

VODIČ KROZ GRADNJU

Ukoliko posjedujete zemljište ili postojeću zgradu, najprije provjerite da li je i kakva je gradnja odnosno rekonstrukcija dopuštena. Prvi korak koji je potrebno napraviti je provjeriti namjenu parcele u prostornom planu Grada Duga Rese. Informacija se može dobiti usmenim ili pisanim putem u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa Trg sv. Jurja 1, 047/801-990.

Prostorne planove možete pogledati i u Informacijskom sustavu prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr/> i na stranicama Grada Duga Rese www.dugaresa.hr.

DOKAZ PRAVNOG INTERESA

Ukoliko je prema dokumentu prostornog uređenja moguća željena gradnja/rekonstrukcija, potrebno je pribaviti dokaz da imate pravo graditi. Dokaz pravnog interesa mogu biti slijedeći dokumenti:

- izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi,
- predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja,
- odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja,
- ugovor o ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajedničko građenje,
- pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine,
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

IZRADA GLAVNOG PROJEKTA

Slijedeći korak je izrada glavnog projekta koji predstavlja skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu te drugih propisanih i određenih zahtjeva i uvjeta.

Ovisno o vrsti građevine, odnosno radova, sadrži arhitektonski projekt, građevinski projekt, elektrotehnički projekt i strojarski projekt. Izrađuje ga ovlaštena fizička osoba strukovnog naziva ovlašteni arhitekt ili inženjer u graditeljstvu. Popis ovlaštenih osoba možete pronaći na web stranicama Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu www.arhitekti-hka.hr, www.hkig.hr.

Uz glavni projekt, zasebni dio glavnog projekta je geodetski projekt kojim se prikazuje smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici te oblik i veličina građevne čestice čije se formiranje određuje građevinskom dozvolom. Geodetski projekt izrađuju ovlašteni geodetski izvođači čiji popis je dostupan na web stranicama Državne geodetske uprave www.dgu.hr.

Investitor može od nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa zatražiti 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 načinu provedbe Zakona o gradnji i/ili pojedinih odredbi prostornog plana. Uz zahtjev za izdavanje obavijesti o posebnim uvjetima u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt prilažu se preslika katastarskog plana te opis i prikaz zahvata koji se namjerava provoditi. Obavijest o posebnim uvjetima izdaje se u roku od osam dana od podnošenja zahtjeva.

Popis javnopravnih tijela koja utvrđuju posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt dostupan je <https://dozvola.mgipu.hr/>.

LOKACIJSKA DOZVOLA

Lokacijska informacija

Ukoliko želite dobiti informaciju o namjeni prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru iz prostornih planova na određenom zemljištu, predat ćete nadležnom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa zahtjev za izdavanje lokacijske informacije. Nadležni ured dužan vam je izdati lokacijsku informaciju u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva. Uz zahtjev se prilaže izvod iz katastarskog plana, odnosno njegova preslika.

Na temelju lokacijske informacije ne možete pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Lokacijska dozvola

Lokacijska dozvola se izdaje za:

- eksploatacijsko polje, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama
- određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina
- zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem
- etapno i/ili fazno građenje građevine
- građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja

Izdavanje lokacijske dozvole pokreće se na zahtjev zainteresirane stranke uz koji se prilažu:

- tri primjerka idejnog projekta
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom
- posebni uvjeti i/ili dokaz da je podnio zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta ako isti nisu utvrđeni u roku propisanom ovim Zakonom
- rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu
- potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima

Idejni projekt

Ukoliko se radi o zgradi/građevini za koju je potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, potrebno je pristupiti izradi idejnog projekta.

Sastavni dio idejnog projekta za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici je i geodetski projekt koji se izrađuje se kao zasebni dio idejnog projekta.

