

## UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE

Počevši od 1. siječnja 2008. godine poslovi provedbe dokumenata prostornog uređenja i građenja prešli su u nadležnost županijskog Upravnog odjela za prostorno uređenje osim na području velikih gradova Splita i Kaštela gdje te poslove obavljaju gradske službe. Ovi poslovi odnose se na izdavanje slijedećih dokumenata:

- lokacijskih dozvola
- rješenja o uvjetima građenja
- rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- potvrde parcelacijskog elaborata
- potvrde glavnog projekta
- rješenja o izvedenom stanju i potvrde izvedenog stanja
- uporabnih dozvola i odobrenja za uporabu
- potvrda o etažiranju građevina
- drugih akata iz nadležnosti odjela

Odjel radi u sjedištu u Splitu, Bihaćka 1, 3. kat (za područje Podstrane, Šolte, Prgometa, Primorskog Doca i Lećevice), te u Ispostavama: Hvar, Imotski, Makarska, Omiš, Sinj, Solin, Supetar, Trogir, Vis i Vrgorac.

Radno vrijeme sa strankama: ponedjeljak, utorak, srijeda i četvrtak od 8 – 11 sati.

## ODAKLE ZAPOČETI?

Dokument koji će Vam najprije zatrebati je izvadak iz katastarskog plana za česticu zemlje na kojoj namjeravate graditi s ucrtanim susjednim parcelama i na njima izgrađenim objektima.

Ovaj prerinis odnijet ćete u komunalnu službu grada ili općine na čijem se području parcela nalazi, te ćete tamo u odgovarajućem prostornom, urbanističkom ili detaljnom planu utvrditi da li na toj parceli možete graditi i kakav objekt.

Nakon toga odabrat ćete ovlaštenog projektanta koji će Vam izraditi idejni projekt objekta kakav biste željeli izgraditi sukladno odredbama iz plana.

## PODNOŠENJE ZAHTJEVA

Zahtjevi za izdavanje uvjerenja, rješenja, potvrda ili dozvola, kao i dopune podnesaka, te žalbe, tužbe i prigovori na izdate akte mogu se predati u pisarnicama nadležne Ispostave ovog odjela ili putem pošte na adresu svake od Ispostava. Za odjel u Splitu pisarnica se nalazi u zgradi Splitsko-dalmatinske županije na adresi Split, Domovinskog rata 2, prizemlje, lijevo.

U pisarnici Ispostava, mogu se dobiti obrasci zahtjeva koji su posebno pripremljeni za određenu vrstu akta (dozvole) koji se traži. Na obrascu je potrebno navesti podatke o podnositelju zahtjeva, adresu i telefon za kontakt. Također je navedeno koju osnovnu dokumentaciju je uz zahtjev potrebno priložiti ovisno o vrsti akta koji se traži. Osim toga, naveden je iznos pristojbe kojeg je potrebno uplatiti prilikom podnošenja zahtjeva.

Za odjel u Splitu obrasci zahtjeva mogu se dobiti na protokolu Upravnog odjela na adresi Split, Bihaćka 1/3.

Ako stranku zastupa punomoćnik potrebno je priložiti pisanu punomoć i adresu punomoćnika. Ukoliko stranka putem pisarnice dostavlja dopunu već zaprimljenog zahtjeva, potrebno je navesti broj klase pod kojim se predmet vodi.

Po zaprimanju zahtjeva, odredit će se službenik koji će provesti postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja kako je propisano člancima 209. do 222. ZPUG.

Ukoliko Vaš zahtjev bude nepotpun službenik će Vam odrediti primjeren rok u kojem ćete ga nadopuniti potrebnim dokumentima. Upozoravamo Vas da se pridržavate rokova jer će u protivnom Vaš zahtjev biti odbijen. Na Vaš zahtjev možemo i produžiti ostavljene rokove.

