

2012

VODIČ ZA GRADNJU

potrebna dokumentacija i postupak izdavanja
pojedinih akata

U navedenoj brošuri kako bi olakšali domaćim i stranim podnositeljima akata naveli smo ukratko potrebnu dokumentaciju i postupak izdavanja pojedinih akata a odnosi se na: Rješenje o uvjetima građenje, Lokacijska dozvola, Rješenje za građenje, Potvrda glavnog projekta, Rješenje o izvedenom stanju, Uporabna dozvola, Uvjerenje za uporabu, Uvjerenje o vremenu građenja, Etažiranje, građenje bez izdavanje akata, Dozvola za uklanjanje građevina.

budući investitori, gospodarstvenici, projektanti, ostali građani
Požeško-slavonska županija
6.2.2012.



ms

VODIČ ZA GRADNJU

Uvod

Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo obavlja poslove izdavanja akata prostornog uređenja i gradnje za područje cijele Požeško-slavonske županije. Unutar Upravnog odjela navedene poslove za područje gradova Pakraca i Lipika obavljaju djelatnici Ispostave Pakrac, a za ostale gradove i općine djelatnici u Požegi.

U navedenoj brošuri kako bi olakšali domaćim i stranim podnositeljima akata naveli smo ukratko potrebnu dokumentaciju i postupak izdavanja pojedinih akata: Rješenje o uvjetima građenje, Lokacijska dozvola, Rješenje za građenje, Potvrda glavnog projekta, Rješenje o izvedenom stanju, Uporabna dozvola, Uvjerenje za uporabu, Uvjerenje o vremenu građenja, Etažiranje, građenje bez izdavanje akata, Dozvola za uklanjanje građevina.

Požeško-slavonska županija sudjeluje u Programu certifikacije regija za ulaganja (Investment Certification Programme for Regions –ICPR). Stoga je navedena brošura namijenjena i za postupanje kroz Napredni projekt „Razvoj investicijskog okruženja“ u privlačenju stranih ulaganja. U provođenju projekta osniva se **One-Stop Service Centra**, kao virtualni ured u prostorijama Regionalne razvojne agencije Požeško-slavonske županija, a sve u svrhu kreiranja jednog mjesta za kontakt sa investitorima kako bi se smanjio broja organizacija s kojima ulagač mora kontaktirati za vrijeme trajanja postupka odobrenja i pokretanja projekta, olakšanja komunikacija i kako bi se pomoglo potencijalnim ulagačima pri dobivanju potrebnih dozvola.

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07., 38/09., 55/11. 90/11.) u daljnjem tekstu Zakon, razlikuje se dvije osnovne vrste postupka i akata prostornog uređenja i gradnje ovisno o površini građevine. Granica je 400m² za zgrade, odnosno 600m² za građevine koje služe za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti. Stoga se u nastavku opisuju postupci ishodačenja potrebnih akata u dva dijela:

- prvi dio se odnosi na zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m².
- drugi dio na građevine stambene, stambeno-poslovne, poslovne i javne namjene čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m², građevine za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina od 600 m² i infrastrukturne građevine.

Radi cjelovitosti prikaza svih vrsta akata daje se i prikaz izdavanja rješenja za građenje prema **Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja** (NN 69/09 i 128/10).

Također je obrađeno izdavanje akata sukladno **Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 90/11). Legalizacijom se omogućuje evidentiranje zgrada u katastarskom operatu i upis u zemljišne knjige te priključenje na komunalnu infrastrukturu, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu.

S obzirom da za neke jednostavne građevine i radove nije potrebno ishoditi posebno odobrenje, daje se i prikaz najčešćih takvih građevina i radova, a sukladno **Pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima** (NN 21/09, 57/10, 126/10 i 48/11).

Sve informacije, obrasci zahtjeva za navedene akte prostornog uređenja i gradnje mogu se preuzeti u Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, u daljnjem tekstu Upravnom odjelu. Svi zahtjevi se predaju u Pisarnicu Požeško-slavonske županije.

Prije početka gradnje ili rekonstrukcije za obje zgrade postupak je isti:

1. **provjeriti da li je, i kakva je, gradnja/rekonstrukcija dopuštena.** Informacija se može dobiti u usmenom ili pismenom obliku. U pismenom obliku uz podnošenje Zahtjev za izdavanje uvjerenja iz dokumenata prostornog uređenja. Upravna pristojba za podnesak 20 kuna biljega i za uvjerenje 20 kuna biljega, ukupno 40 kuna biljega,
2. **ukoliko je gradnja/rekonstrukcija moguća,** pribaviti dokaz da imate pravo graditi putem slijedećih dokumenata:
 - izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevinskoj čestici ili građevini na kojoj namjerava graditi,
 - ugovor ili odluka nadležne državne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva, pravo građenja ili pravo služnosti
 - ugovor o ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje ili rekonstrukcija,
 - ugovor o koncesiji kojim se stječe pravo građenja,
 - pisana suglasnost vlasnika postojeće građevine u slučaju rekonstrukcije te građevine, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno,
 - pisana suglasnost fiducijalnog vlasnika dana današnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.
3. **od ovlaštenog geodetskog izvođača ishoditi posebnu geodetsku podlogu ovjerenu od Državne geodetske uprave,** Područni ured za katastar. Za rekonstrukciju ukoliko se ne mijenja tlocrtna površina (horizontalni gabariti) nije potrebna,
4. **obratiti se ovlaštenom projektantu radi izrade idejnog projekta.**