Obavijest o posebnim uvjetima

Kao zainteresirana osoba možete od upravnog tijela, odnosno Ministarstva zatražiti da vas obavijesti od kojih javnopravnih tijela je potrebno pribaviti posebne uvjete za određeni zahvat u prostoru na određenoj lokaciji te o načinu provedbe pojedinih odredbi Zakona o prostornom uređenju i/ili prostornog plana. Uz zahtjev za izdavanje obavijesti o posebnim uvjetima za određeni zahvat prilaže se preslika katastarskog plana te opis i prikaz zahvata u prostoru koja se namjerava provoditi. Obavijest o posebnim uvjetima izdaje se u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva. Posebni uvjeti se utvrđuju na zahtjev prije pokretanja postupka za izdavanje lokacijske dozvole odnosno tijekom izdavanja te dozvole.

Javnopravno tijelo dužno je posebne uvjete utvrditi ili zahtjev rješenjem odbiti u roku od petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva. Ako javnopravno tijelo u tom roku ne dostavi posebne uvjete ili rješenje kojim se odbija utvrđivanje posebnih uvjeta, smatra se da posebnih uvjeta nema, odnosno da se građevina može priključiti na infrastrukturu. Ako se posebni uvjeti ne mogu utvrditi, javnopravno tijelo dužno je zahtjev zainteresirane osobe odbiti rješenjem.

Ako je idejni projekt potrebno uskladiti s posebnim uvjetima, zainteresirana osoba će se pozvati da to učini u primjerenom roku, a ako to ne učini izdavanje lokacijske dozvole će se odbiti.

Na rješenje javnopravnog tijela o odbijanju utvrđivanja posebnih uvjeta imate pravo žalbe, odnosno pravo pokretanja upravnog spora ako je rješenje donijelo središnje tijelo državne uprave. Rješenje o žalbi donosi se u roku od trideset dana od dana predaje žalbe. U tom slučaju zainteresirana osoba je dužna u roku od deset dana od dana izjavljivanja žalbe, odnosno pokretanja upravnog spora dostaviti upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu koje u tom slučaju postupak izdavanja lokacijske dozvole prekida do donošenja odluke o žalbi, odnosno tužbi.

Uvjet za izdavanje lokacijske dozvole

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuje se:

- da je uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole priložena propisana dokumentacija
- da su utvrđeni svi posebni uvjeti
- da je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je ovim Zakonom propisana obveza njegova donošenja (osim za građenje zamjenskih i za rekonstrukciju postojećih građevina)
- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu

površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine (za nove građevine),

- da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje (za nove građevine)
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom, ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste (za nove građevine).

Nakon toga pozivaju se stranke u postupku na uvid u spis radi izjašnjenja.

Izmjena i/ili dopuna lokacijske dozvole

Izvršna, odnosno pravomoćna lokacijska dozvola može se po zahtjevu investitora izmijeniti, dopuniti, ukinuti i/ili poništiti.

Rješenje o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole donosi se u skladu s prostornim planom u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana ili u skladu s prostornim planom koji je na snazi u vrijeme donošenja rješenja ako to podnositelj zahtjeva, odnosno investitor zatraži. U postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole pribavljaju se samo oni posebni uvjeti na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja.

Važenje lokacijske dozvole

Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole ne:

- podnese zahtjev za davanje koncesije
- podnese zahtjev za donošenje rješenja o izvlaštenju
- podnese prijedlog za donošenje odluke o služnosti ili pravu građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske
- podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole
- pristupi provedbi zahvata u prostoru za kojega se ne izdaje akt za građenje.

Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva ili investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Da bi pristupili gradnji/rekonstrukciji objekta potrebna vam je građevinska dozvola. Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor a potrebno ga je uputiti Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole prilažu se:

- tri primjerka glavnog projekta
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen

- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta (ako je kontrola propisana)
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta (ako je projekt izrađen prema stranim propisima)
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom
- potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš (ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu)
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor
- plaćena upravna pristojba 70 kn

Kako građevinska dozvola nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdana i ne predstavlja pravnu osnovu za ulazak u posjed nekretnine, za njeno izdavanje dovoljno je samo dokazati pravni interes.

Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole utvrđuje se:

- da li su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti i izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- da li je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom,
- da li je glavni projekt izradila ovlaštena osoba,
- da li je glavni projekt propisno označen,
- da li je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova
- da li je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja.
- da li je strankama u postupku omogućen uvid u spis predmeta

Građevinska dozvola za zgradu izdaje se uz uvjet da su udovoljeni svi gore navedeni uvjeti te da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine, nadalje da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje i da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbe električne energije, ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste.

Nadležni ured koji je izdao građevinsku dozvolu dužan je istu (bez glavnog projekta) dostaviti na znanje, uz ostale, i upravnom odjelu za prostorno planiranje, komunalno gospodarstvo, zaštitu okoliša i imovinu nadležnom za utvrđivanje komunalnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog doprinosa i tijelu nadležnom za utvrđivanje vodnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog

doprinosa. Investitor je dužan platiti komunalni odnosno vodni doprinos po izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu odnosno po izvršnosti rješenja o vodnom doprinosu.

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole i ne može se više produljiti. U tom razdoblju investitor je dužan riješiti pitanje prava građenja, te pristupiti gradnji.

Izmjena građevinske dozvole

Ukoliko se prilikom gradnje objekta, za koji se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti potrebno je od nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa ishoditi Rješenje o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole koje se donosi u skladu s prostornim planom s kojim je izdana i građevinska dozvola izdana ili u skladu s prostornim planom koji je na snazi u vrijeme donošenja rješenja ako to investitor zatraži.

U postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole potrebno je pribaviti samo one posebne uvjete, odnosno potvrde glavnog projekta na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja te se prilikom donošenja rješenja ne utvrđuju ponovno činjenice koje su utvrđene u postupku izdavanja dozvole.

Promjena investitora

Ako se tijekom građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od petnaest dana od dana promjene investitora od nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora. Zahtjevu za promjenom imena investitora prilaže dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole ili suglasnost prijašnjeg investitora, te dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor.

Bez rješenja o promjeni imena, odnosno tvrtke investitora u građevinskoj dozvoli ne smije se graditi građevina za koju je izdana građevinska dozvola.

Jednostavne i druge građevine i radovi

Za jednostavne i druge građevine i radove određene Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ("Narodne novine", broj 79/14.) kao što su npr. ograde, bazeni, cisterne, staze, sunčani kolektori, manje poljoprivredne građevine, itd. nije potrebno ishoditi građevinsku dozvolu već se građenju može pristupiti na temelju glavnog projekta, tipskog projekta, odnosno drugog akta propisanog navedenim pravilnikom.

U projektiranju i građenju građevina te izvođenju radova investitor, projektant i izvođač dužni su se pridržavati svih propisa i pravila struke koji se odnose na njihovo

građenje te se iste ne smiju projektirati, graditi, odnosno izvoditi ako je to zabranjeno prostornim planom.

Obnavljanje oštećenih građevina

U slučaju prirodnih nepogoda, ratnih razaranja ili slično, odnosno, ukoliko se neposredno ugrožava sigurnost ljude i dobara, građevina se može neovisno o stupnju oštećenja vratiti u prvobitno stanje bez građevinske dozvole, u skladu s aktom na temelju kojeg je izgrađena, odnosno projektom postojećeg stanja građevine. U slučaju kada se radi o građevini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske potrebno je ishoditi dopuštenje prema posebnom zakonu.

Rekonstrukcija unutarnjih dijelova zgrade

Rekonstrukciji unutarnjih dijelova zgrade (stuba, zidova (osim nosivih), podova, instalacija i drugo) kojom se ne mijenjaju lokacijski uvjeti u skladu s kojima je ista izgrađena, možete pristupiti bez građevinske dozvole, ali gradnja mora biti u skladu s glavnim projektom.