## ŠTO JE RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA I KADA JE ONO POTREBNO?

Građenje građevine čija bruto površina nije veća od 400m<sup>2</sup> može započeti nakon pribavljanja pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja (stambene, stambeno-poslovne, poslovne građevine, garaže, pomoćni objekti, nadstrešnice). Isto vrijedi i za zgradu za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti bruto površine do 600m<sup>2</sup>. Bruto površina građevine je zbroj tlocrtnih površina svih etaža građevine (podrum, prizemlje, katovi, potkrovlje) građevine u punoj vrijednosti uključujući površine lođa, terasa, balkona prema vanjskim mjerama. Zahtjevu se prilažu tri primjerka idejnog projekta koji je izradio ovlašten inženjer odgovarajuće struke u skladu s prostornim planom i dokaz vlasništva zemljišta na kojem se planira gradnja. Dokazom vlasništva smatra se izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je podnositelj zahtjeva vlasnik zemljišta ili ima upisano pravo građenja na čestici na kojoj se namjerava graditi. Također se kao dokaz može priložiti valjani ugovor o kupoprodaji nekretnine, pravomoćno sudsko rješenje o stjecanju prava vlasništva nekretnine ili rješenje o nasljeđivanju, zatim ugovor o pravu građenja ili drugi dokument iz kojeg proizlazi da investitor ima pravo graditi na određenoj građevinskoj čestici.

## LOKACIJSKA DOZVOLA I POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

Za sve građevine, osim za zgrade do 400m<sup>2</sup> bruto površine, i poljoprivredne građevine do 600m<sup>2</sup> bruto površine, izdaje se lokacijska dozvola.

**LOKACIJSKA DOZVOLA** je upravni akt kojim se određuju urbanistički elementi za namjeravani zahvat u prostoru, a postupak se provodi prema člancima 103. do 118. ZPUG.

Utvrđuje se naročito:

oblik i veličina građevinske čestice, namjena i gabariti građevine, broj stanova ili poslovnih prostora u zgradi te njihov sadržaj, uvjeti priključenja na prometnicu, uređenje parcele (parkiranje vozila, zelene površine), način priključenja na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, dovod vode i odvodnja, telekomunikacije i sl.), zatim smještaj pomoćnih građevina na parceli, uvjeti zaštite okoliša i drugo, ovisno o vrsti objekta koji se namjerava graditi.

Zahtjevu se prilaže izvadak iz katastarskog plana, tri primjerka idejnog projekta izrađenog od ovlaštenog inženjera odgovarajuće struke te dokaz pravnog interesa.

Pravni interes može biti predugovor o kupnji nekretnine, suglasnost vlasnika građevinske čestice podnositelju zahtjeva ili slično. U fazi izdavanja lokacijske dozvole podnositelj zahtjeva ne mora imati riješeno pitanje vlasništva u potpunosti.

Nakon zaprimanja Vašeg urednog zahtjeva, službenik koji vodi Vaš predmet pozvat će tijela ili osobe određene posebnim propisima (npr. HEP, Vodovod, Sanitarna inspekcija, MUP-Služba za zaštitu od požara, Hrvatske ceste i dr. zavisno o objektu koji se namjerava graditi) na uvid u idejni projekt radi izdavanja posebnih uvjeta iz njihove nadležnosti. Uvidu u idejni projekt obvezno prisustvuje podnositelj zahtjeva i projektant radi davanja obrazloženja.

Idejni projekt potrebno je u potpunosti uskladiti s utvrđenim posebnim uvjetima u rokovima koji će se u postupku odrediti ili će zahtjev biti odbijen.

Nakon usklađenja projekta izdaje se lokacijska dozvola.

Lokacijskom dozvolom se ne odobrava gradnja, već je po konačnosti lokacijske dozvole potrebno pribaviti potvrdu glavnog projekta.

**POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA** je neupravni akt kojim se potvrđuje glavni projekt i odobrava gradnja prema potvrđenom projektu (članci 223. do 227. ZPUG).

Zahtjevu se prilaže pravomoćna (konačna) lokacijska dozvola, tri primjerka glavnog projekta izrađenog u skladu s lokacijskom dozvolom, ovjereni parcelacijski elaborat kojim je formirana građevinska čestica te dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj građevinskoj čestici.

Za složenije građevine pored navedenog potrebno je priložiti izvješća o kontroli projekta, potvrdu o nostrifikaciji, elaborate o tehničkim istraživanjima, na što će glavni projektant upozoriti investitora.

U postupku izdavanja ove potvrde utvrđuje se da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, odredbama Zakona, da je građevinska čestica komunalno opremljena do određenog nivoa (propisano posebnim propisima) te da je priložena sva potrebna dokumentacija.

## REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA

Rekonstrukcijom građevine smatraju se zahvati na postojećem objektu kojim se mijenja oblik, veličina ili namjena građevine, te se mijenjaju bitni uvjeti za zgradu kao na primjer konstruktivni zahvati, značajne izmjene instalacija i uređaja u zgradi, utjecaj na toplinsku zaštitu ili utjecaj na požarna opterećenja.

Uglavnom su to zahvati dograđivanja, nadograđivanja, uklanjanje vanjskog dijela građevine, promjena namjene dijela objekta ili u cijelosti, i slično.

Pod pojmom postojeća građevina smatra se legalno sagrađena građevina na temelju građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, građevina za koju je izdana uporabna dozvola ili građevina koja je sagrađena do 15. veljače 1968. godine.

Koje je dozvole potrebno pribaviti za rekonstrukciju građevine

Ako se rekonstrukcijom dobiva građevina ukupne bruto površine do 400m<sup>2</sup> (postojeća bruto površina i novonastala površina) potrebno je zatražiti rješenje o uvjetima građenja.

Ako se rekonstrukcijom dobiva građevina veća od 400m<sup>2</sup> potrebno je zatražiti lokacijsku dozvolu i zatim potvrdu glavnog projekta.

## LEGALIZACIJA VEĆ IZGRAĐENE GRAĐEVINE

Ukoliko je građevina sagrađena ili rekonstruirana bez odgovarajuće dozvole za gradnju izdaje se rješenje o izvedenom stanju odnosno potvrda izvedenog stanja ovisno o veličini (bruto površini) građevine.

Prije izdavanja potvrde izvedenog stanja potrebno je pribaviti lokacijsku dozvolu (članci 241. do 248. ZPUG).

Navedeni akti mogu se izdati samo ukoliko je izvedena gradnja sukladna odredbama važećeg prostornog plana, u protivnom, zahtjev će biti odbijen.

Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju i potvrde izvedenog stanja, pored redovne upravne pristojbe investitor plaća i posebnu upravnu pristojbu koja iznosi 50% iznosa komunalnog doprinosa obračunatog po posebnom zakonu za predmetnu građevinu.

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (odnosno potvrde) prilaže se tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja izrađena po osobama ovlaštenim za projektiranje i dokaz da podnositelj zahtjeva ima pravo graditi na zemljištu. Arhitektonski snimak mora biti izrađen prema odredbama važećeg prostornog plana za određeno područje i mora se podudarati sa izvedenim stanjem zgrade, u protivnom će zahtjev biti odbijen.

## KADA SE UTVRĐUJE ČESTICA ZA REDOVNU UPORABU GRAĐEVINE?

Kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu parcelacija zemljišta provodi se prema posebnom rješenju o utvrđivanju građevne čestice (članak 121. ZPUG).

Utvrđivanje građevne čestice provodi se u situacijama kada je na jednoj katastarskoj čestici izgrađeno više građevina koje ne predstavljaju funkcionalnu cjelinu, ili ako je građevina sagrađena na čestici koja je veća od nužno potrebne za redovnu uporabu te je takvo utvrđivanje potrebno zbog sređivanja vlasničkih odnosa.

Rješenje se donosi na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti, na temelju dokumenata prostornog uređenja i pravila struke.

Zahtjevu se prilaže izvadak katastarskog plana i geodetska podloga uz prijedlog formiranja građevinske čestice. U postupku donošenja rješenja obavezno učestvuju vlasnik zemljišta i građevine za koju se građevna čestica utvrđuje.

## DOZVOLA ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE

Bez posebne dozvole može se ukloniti građevina bruto površine do 400m<sup>2</sup> i poljoprivredna građevina do 600m<sup>2</sup> (zgrade za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja).

Posebna dozvola za uklanjanje nije potrebna za slučaj kada se građevina ili njezin dio uklanja radi gradnje nove građevine a to je određeno dozvolom kojom je gradnja odobrena, ili kada je rušenje naređeno rješenjem građevinske inspekcije.

U ostalim slučajevima potrebno je zatražiti dozvolu za uklanjanje (čl. 273. i 274. ZPUG).