Donošenjem izmjena i dopuna bilo kojeg od navedenih Zakona, Pravilnika ili drugih zakonskih odredbi koje su vezane uz problematiku izdavanja akata iz područja prostornog uređenja i gradnje može doći do određenih promjena koje mogu utjecati u manjoj ili većoj mjeri na postupak donošenja. Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo će sve promjene pratiti i izvještavati kroz dopune i izmjene brošure.

PROČELNICA
Branka Kuba, dipl.oec.

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

(za objekte do 400m², poljoprivredne objekte do 600m²)

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je dostupan u Upravnom odjelu i uz njega se prilaže:

- tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi,
- posebni uvjeti tijela državne uprave nadležnog za poslove kulturnih dobara ukoliko je građevina upisana u Registar kulturnih dobara RH kao kulturno-povijesna cjelina ili kulturno dobro,
- vodopravni uvjeti izdani po Hrvatskim Vodama
- pisano izvješće o nostrifikaciji idejnog projekta ako je projekt izrađen prema stranim propisima,
- dokaz da investitor ima pravo graditi na zemljištu od kojeg će se formirati građevna čestica,
- upravna pristojba od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za rješenje, koja vrijedi u slučaju da se zahtjev ne može pozitivno riješiti. Upravna pristojba za izdavanje rješenja o uvjetima građenja utvrđena je u iznosu od 800 kuna (za područje posebne državne skrbi plaća se 50% iznosa).

U tijeku postupka izdavanja rješenja o uvjetima građenja utvrđuje se:

- da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom,
- da je idejni projekt izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (da ima pristup s prometne površine, rješenju odvodnju otpadnih voda i riješen propisan broj parkirališnih mjesta u skladu s planskom dokumentacijom),
- mjesto i način priključenja na prometnu, komunalnu i druge infrastrukture
- da su zahtjevu priloženi dokumenti određeni odredbama Zakona.

Za utvrđivanje ovih činjenica potrebno je:

- izvršiti pregled idejnog projekta i utvrditi je li izrađen u skladu sa Zakonom i planskom dokumentacijom,
- očividom utvrditi je li građevna čestica izgrađena i uređena u smislu Zakona,
- pozvati tijela i/ili osobe određene posebnim propisima na uvid u idejni projekt radi pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda prema posebnim propisima,
- pozvati strane u postupku radi uvida u idejni projekt i izjašnjavanja o traženom zahvatu u prostoru
- zatražiti od Hrvatskih voda obračun vodnog doprinosa te obračun komunalnog doprinosa od grada/općine na čijem će se području graditi zgrada.

Ako su ispunjeni propisani uvjeti određeni zakonom te ako je investitor dostavio dokaze o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu, (odnosno prvom obroku doprinosa u slučaju obročne otplate istoga) i uplaćenju građevinskoj pristojbi u visini od 800 kuna, Upravni odjel donosi rješenje o uvjetima građenja.

Rješenje o uvjetima građenja vrijedi dvije godine od dana izvršnosti (rješenje o uvjetima građenja postaje izvršno istekom roka za žalbu – 15 dana, ako žalba nije izjavljena). Važenje se na temelju zahtjeva može produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdano rješenje. Upravna pristojba za produženje roka važenja rješenja o uvjetima građenja utvrđena je u iznosu od 200 kuna.

Investitor je dužan ishoditi od Upravnog odjela izmjenu i/ili dopunu rješenja o uvjetima građenja ako tijekom građenja namjerava učiniti izmijene na zgradi kojima se mijenja njena usklađenost s idejnim odnosno glavnim projektom u pogledu vanjskog oblika i veličine, namjene ili smještaja na građevnoj čestici ili promijeniti oblik i veličinu građevne čestice.

Postupak izdavanja ovog akta je isti kao i izdavanje rješenja o uvjetima građenja. Upravna pristojba za izdavanje izmjena i/ili dopuna rješenja o uvjetima građenja je 800 kuna.