PRIJAVA POČETKA GRAĐENJA, ISKOLČENJE I OZNAČAVANJE GRADILIŠTA

Početak građenja dužni ste pisano prijaviti nadležnom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja. U prijavi početka građenja nužno je navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera, te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica.

Nadležni Upravni odjeli za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa će u roku od pet dana od primitka prijave početka građenja o tome obavijestiti Ministarstvo unutarnjih poslova, građevinsku inspekciju, inspekciju rada, upravni odjel za prostorno planiranje, komunalno gospodarstvo, zaštitu okoliša i imovinu nadležno za utvrđivanje komunalnog doprinosa i tijelo nadležno za utvrđivanje vodnog doprinosa, a građevinsku inspekciju i o tome je li prijava potpuna.

Prije početka građenja investitor je dužan osigurati provedbu iskolčenja građevine. Iskolčenje građevine je ucrtavanje tlocrta vanjskog obrisa objekta na gradilištu, odnosno određivanje točnog mjesta na građevnoj čestici na kojem će se graditi objekt. Izrađuje ga ovlašteni geodet.

Gradilište mora biti ograđeno i označeno pločom koja obvezno sadrži ime, odnosno tvrtku investitora, projektanta, izvođača, naziv i vrstu građevine koja se gradi, naziv tijela koje je izdalo akt na temelju kojeg se gradi, klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj, datum izdavanja i pravomoćnost toga akta.

Ako je građevina na kojoj se izvode radovi upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, na ploči mora biti i naznaka da se radi o kulturnom dobru.

ROK ZA DOVRŠENJE ZGRADE

Zakonom o gradnji ("Narodne novine" broj 153/2013) jasno je utvrđeno kako ovisno o skupini u koju je razvrstana, zgrada mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice, biti dovršena u određenim rokovima.

- zgrada 1. skupine (planirana Državnim prostornim planom) u roku od deset godina
- zgrada 2. i 3. skupine (za koju se posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu, te ona za koju se utvrđuju posebni uvjeti) u roku od sedam godina
- zgrada 4. skupine (za koju se utvrđuju uvjeti priključenja na infrastrukturu, a ne utvrđuju se drugi posebni uvjeti) u roku od pet godina
- zgrada 5. skupine (koja nije razvrstana u 1., 2.,3. ili 4.skupinu) u roku od tri godine.

Dakle, zgrade se razvrstavaju s obzirom na zahtjevnost postupka a ne s obzirom na njihovu bruto razvijenu površinu.

Rokovi dovršetka gradnje počinju teći od dana prijave početka građenja, a ne odnose se na zgrade koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na propisane rokove.

PRILAGODBA GRAĐEVINE ZA OSOBE S INVALIDITETOM

Stubama, hodnicima i drugim prostorima na pristupima građevini i unutar građevine, te na javnim površinama radi omogućavanja nesmetanog pristupa i kretanja osoba s teškoćama u kretanju ako se time ne narušava funkcija i namjena građevine, odnosno ako se ne utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu nije potrebno ishoditi građevinsku dozvolu niti glavni projekt.

U projektiranju i građenju te izvođenju radova investitor, projektant i izvođač dužni su se pridržavati svih propisa i pravila struke koji se odnose na njihovo građenje te se iste ne smiju projektirati, graditi, odnosno izvoditi ako je to zabranjeno prostornim planom.

ENERGETSKI CERTIFIKAT

Prije izdavanja uporabne dozvole ukoliko ste vlasnik zgrade dužni ste ishoditi energetski certifikat zgrade. Izrađuju ga ovlaštene osobe za energetsko certificiranje čiji popis možete pronaći na web stranicama Ministarstva graditeljstva www.mgipu.hr/doc/Graditeljstvo/Registar_certifikatora.htm.

Energetski certifikat zgrade, odnosno njezinog posebnog dijela izdaje se za zgradu, odnosno njezin posebni dio za koju je potrebno koristiti energiju za održavanje unutarnje projektne temperature u skladu s njezinom namjenom.