Zahtjevu se prilaže tri primjerka projekta uklanjanja izrađen od ovlaštenog inženjera, dokaz vlasništva građevine koja se namjerava ukloniti. U postupku izdavanja dozvole za uklanjanje zgrade službenik će obavijestiti podnositelja zahtjeva koje od kojih tijela treba pribaviti potvrde ako se uklanjanjem građevine može povrijediti javni interes (zaštita kulturnih dobara, zaštita okoliša, zaštita komunalne infrastrukture i slično).

## ŠTO JE PARCELACIJSKI ELABORAT I KAKO SE OVJERAVA?

Nakon što je izdana lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja ili rješenje o utvrđivanju građevne čestice potrebno je za novoformiranu česticu, prije potvrde glavnog projekta izraditi parcelacijski elaborat (članka 119. i 120 ZPUG).

Parcelacijske elabore mogu izrađivati izrađuju osobe koje nose strukovni naziv „ovlašteni geodet“ . Parcelacijski elaborat prije provedbe u katastru zemljišta mora biti ovjeren od ovog tijela da je izrađen u skladu s naprijed navedenim aktima (lokacijskom dozvolom, detaljnim planom...).

## TKO SU OVLAŠTENI INŽENJERI I KOJE SU NJIHOVE OVLAŠTI?

Zakonom o Hrvatskoj komori ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu uređen je način stjecanja prava na strukovni naziv ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer iz područja arhitekture, graditeljstva, geodezije, strojarstva i elektrotehnike. Fizička osoba koja je stekla pravo na strukovni naziv ovlaštena je za projektiranje i provođenje stručnog nadzora u gradnji u skladu sa svojom strukom.

Projektant koji ima takvo ovlaštenje izrađuje idejne, glavne i izvedbene projekte, te je odgovoran za usklađenost takvih projekata sa lokacijskom dozvolom i zakonom (ZPUG) .

Ovlašteni inženjeri imaju pravo provoditi stručni nadzor (nadzorni inženjer) za investitora i odgovorni su da se gradnja izvodi sukladno izdanom rješenju o uvjetima građenja odnosno potvrdom glavnog projekta. U provođenju nadzora dužni su kontrolirati poštivanje zakona, propisa i normativa u graditeljstvu.

Dakle, prilikom prikupljanja dokumentacije za pribavljanje neke od dozvola, poslove projektiranja povjerite ovlaštenom projektantu, a prije početka izvođenja radova odredite nadzornog inženjera koji će kontrolirati izvodi li se građenje prema pravilima struke i u skladu sa zakonom.

## ŠTO TREBA UČINITI PRIJE POČETKA IZVOĐENJA RADOVA?

Građenju se može pristupiti po pravomoćnosti rješenja o uvjetima građenja odnosno po izdavanju potvrde glavnog projekta **(za objekte bruto površine veće od 400 m<sup>2</sup>)**.

Izvođenje radova investitor mora povjeriti osobama koje su ovlaštene za obavljanje djelatnosti građenja.

Investitor mora povjeriti poslove provođenja stručnog nadzora tijekom gradnje ovlaštenom inženjeru.

Prije početka izvođenja radova potrebno je prijaviti početak radova.

Prijava se predaje pisanim putem tijelu koje je izdalo dozvolu, građevnoj inspekciji i inspekciji rada i to osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca. Ova je obaveza propisana člankom 249. ZPUG.

Prijava mora sadržavati podatke o investitoru, broj i datum izdavanja akta na temelju kojeg je odobrena gradnja te naziv izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.

Na gradilištu investitor mora imati:

- rješenje o uvjetima građenja i idejni projekt koji je sastavni dio rješenja
- glavni projekt izrađen od ovlaštenih inženjera u skladu s odobrenim rješenjem
- elaborat iskolčenja građevine izrađen po ovlaštenom geodetu

Za objekte veće od 400m<sup>2</sup> bruto površine na gradilištu je potrebno imati:

- potvrdu glavnog projekta
- izvedbeni projekt
- elaborat iskolčenja građevine
- ostalu dokumentaciju prema čl. 254. ZPUG o čemu će investitora izvijestiti nadzorni inženjer.

Gradilište mora biti osigurano i ograđeno te označeno pločom (oznakom) na kojoj su navedeni podaci o investitoru, vrsti građevine, podaci o izdanom aktu kojim je gradnja odobrena, projektantu, izvođaču radova i nadzornom inženjeru.