Ako se tijekom građenja promijeni investitor, novi je investitor dužan najkasnije 30 dana od nastale promijene od Upravnog odjela zatražiti izmjenu rješenja o uvjetima građenja, a odnosi se na izmjenu imena ili tvrtke investitora. Novi investitor zahtjevu prilaže dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini, odnosno da je vlasnik građevine za čije je građenje izdan taj akt. Upravna pristojba za izdavanje izmjena i/ili dopuna rješenja o uvjetima građenja u vezi izmjena imena ili tvrtke investitora je 200 kuna.

NAPOMENA

Upravni odjel dužan je izdati rješenje o uvjetima građenja u roku od 30 dana nakon što su ispunjeni opisani uvjeti, provedeni svi propisani postupci i nakon što je investitor dostavio dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu te je uplatio propisanu građevinsku pristojbu.

POTVRDA PARCELACIJSKOG ELABORATA

Ako se rješenjem o uvjetima građenja formira građevna čestica, ovlašteni geodeta treba napraviti parcelacijski elaborat.

U posebnom postupku, koji vodi Upravni odjel, treba ishoditi potvrdu parcelacijskog elaborata. Ona se izdaje ako je:

- parcelacijski elaborat izradila ovlaštena osoba,
- ako je parcelacijski elaborat u skladu s konačnim rješenjem o uvjetima građenja,
- ako parcelacijski elaborat ima propisan izgled i potrebne dijelove,
- ako je uz parcelacijski elaborat priložena sva potrebna dokumentacija (obveza geodetskog izvođača),
- uplaćena upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i u iznosu od 30 kuna biljega za potvrdu parcelacijskog elaborata.

Potvrđeni parcelacijski elaborat prosljeđuje se Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar na daljnju obradu.

GRAĐENJE ZGRADA

Nakon potvrde parcelacijskog elaborata, investitor mora:

1. naručiti izradu elaborata iskolčenja zgrade
2. naručiti izradu glavnog projekta (ne potvrđuje nadležno tijelo)
3. prijaviti početak građenja Upravnom odjelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada. Nakon 8 dana od prijave može započeti s građenjem.

NAKON ZAVRŠETKA GRAĐENJA

Nakon završetka građenja objekta, investitor dostavlja izvješće nadzornog inženjera Upravnom odjelu koji će o tome izdati potvrdu. Upravna pristojba za izdavanje potvrde iznosi 40 kuna biljega (20 kuna za podnesak i 20 za potvrdu).

EVIDENTIRANJE ZGRADA

Na temelju potvrde i elaborata upisa zgrade evidentirat će zgradu u katastarskom operatu pri Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar. U zemljišnim knjigama zgrada se evidentira na temelju elaborata koji se prosljeđuje iz Područnog ureda za katastar.

LOKACIJSKA DOZVOLA

(za objekte preko 400 m², poljoprivredne objekte preko 600m² i infrastrukturne građevine)

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je dostupan u Upravnom odjelu i uz njega se prilaže:

- izvod iz katastarskog plana odnosno njegova preslika,
- tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na posebnoj geodetskoj podlozi,
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja,
- pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji ako je glavni projekt izrađen prema stranim propisima,
- posebni uvjeti tijela državne uprave nadležnog za poslove kulturnih dobara ukoliko je građevina upisana u Registar kulturnih dobara RH kao kulturno-povijesna cjelina ili kulturno dobro,
- vodopravni uvjeti izdani po Hrvatskim Vodama
- dokaz o pravnom interesu podnositelja zahtjeva,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za dozvolu, koja vrijedi u slučaju da se zahtjev ne može pozitivno riješiti.

U postupka izdavanja lokacijske dozvole utvrđuje se:

- da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i posebnim uvjetima Zakona,
- da je uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole priložena dokumentacija propisana Zakonom,
- a je građevna čestica uređena u smislu odredbi Zakona o prostornog uređenja i gradnji (pristup s prometne površine, riješenu odvodnju otpadnih voda, riješen propisani broj parkirališnih mjesta u skladu s planskom dokumentacijom),
- imaju li stranke u postupku primjedbi na zahvat za koji se izdaje lokacijska dozvola

Za utvrđivanje ovih činjenica potrebno je:

- izvršiti pregled idejnog projekta i utvrditi je li izrađen u skladu sa Zakonom i planskom dokumentacijom,
- očividom utvrditi je li građevna čestica sagrađena i je li uređena u smislu Zakona,
- pozvati tijela i/ili osobe određene posebnim propisima na uvid u idejni projekt radi pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda prema posebnim propisima,
- pozvati stranke u postupku radi uvida u idejni projekt i izjašnjavanja o traženom zahvatu u prostoru.