Nije ga potrebno ishoditi za zgradu koja ima rok uporabe dvije godine i manje, za zgradu namijenjenu održavanju vjerskih obreda, za zgradu ukupne korisne površine

manje od 50 m², te industrijske zgrade, radionice i poljoprivredne zgrade s malim energetske potrebama

Energetski certifikat vrijedi deset godina od dana njegova izdavanja. Više informacija o energetske certificiranju zgrada možete pronaći na web stranicama Ministarstva graditeljstva www.mgipu.hr/default.aspx?id=14522.

UPORABNA DOZVOLA

Izgrađenu odnosno rekonstruiranu građevinu možete početi koristiti, staviti u pogon te se za nju može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, tek nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi investitor, odnosno vlasnik građevine, nadležnom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa.

Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole prilažu se:

- fotokopija građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta,
- podaci o sudionicima u gradnji,
- pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine,
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom (ako se radi o građevini za koju se izrađuje geodetski projekt),
- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru),
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt) i
- energetski certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Ministarstvo, odnosno nadležni Upravni odjel za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa dužno je u roku od trideset, odnosno petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju građevinske dozvole izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, u pogledu ispunjava temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom,
- je građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom i
- su privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta,

neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju glavnog projekta izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s glavnim projektom i
- građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu u vrijeme izrade glavnog projekta.

Uporabna dozvola za određene građevine

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007.

Za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. tijelo graditeljstva može na zahtjev stranke, umjesto uporabne dozvole, izdati uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007.

Uz zahtjev za donošenje navedene uporabne dozvole prilaže se građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt. Dozvola se izdaje ako je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru. Dozvola se može izdati i za dio građevine. Važno je napomenuti da se postupci započeti prije stupanja na snagu Zakona o gradnji za izdavanje akt za uporabu za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do 1. listopada 2007. mogu dovršiti po novom Zakonu o gradnji ako se tome ne protivi podnositelj zahtjeva.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968.

Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a vrijeme izgradnje takve građevine utvrđuje se uporabnom dozvolom za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. koju po zahtjevu stranke izdaje tijelo graditeljstva.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole prilažu se:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena
2. dokazi kojima se raspolaže da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, rekonstruiranu, obnovljenu ili saniranu u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi.

Građevina izgrađena, rekonstruirana, obnovljena ili sanirana u provedbi propisa o obnovi ili propisa o područjima posebne državne skrbi smatra se izgrađenom, odnosno rekonstruiranom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu,

rekonstruiranu, obnovljenu ili saniranu u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi.

Uz zahtjev za izdavanje dozvole prilažu se:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena
2. dokaz da je građenje, rekonstrukcija, obnova, odnosno sanacija građevine provedena u sklopu provedbe propisa o obnovi ili propisa o područjima posebne državne skrbi (ugovor o kreditu, ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti, zapisnik o primopredaji građevine i drugo).

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se nakon provedenog očevida na licu mjesta ako su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.

Uporabna dozvola za građevinu koju je Republika Hrvatska stekla u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Građevina koju je Republika Hrvatska kupila u svrhu stambenog zbrinjavanja smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu kupljenu u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Uz zahtjev za izdavanje dozvole prilažu se:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena
2. potvrda Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama kojom se potvrđuje da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se nakon provedenog očevida na licu mjesta ako su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.

Uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan

Građevina čija je građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt uništena zbog prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu čiji je akt za građenje uništen.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole prilaže se:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena
2. dokaze kojima raspolaže da je građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt uništen ili nedostupan.

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

1. je akt za građenje uništen i da je uništena arhiva tijela graditeljstva zbog prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja
2. se akt za građenje ne nalazi u drugom nadležnom arhivu
3. je akt za građenje bio izdan
4. su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.

Prije izdavanja uporabne dozvole provodi se očevid na licu mjesta.