### **OBAVEZE TIJEKOM GRADNJE**

Gradnja se mora izvoditi sukladno odobrenoj dokumentaciji, idejnom rješenju koje je odobreno rješenjem o uvjetima građenja ili glavnom projektu odobrenom potvrdom glavnog projekta.

Ako se tijekom gradnje namjeravaju učiniti promjene u odnosu odobreni projekt potrebno je prethodno zatražiti izmjenu rješenja o uvjetima građenja odnosno izmjenu potvrde glavnog projekta. Postupak koji se vodi u slučaju izmjena tijekom gradnje propisan je u članku 233. i 234. ZPUG.

Ako se tijekom gradnje promijeni investitor potrebno je zatražiti promjenu naziva investitora. Novi investitor zahtjevu prilaže dokaz da ima pravo graditi (dokument na temelju kojeg je stekao pravo vlasništva odnosno gradnje) o čemu se donosi rješenje.

### **ŠTO JE POTREBNO UČINITI PO ZAVRŠETKU GRADNJE I KAKO UPISATI GRAĐEVINU U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTARSKI OPERAT?**

Za građevinu za koju je izdano rješenje o uvjetima gradnje nije potrebno pribaviti uporabnu dozvolu već se ona može se početi koristiti nakon što je investitor tijelu koje je izdalo rješenje dostavio izvještaj nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Građevine za koju se izdaje potvrda glavnog projekta mogu se početi koristiti nakon što se izda uporabna dozvola.

Iznimno, za objekte izgrađene na temelju građevne dozvole koja je izdana od 20.06.1991. do 1.10.2007. godine umjesto uporabne dozvole na zahtjev investitora ili vlasnika građevine može se izdati uvjerenje o uporabi građevne (članak 333. ZPUG). U tom postupku utvrđuje se vodi li se za predmetnu građevinu inspekcijski postupak te je li građevina izgrađena na temelju građevne dozvole u pogledu vanjskih gabarita, namjene i smještaja na parceli. Zahtjevu je dovoljno priložiti pravomoćnu građevnu dozvolu te nakon provjere da se ne vodi postupak građevinske inspekcije, službenik zadužen za rješavanje predmeta izvršit će uviđaj radi provjere usklađenosti objekta sa građevnom dozvolom i ovisno o utvrđenom izdati uvjerenje.

Postupak izdavanja uporabne dozvole je sljedeći:

- podnosi se zahtjev kojem treba priložiti presliku građevne dozvole ili potvrde glavnog projekta, kao i sve izmjene i dopune dozvola
- podatke o sudionicima u gradnji (investitor, projektanti, izvođači, nadzorni inženjer)
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima (uz izjavu izvođač prilaže dokaze o postignutoj kvaliteti, ateste ispitivanja kvalitete materijala, radova i ostalo)
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- na dan tehničkog pregleda, pored navedenog, treba pribaviti geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (uris građevine) kojeg je kao dio geodetskog elaborata ovjerio katastarski ured.

Službenik koji vodi postupak određuje vrijeme održavanja tehničkog pregleda i imenuje članove povjerenstva koje obavlja tehnički pregled. Po obavljenom tehničkom pregledu izdaje se uporabna dozvola ako je povjerenstvo dalo mišljenje da se građevina može početi koristiti, a u protivnom se određuje rok za otklanjanje nedostataka.

Postupak izdavanja uporabne dozvole propisan je u člancima 257. do 267. ZPUG:

Evidentiranje građevine u katastarski operat i zemljišne knjige provest će se ako je za građevinu izdana uporabna dozvola, odnosno izvješće nadzornog inženjera za građevine za koje se izdaje rješenje o uvjetima gradnje. Ova je odredba sadržana u članku 268. ZPUG.

Upis građevine u katastarski operat provodi Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar u Splitu, a upis u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel.

Građevine sagrađene do 15. veljače 1968. godine smatraju se izgrađenim na temelju građevne dozvole i za takve objekte ne izdaje se uporabna dozvola. Upisuju se u katastarski operat i zemljišne knjige na temelju uvjerenja da su izgrađene prije navedenog datuma (članak 330. ZPUG).

Za građevine izgrađene na temelju građevne dozvole izdane do 19. lipnja 1991. godine ne izdaje se uporabna dozvola, a upisuju se u katastarski operat uz priloženu pravomoćnu dozvolu i potvrdu da se ne vodi postupak građevinske inspekcije (331. ZPUG).