Ukoliko postupak završi izdavanjem lokacijske dozvole, podnositelj zahtjeva prije preuzimanja lokacijske dozvole obavezan je platiti upravnu pristojbu za:

- stambene zgrade, pomoćne ili gospodarske građevine koje sa stambenom zgradom čine stambenu ili gospodarsku cjelinu na građevnoj čestici površine do 0,2 ha iznos od 200 kuna,
- građevine, osim onih iz točke 1. na građevnoj čestici površine do 1 ha ili infrastrukturne građevine dužine do 1 km iznos od 750 kuna,

- građevine na građevnoj čestici površine od 1 do 5 ha ili infrastrukturne građevine dužine od 1 do 5 km iznos od 1.500 kuna,
- građevine na građevnoj čestici površine od 5 do 10 ha ili infrastrukturne građevine dužine od 5 do 10 km iznos od 2.225 kuna,
- građevine na građevnoj čestici površine veće od 10 ha ili infrastrukturne građevine dužine više od 10 km iznos od 3.000 kuna.

Ovi iznosi umanjuju se za 50 kuna uplaćenih prilikom podnošenja zahtjeva.

POTVRDA PARCELACIJSKOG ELABORATA

Ako se lokacijskom dozvolom formira građevna čestica, od ovlaštenog geodete treba naručiti izradu parcelacijskog elaborata.

U posebnom postupku koji vodi Upravni odjel mora se ishoditi potvrda parcelacijskog elaborata. Ona se izdaje ako je:

- parcelacijski elaborat izradila ovlaštena osoba,
- ako je parcelacijski elaborat u skladu s konačnom lokacijskom dozvolom,
- ako parcelacijski elaborat ima propisan izgled i potrebne dijelove,
- ako je uz parcelacijski elaborat priložena sva potrebna dokumentacija (obveza geodetskog izvođača),
- uplaćena upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i u iznosu od 45 kuna biljega za potvrdu parcelacijskog elaborata.

Parcelacijski elaborat zajedno s potvrdom prosljeđuje se Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar na daljnju obradu.

RJEŠENJE ZA GRAĐENJE

Radi poticanja ulaganja u području gradnje, na temelju Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja umjesto lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta izdaje se Rješenje za građenje.

Zakon se ne odnosi na građevine za koje investitor ne raspolaže dokazom da ima pravo graditi, koje se namjeravaju graditi u zaštićenom području prirode i čije je građenje započeto bez odgovarajućeg akta nadležnog tijela.

Zahtjev za donošenje rješenja za građenje podnosi investitor u pisanom obliku Upravom odjelu. Zahtjevu za donošenje rješenja za građenje investitor prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta ako je kontrola projekta potrebna,

- dokaz da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici ili zemljištu od kojeg se ista formira, na zemljištu u obuhvatu zahvata u prostoru, odnosno na postojećoj građevini,
- elaborate o geotehničkim i drugim istražnim radovima te tehnološke, prometne i druge elaborate ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekta,
- ako je glavni projekt izrađen prema stranim propisima, investitor uz zahtjev za donošenje rješenja za građenje prilaže i pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji,
- primjerak idejnog projekta sa posebnim uvjetima i potvrdama izdanim od tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za dozvolu, koja vrijedi u slučaju da se zahtjev ne može pozitivno riješiti.

U tijeku postupka izdavanja rješenja za građenje utvrđuje se:

- da je uz glavni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja, posebnim uvjetima te u skladu s propisima o izradi glavnog projekta,
- da je građevna čestica uređena u smislu odredbi Zakona o prostornog uređenja i gradnji (pristup s prometne površine, riješenu odvodnju otpadnih voda, riješen propisani broj parkirališnih mjesta u skladu s planskom dokumentacijom),
- da su zahtjevu priloženi dokumenti određeni odredbama Zakona o poticanju.

Za utvrđivanje ovih činjenica potrebno je:

- izvršiti pregled glavnog projekta i utvrditi je li izrađen u skladu sa Zakonom i planskom dokumentacijom,
- očividom utvrditi je li građevna čestica izgrađena i je li uređena u smislu Zakona,
- pozvati stranke u postupku radi uvida u idejni projekt i izjašnjavanja o traženom zahvatu u prostoru,
- zatražiti od Hrvatskih voda obračun vodnog doprinosa te obračun komunalnog doprinosa od grada/općine na čijem se području gradi građevina.

NAPOMENA

Investitor se može prethodno obratiti Upravnom odjelu sa zahtjevom za informaciju o posebnim uvjetima koje je potrebno pribaviti. Zahtjev se podnosi u pisanom obliku uz upravnu pristojbu od 20 kn biljega. Rok za donošenje rješenja za građenja je 45 dana od uredno podnesenog zahtjeva pod uvjetom da su ispunjeni svi propisani uvjeti.

POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

U roku od 15 dana od izdavanja lokacijske dozvole potvrđuje se njena izvršnost. **Na osnovu idejnog projekta i lokacijske dozvole izrađuje se glavni projekt od strane ovlaštenog projektanta te se Upravnom odjelu podnosi zahtjev za potvrdu glavnog projekta. Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu.**

Glavni projekt ovisno o vrsti građevine odnosno radova sadrži:

- arhitektonski,
- građevinski,
- elektrotehnički,
- strojarski projekt i
- troškovnik projektiranih radova.

