i izvan granica građevinskog područja

## 2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

### 3. Planiranje u zaštićenom obalnom području i izvan građevinskog područja

- **Mijenjaju se uvjeti za planiranje i donošenje prostornih planova izvan građevinskog područja i u zaštićenom obalnom području posebice u vezi s:**
  - mogućnošću osnivanja i širenja građevinskih područja u zaštićenom obalnom području
  - mogućnošću građenja u izdvojenom građevinskom području naselja i izvan građevinskog područja
  - uvjetima za planiranje kampova i golf igrališta

### 4. Izrada, donošenje i sadržaj prostornih planova

- **Omogućava se istovremeno postojanje više odluka o izradi prostornog plana.**
  - donošenjem nove odluke po sili zakona ne prestaje važiti ranije donesena odluka
- **Zavodima za prostorno uređenje županije** omogućava se izrada i GUP-a, ako to zatraži Ministarstvo ili župan (prije novele mogli su izrađivati PPUO/G, UPU od značaja za Državu / županiju).
- **Ponovno se uvodi obrazloženje prostornog plana** kao formalni sastavni dio prostornog plana (ono sadrži polazišta (analizu), ciljeve prostornog uređenja i obrazloženje planskih rješenja).

## 2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

### 5. važenje prostornih planova

- **Briše se ograničenje (rok) od 5 godina od dana stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, br 153/13) u kojemu se mogu mijenjati i/ili dopunjavati te staviti izvan snage dokumenti prostornog uređenja doneseni na temelju propisa koji su važili prije stupanja na snagu tog Zakona.**
- **Omogućava se izdavanje lokacijskih dozvola i drugih akata za provedbu prostornih planova u skladu sa Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske do donošenja Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske i Državnog plana prostornog razvoja.**



## **2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU**

### **6. Lokacijska dozvola i drugi akti za provedbu prostornih planova**

- **lokacijska dozvola se, osim uz do sada propisane slučajeve, može izdati i za građenje svih građevina ako to stranka zatraži.**
- **Lokacijska dozvola se više ne izdaje za sve zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja ne smatraju građenjem.**
  - samo za one zahvate koji se određuju pravilnikom kojeg donosi ministar prostornoga uređenja
- **Omogućava se dogradnja vanjskog dizala na postojeću zgradu neovisno o odredbama prostornog plana.**

## 2. ZID ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

### 7. Druge novosti

- **Smanjen je sadržaj lokacijske informacije**
  - ne sadrži više informacije o svim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru iz prostornih planova, već samo informaciju o namjeni prostora propisanoj prostornim planovima
- **Posebni uvjeti za izradu idejnog projekta utvrđuju se prije izrade tog projekta.**
  - U zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta
  - navode se podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta ili se
  - ako je to potrebno, 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
- **Smanjuje se broj slučajeva u kojima vlasnik može prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave neizgrađeno građevinsko i produžava se rok za plaćanje naknade**
  - samo UPU-om planirane površine javne namjene
  - rok za plaćanje naknade umjesto 2 godine 4 godine

**HVALA NA PAŽNJI !**