UPIS GRAĐEVINE U KATASTAR

Nakon završetka gradnje i ishođenja uporabne dozvole, građevinu je potrebno upisati u Katastar. Katastarski ured evidentira građevinu po službenoj dužnosti na temelju geodetskog projekta (koji je sastavni dio glavnog projekta odnosno građevinske dozvole) te izjave ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s tim projektom, odnosno na temelju geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, bez izrade snimaka i elaborata te izdavanja potvrda, propisanih posebnih propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Nakon što područni ured za katastar evidentira građevinu, nadležnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola te navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja.

Važno je reći da se u smislu odredbe čl.175. Zakona o gradnji, i slijedeći akti i dokumenti smatraju uporabnom dozvolom: potvrda o izvješću nadzornog inženjera, uvjerenje za uporabu, pravomoćna dozvola odnosno drugi odgovarajući akt izdan do 19. lipnja 1991. s potvrdom građevinske inspekcije da nije u tijeku inspekcijski postupak, dozvola za uporabu, rješenje i/ili potvrda o izvedenom stanju, uvjerenje da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968., te odgovarajuća rješenja za zgrade izgrađene/rekonstruirane u sklopu projekta obnove i druga rješenja sukladno čl.332. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

UPIS GRAĐEVINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE

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, urudžbeni broj i datum izdavanja, odnosno neki drugi akt ili dokument iz odredbe čl.175.st.1. Zakona o gradnji (potvrda o izvješću nadzornog inženjera, uvjerenje za uporabu, pravomoćna dozvola odnosno drugi odgovarajući akt izdan do 19.lipnja 1991. s potvrdom građevinske inspekcije da nije u tijeku inspekcijski postupak, dozvola za uporabu, rješenje i/ili potvrda o izvedenom stanju, uvjerenje da je zgrada izgrađena do 15.veljače 1968., te odgovarajuća rješenja za zgrade izgrađene/rekonstruirane u sklopu projekta obnove i druga rješenja sukladno čl.332. Zakona o prostornom uređenju i gradnji).

ODRŽAVANJE GRAĐEVINE

Vlasnik građevine odgovoran je za njezino održavanje i dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezinog trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu. Dužan je i unaprijediti ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetskih svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini.

U slučaju oštećenja građevine zbog kojeg postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, vlasnik građevine dužan je poduzeti hitne mjere za otklanjanje opasnosti i označiti građevinu opasnom do otklanjanja takvog oštećenja.

UKLANJANJE GRAĐEVINE

Da biste uklonili građevinu ili njezin dio potrebno je od ovlaštenog arhitekta ili inženjera građevine zatražiti izradu projekta uklanjanja građevine a nadležnom tijelu graditeljstva pisano prijaviti početak radova na uklanjanju građevine.

U prijavi početka radova na uklanjanju građevine vlasnik je dužan navesti projektanta koji je izradio projekt uklanjanja, oznake tog projekta, izvođača i nadzornog inženjera.

Upravni odjel za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije ispostava Duga Resa dužno je u roku od pet dana od primitka prijave radova na uklanjanju građevine o tome obavijestiti Ministarstvo unutarnjih poslova, građevinsku inspekciju, inspekciju rada, a građevinsku inspekciju i o projektantu i oznakama projekta uklanjanja građevine.

Prilikom uklanjanja građevina ne smije se utjecati na stabilnost okolnog i drugog zemljišta i/ili ispunjavanje temeljnih zahtjeva drugih građevina, niti ugroziti život i zdravlje ljudi ili drugi javni interes, a s građevnim otpadom nastalim uklanjanjem građevine mora se postupati sukladno zakonskim odredbama kojim se uređuje gospodarenje otpadom.

Napomena

Svi potrebni obrasci za gore navedene postupke nalaze se na web stranicama Karlovačke županije www.kazup.hr , Odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

Izvor:

Ministarstvo graditeljstva, Zakon o gradnji NN 153/13
Grad Duga Resa, Trg sv. Jurja 1, 47 250 Duga Resa
www.kazup.hr