Uz zahtjev se prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola potrebna,
- pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji projekta ako je projekt izrađen prema stranim propisima,
- elaborat o geotehničkim i drugim istražnim radovima, te tehnološki, prometni i drugi elaborati, ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekata,
- parcelacijski elaborat koji je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina i potvrda nadležnog upravnog tijela koje je izdalo lokacijsku dozvolu o usklađenosti s lokacijskim uvjetima za oblik i veličinu nove građevne čestice,
- dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici ili u obuhvatu zahvata na kojem namjerava graditi odnosno na postojećoj građevini,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za izdavanje potvrde glavnog projekta.

U tijeku postupka izdavanja potvrde glavnog projekta utvrđuje se:

- da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom,
- da je glavni projekt izrađen u skladu s odredbama Zakona, propisima donesenim na temelju Zakona i drugim propisima,
- da su zahtjevu za izdavanje potvrda priloženi propisani dokumenti.

Nakon pregleda dokumentacije provodi se očevid radi utvrđivanja uređenosti građevinske čestice te se glavni projekt dostava gradu/općini radi izračuna komunalnog doprinosa, a Hrvatskim vodama radi izračuna vodnog doprinosa.

Ukoliko postupak završi izdavanjem potvrde glavnog projekta, podnositelj zahtjeva obavezan je prije preuzimanja potvrde platiti upravnu pristojbu kako slijedi:

- za građevinu građevinske (bruto) površine do 1000 m², od cijene građenja (iz troškovnika koji je sastavni dio glavnog projekta) 0,50 promila,
- za građevinu građevinske (bruto) površine veće od 1000 m² i do 5000 m², od cijene građenja (iz troškovnika koji je sastavni dio glavnog projekta) 0,35 promila,
- za građevinu građevinske (bruto) površine veću od 5000 m², od cijene građenja (iz troškovnika koji je sastavni dio glavnog projekta) 0,25 promila,
- za sve ostale građevine koje nisu navedene u podtočkama 1., 2. i 3. od cijene građenja (iz troškovnika koji je sastavni dio glavnog projekta) 0,25 promila.

Ovaj iznos umanjuje se za 50 kuna uplaćenih prilikom podnošenja zahtjeva isti iznosi su propisani i za izdavanje potvrde izmjena i/ili dopuna glavnog projekta, građevinske dozvole, rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole.

Potvrda glavnog projekta vrijedi dvije godine od dana izdavanja i može se na zahtjev investitora Upravnom odjelu produžiti važenje samo još jednom na dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama zakona te drugi uvjeti u skladu s kojima je potvrda izdana. Upravna pristojba za izdavanje akta kojim se produžuje roka važenja potvrde glavnog projekta utvrđena je u iznosu od 200 kuna.

Investitor je dužan ishoditi od Upravnog odjela izmjenu i/ili dopunu rješenja o uvjetima građenja ako tijekom građenja namjerava učiniti izmijene na zgradi kojima se mijenja njena usklađenost s idejnim, odnosno glavnim projektom u pogledu vanjskog oblika i veličine, namjene ili smještaja na građevinskoj čestici, ili ako se namjerava promijeniti oblik i veličina građevinske čestice. Izmjene tijekom građenja zgrade kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu, a kojim se **ne mijenja** njezina usklađenost s idejnim projektom, investitor može učiniti na temelju izmijenjenog i/ili dopunjenog glavnog projekta. Upravna pristojba za izdavanje izmjena i/ili dopuna rješenja o uvjetima građenja je 800 kuna.

Ako se tijekom građenja promijeni investitor, novi je investitor dužan najkasnije 30 dana od nastale promijene od Upravnog odjela zatražiti izmjenu potvrde glavnog projekta, a odnosi se na izmjenu imena ili tvrtke investitora. Novi investitor zahtjevu prilaže dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini, odnosno da je vlasnik građevine za čije je građenje izdan taj akt. Upravna pristojba za izdavanje izmjena i/ili dopuna rješenja o uvjetima građenja u vezi izmjena imena ili tvrtke investitora je 200 kuna.

NAPOMENA

Upravni odjel dužan je izdati potvrdu glavnog projekta u roku od 30 dana nakon što su ispunjeni opisani uvjeti, provedeni svi propisani postupci i nakon što je investitor dostavio dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu te je uplatio propisanu građevinsku pristojbu.

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

Rješenje o izvedenom stanju i Potvrda izvedenog stanja Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama zamijenjeni su Rješenjem o izvedenom stanju.

Nezakonito izgrađenom zgradom smatra se nova zgrada odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, evidentirane na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) Državne geodetske uprave izrađene **na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine:**

- ako su izvedeni svi građevinski i drugi radovi te ako se koristi ili može koristiti,
- ako su obavljeni grubo konstruktivni građevinski radovi sa ili vez krovišta (ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja Zakona o nelegalnim objektima).

Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se zahtjevom prema Upravnom odjelu.

Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju sadrži:

- geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda i kojeg je prema pravilima koja uređuju topografsku izmjeru i katastar, izradila osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu,
- tri primjerka arhitektonske snimke, koju je izradio ovlašteni arhitekt,
- dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva,
- uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011.godine za nezakonito izgrađene zgrade,
- dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz da ima pravo graditi – sudsko rješenje, ugovor, suglasnost suvlasnika, dokaze o vremenu građenja).
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu u skladu s planom donosi se kada:

- su zahtjevi za izdavanje priloženi si propisani dokumenti,
- je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem zgrade,
- zgrada ima pristup s prometne površine,
- je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos, odnosno ako je plaćen prvi obrok tog doprinosa u slučaju obročne otplate te ako je protekao rok za donošenje rješenja o doprinosu propisan ovim Zakonom a rješenje nije doneseno i

- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, odnosno ako je plaćen prvi obrok te naknade u slučaju obročne otplate.

Rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivno planu donosi se kada:

- su zahtjevi za izdavanje priloženi si propisani dokumenti,
- je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem zgrade,
- prikupljene potvrde (da zgrada nije protivna posebnim propisima) izdane od javnopravnih tijela
- suglasnost stranke koja je do 21. lipnja 2011. godine u vezi s nezakonito izgrađenom zgradom podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava
- zgrada ima pristup s prometne površine,
- je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos, odnosno ako je plaćen prvi obrok tog doprinosa u slučaju obročne otplate te ako je protekao rok za donošenje rješenja o doprinosu propisan ovim Zakonom a rješenje nije doneseno i
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, odnosno ako je plaćen prvi obrok te naknade u slučaju obročne otplate.

EVIDENTIRANJE ZGRADA

Na temelju rješenja o izvedenom stanju Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar evidentira zgradu ili njezin rekonstruirani dio u katastarskom operatu. Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrada u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju.

UPORABNA DOZVOLA

Građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što je Upravni odjel izdao uporabnu dozvolu za tu građevinu.

Postupak za donošenje uporabne dozvole pokreće se zahtjevom prema Upravnom odjelu. Uz zahtjev se prilaže:

- presliku izvršne građevinske dozvole (građevinska dozvola postaje izvršna istekom roka za žalbu – 15 dana, ako žalba nije izjavljena) odnosno potvrde glavnog projekta,
- podatke o sudionicima u gradnji,
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Tijek postupka:

- Upravni odjel poziva na tehnički pregled sudionike u gradnji čija je prisutnost odlučna za obavljanje tehničkog pregleda. Pozvani sudionici u gradnji dužni su se odazvati pozivu i sudjelovati u radu povjerenstva,
- predsjednik povjerenstva o obavljenom tehničkom pregledu sastavlja zapisnik u koji se unosi i mišljenje drugih članova povjerenstva o tome može li se sagrađena građevina koristiti ili se prethodno moraju otkloniti utvrđeni nedostaci ili se ne može izdati uporabna dozvola.

Uvjet za izdavanje uporabne dozvole je:

- da je uz zahtjev priložena sva potrebna dokumentacija,
- geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja za sagrađenu građevinu mora biti sukladan izdanom aktu koji je kao dio geodetskog elaborata, ovjerio Područni ured katastra,
- isprava o sukladnosti odnosno dokaz kvalitete dijela građevine od ovlaštenog tijela u slučaju kada je Zakonom ili posebnim propisima ili projektom određena obveza provedbe završnog ocjenjivanja sukladnosti odnosno dokazivanje kvalitete,
- pozitivno mišljenje svih članova povjerenstva za tehnički pregled da se ta građevina može koristiti,
- upravna pristojba za tehnički pregled sagrađene građevine (nove ili rekonstruirane) radi izdavanja uporabne dozvole utvrđena je u istom iznosu kao i za izdavanje potvrde glavnog projekta odnosno građevinske dozvole.

Ako se tehnički pregled obavlja izvan mjesta u kojem se nalazi sjedište Upravnog odjela, investitor je dužan nadoknaditi Upravnom odjelu odnosno osobi putne troškove i dnevnice članovima povjerenstva prema odredbama Zakona.

POSEBNI SLUČAJEVI

Građevina sagrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se sagrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog upravnog tijela. Za sagrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine ne izdaje se uporabna dozvola.

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

Za građevinu sagrađenu na temelju građevinske dozvole izdane u razdoblju od 20. lipnja 1991. godine do 1. listopada 2007. godine, umjesto uporabne dozvole Upravni odjel, na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine, izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina sagrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Podnesku se prilaže:

- konačna građevinska dozvola,
- izvadak iz zemljišne knjige, ukoliko se promijenio vlasnik građevine,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za rješenje, koja vrijedi u slučaju da se zahtjev ne može pozitivno riješiti. Upravna pristojba za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine utvrđena je na slijedeći način:
 - za zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² u iznosu od 400 kuna,
 - za sve ostale građevine koje nisu navedene iznos od 800 kuna.

Ovu pristojbu plaća investitor ukoliko je postupak završio pozitivno tj. izdavanjem uvjerenja za uporabu građevine. U tom slučaju investitor prije preuzimanja uvjerenja uplaćuje 350, odnosno 750 kuna jer je 50 kuna već uplatio prilikom podnošenja zahtjeva.

Postupak se provodi očevitom na terenu i utvrđuje odgovaraju li vanjski gabariti i namjena građevinskoj dozvoli.

UPIS GRAĐEVINE U KATASTAR

Nakon završetka građenja i ishođenja uporabne dozvole, investitor će evidentirati građevinu u katastarskom operatu na temelju:

- uporabne dozvole,
- uvjerenja za uporabu,
- građevine sagrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine upisuje se u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

UVJERENJE O VREMENU GRAĐENJA

O vremenu evidentiranja građevine sagrađene do 15. veljače 1968. godine uvjerenje izdaje katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave na temelju podataka s kojima raspolaže, a smatraju se dokazom da je neka građevina sagrađena do 5. veljače 1968. godine (katastarski operat, katastarski plan, posjedovni list, Hrvatska osnovna karta, snimke iz zraka). Ako katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave ne raspolaže podacima na temelju kojih se može izdati uvjerenje o vremenu građenja građevine, izdaje ga Upravni odjel.

Uz zahtjev za izdavanje uvjerenja o vremenu građenja prilaže se:

- snimka postojećeg stanja,
- preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski nacrt stvarnog stanja (situacija) za sagrađenu građevinu na građevinskoj čestici,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za uvjerenje, koja vrijedi da se zahtjev ne može pozitivno riješiti. Upravna pristojba za izdavanje uvjerenja o vremenu građenja utvrđena je na slijedeći način:
 - za zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² iznos od 400 kuna,
 - za sve ostale građevine koje nisu navedene iznos od 800 kuna.

Ovu pristojbu plaća investitor ukoliko je postupak završio pozitivno tj. izdavanje uvjerenja o vremenu građenja. U tom slučaju investitor prije preuzimanja uvjerenja uplaćuje 350, odnosno 750 kuna jer je 50 kuna već uplatio prilikom podnošenja zahtjeva.

UPIS GRAĐEVINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

U zemljišnim knjigama građevina se evidentira na temelju dijela elaborata koji se prosljeđuje iz Područnog ureda za katastar.

ETAŽIRANJE

(utvrđivanje samostalnih uporabnih cjelina)

Kad vlasnik u zemljišne knjige želi upisati vlasništvo pojedinih dijelova zgrade, zatražit će od Upravnog odjela izdavanje potvrde da je određeni posebni dio zgrade, stana ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici, samostalna uporabna cjelina.

Uz zahtjev se prilaže:

- plan posebnih dijelova nekretnine izrađen od ovlaštene osobe,
- izvadak iz zemljišne knjige za nekretnine (ne starije od 6 mjeseci),
- kopija katastarskog plana,
- preslika akta za građenje
- rješenje ureda za katastar o evidentiranju izgrađene građevine i promijeni na građevinskoj čestici
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 20 kuna biljega za izdanu potvrdu.

Potvrda se izdaje ako su posebni dijelovi zgrade sagrađeni u skladu s građevinskom dozvolom, a ako nisu to se mora u potvrdi posebno naglasiti. U tijeku postupka provodi se očevid kako bi se utvrdilo je li stanje na terenu u skladu s izrađenim etažnim elaboratom.

KOJE SE GRAĐEVINE MOGU GRADITI BEZ AKATA KOJIM SE ODOBRAVA GRAĐENJE?

Bez akata kojim se odobrava građenje može se graditi:

- pomoćna građevina koja se gradi na građevnoj čestici postojeće zgrade za potrebe te zgrade i to:
- cisterne za vodu i septička jama zapremine do 27 m³,
- podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m³,
- vrtna sjenica i nadstrešnica tlocrtne površine do 15 m²,
- bazen tlocrtne površine do 24 m² i dubine 2 m,
- solarni kolektor i fotonaponske ćelije,
- priključak kojim se postojeća građevina priključuje na infrastrukturne instalacije (niskonaponsku električnu i telekomunikacijsku mrežu, vodovod, kanalizaciju, plinovod, toplovod, kabalsku televiziju),
- ograde visine do 1,6 m i potporni zid visine do 1 m, mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje do najviše točke ograde odnosno zida,
- plastenik, odnosno staklenik s razvodom sustava za navodnjavanje, toplovodnog ili toplozračnog grijanja, niskonaponske električne instalacije, te instalacije plina uključivo priključak na postojeću građevinu za opskrbu vodom, plinom i električnom energijom, pripremu tople vode ili toplog zraka,
- antenski stup elektroničke komunikacijske infrastrukture mobilnog operatera za koje je doneseno rješenje o tipskom projektu,
- zamjenski informacijski stup oglasne površine veće od 12 m² za koji je doneseno rješenje o tipskom projektu,
- dječje igralište,
- građevine na javnoj površini i to:
- kiosk i druga građevina gotove konstrukcije građevinske (bruto) površine do 12 m²,
- nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu,
- spomeničko ili sakralno obilježje građevinske (bruto) površine do 12 m² i visine do 4 m od razine okolnog tla,

- reklamni pano oglasne površine do 12 m²,
- komunalna oprema (klupe, koš za otpatke, tenda, jednostavni podesti otvorenih terasa),
- grobnica i spomenik na groblju i neke druge građevine iz članka 2. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09).

Bez akata kojim se odobrava građenje mogu se izvoditi radovi na:

1. postojećoj građevini kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je sagrađena niti se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva,
2. uređenju građevne čestice postojeće građevine kao što je građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, vrtnog bazena ili ribnjaka građevinske (bruto) površine do 12 m² i dubine do 1 m od razine okolnog tla, otvorenog ognjišta građevinske (bruto) površine do 1,5 m² i visine do 3 m od razine okolnog tla, stabilnih dječjih igračaka i drugi radovi iz članka 3. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10 i 48/11).

Bez lokacijske dozvole, a u skladu s aktom kojim se odobrava građenje može se pristupiti rekonstrukciji građevine kojom se ne mijenjaju lokacijski uvjeti u skladu s kojima je ista sagrađena.

Bez rješenja o uvjetima građenja, a u skladu s glavnim projektom može se pristupiti rekonstrukciji građevine kojom se ne mijenjaju lokacijski uvjeti u skladu s kojima je ista izgrađena.

DOZVOLA ZA UKLANJANJE GRAĐEVINA

1. Bez dozvole za uklanjanje vlasnik smije ukloniti zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m², zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² i jednostavnu građevinu.
2. Ako je prije građenja zgrade/građevine potrebno ukloniti prethodno sagrađenu zgradu/građevinu ili njezin dio, uklanjanje te zgrade/građevine određuje se rješenjem o uvjetima građenja ili potvrdom glavnog projekta, odnosno građevinskom dozvolom, a na temelju lokacijske dozvole.
3. Za sve ostale slučajeve uklanjanja građevine potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje dozvole za uklanjanje građevine Upravnom odjelu. Uz zahtjev se prilaže:
 - tri primjerka projekta uklanjanja građevina ili njezinog dijela,
 - dokaz vlasništva građevine,
 - potvrda tijela ili osoba određenih posebnim propisima, ako se uklanjanjem može ugroziti javni interes (npr. zaštita i spašavanje ljudi, zaštita okoliša, zaštita građevina koje su kulturno dobro, zaštita kulturne i druge infrastrukture i drugo),

- kontrola projekta u odnosu na mehaničku otpornost i stabilnost ako način uklanjanja i/ili uklanjanja građevine utječe na stabilnost okolnog i drugog zemljišta i/ili ispunjavanje bitnih zahtjeva okolnih i drugih građevina
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna biljega za podnesak i 50 kuna biljega za rješenje, koja vrijedi u slučaju kada se zahtjev ne može pozitivno riješiti. Upravna pristojba za izdavanje dozvole za uklanjanje građevine utvrđena je u iznosu od 800 kuna. Ovu pristojbu plaća investitor ukoliko je postupak završio pozitivno tj. izdavanjem dozvole. U tom slučaju investitor prije preuzimanja dozvole uplaćuje 750 kuna jer je 50 kuna već uplatio prilikom podnošenja zahtjeva. U tijeku postupka provodi se očevid i upućuje poziv strankama u postupku radi očitavanja.

KONTAKT PODACI UPRAVNOG ODJELA ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO:

Adresa	Telefon	e-mail
Požega, Županijska 7	034/290 290	gospodarstvo@pszupanija.hr
Pakrac, Trg bana J. Jelačića 18	034/440 419 034/440 422	

Cjeloviti adresar službenika Upravnoga odjela dostupan je na internetskim stranicama Požeško-slavonske županije na adresi: <http://www.pszupanija.hr/odjeli/upravni-odjel-za-gospodarstvo-i-graditeljstvo.html>