



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

# NOVI VODIČ ZA GRADNJU

3. izdanje



što investitor mora učiniti ako želi  
graditi/rekonstruirati  
zgradu/građevinu



RIJEKA, 2019.

Županijski Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša je, želeći građanima olakšati ishođenje dozvola za gradnju i legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada, tijekom proteklih 10 godina pripremio čak osam publikacija – *Vodiča*. Razlog su tolikom broju izdanja česte promjene propisa u skladu s kojima su objavljena izdanja mijenjana i dopunjavana.

Sva su ta izdanja bila iznimno dobro prihvaćena, ne samo od građana, nego i kolega ostalih struka koji sudjeluju u postupcima izdavanja akata prostornog uređenja i gradnje, jer su na jednostavan i popularan način pojašnjavala složene zakonske procedure i stručne pojmove. Činjenica da su *Vodiči* bili dostupni u tiskanom obliku te da su se mogli preuzeti i u digitalnom obliku s mrežnih stranica Županije, dodatno je pridonijela približavanju različitim dobnim skupinama i radom korištenju *Vodiča*.

Stoga smo odlučili nastaviti s dobrom praksom pa je pred korisnicima već treće izdanje *Novog vodiča za gradnju*, potaknuto novim izmjenama Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji.

Doprinos je to Primorsko-goranske županije nastojanju da njezini upravni odjeli budu kvalitetni i moderni servisi građanima, na razini 21. stoljeća.

  
Župan  
Zlatko Komadina, dipl. ing.

# Uvod

Kada je Primorsko-goranska županija početkom 2008. godine preuzela poslove izdavanja akata prostornog uređenja i gradnje, uvedena su brojna unaprjeđenja koja su dovela do bržeg i učinkovitijeg izdavanja dozvola za gradnju. Uspostavljen je novi informatički sustav za obradu predmeta koji je povezan sa županijskim Geografsko-informacijskim sustavom i Registrom prostornih planova, što je omogućilo praćenje provedaba prostornih planova i izradu kvalitetnih izvješća o stanju u prostoru. Osobito je unaprjeđena komunikacija sa strankama jer je uspostavljen mrežni servis za građane kojima je omogućen uvid u stanje rješavanja predmeta, a o promjenama u spisu građani su se mogli obavijestiti i putem SMS-poruka ili putem elektroničke pošte.

Nakon nekoliko je godina i nadležno Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja počelo razvijati sustav eDozvola u koji je nastojalo uključiti i sve županije. S obzirom na to da je naš sustav bio napredniji, odlučili smo ga ne napustiti, nego smo se nastojali informatički povezati s Ministarstvom, ali to nije uspjelo.

Od 2019. je godine, u sklopu državnoga sustava eDozvole uvedena i tzv. e-konferencija, odnosno elektronička oglasna ploča putem koje se traže i dobivaju posebni uvjeti i potvrde glavnih projekata javnopravnih tijela. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja dobilo je EU sredstva i za cjelokupnu digitalizaciju arhivskih dokumenata od 1968. godine te za uspostavu ostalih sastavnica cjelovitoga informacijskog sustava prostornoga uređenja, kao što su e-inspekcija i e-planovi, i to za područje svih županija. Cilj je razvoja svih ovih sustava da građani i svi ostali korisnici putem jedne identifikacijske kartice mogu ući u sustav e-građani i tamo ishoditi bilo koji potreban dokument.

Primorsko-goranska županija prepoznala je tri kategorije korisnika koji bi u slučaju ostanka županijskoga Upravnog odjela izvan državnog sustava imali poteškoća, a to su:

- prije svega građani s područja naše Županije,
- projektanti koji mogu raditi na području cijele države te
- kolege iz organizacijskih jedinica javnopravnih tijela koja u pravilu imaju središnjicu na državnoj razini, u Zagrebu, pa se trebaju prilagoditi načinu rada koji vrijedi na području svih ostalih županija.

Stoga, a rukovodeći se prije svega željom da građanima naše Županije ne budu uskraćeni servisi koji će biti na raspolaganju građanima svih ostalih županija, donesena je odluka o prelasku u državni sustav eDozvole početkom 2020. godine.



S obzirom na to da se u tom sustavu ne rješavaju neki drugi predmeti – primjerice, legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada ili utvrđivanje samostalnih uporabnih cjelina (etažiranje), Odjel će zadržati i postojeći informatički sustav u kojemu će se dovršiti i svi predmeti zaprimljeni do kraja 2019. godine.

U travnju 2019. godine stupili su na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, doneseni radi unaprjeđenja sustava izdavanja dozvola za gradnju koji bi trebao postati jednostavniji, brži i jeftiniji. Poboľšanje učinkovitosti provedbe zakona trebalo bi dovesti do povećanja broja investicija, a time i zaposlenih u području građevinarstva. Osim toga, smanjenjem broja procedura pri ishođenju dozvola, Republika Hrvatska će porasti na svjetskoj Doing Business ljestvici konkurentnosti. Za građane je najvažnije da se pojednostavljuje i pojeftinjuje proces izgradnje obiteljske kuće, što će im omogućiti da lakše stvore svoj dom.

Tri su ključne promjene koje donose novi zakoni:

- smanjenje broja procesa pri izdavanju dozvola,
- pojeftinjenje izdavanja dozvola i
- ograničavanje rokova javnim službama za očitovanje.

Cijeli se postupak provodi u elektroničkom sustavu u kojemu projektant preuzima sve obveze investitora za ishođenje dozvola. On izrađuje projekte u elektroničkom obliku i zahtjev podnosi u sustavu eDozvole u kojem na temelju elektroničke identifikacije prati rješavanje predmeta u stvarnom vremenu. I stranke u postupku tijekom cijeloga postupka imaju uvid u stanje predmeta, čime se povećava transparentnost postupka.

Najvažnija je izmjena, pribavljanje propisanih posebnih uvjeta i uvjeta priključenja građevine te potvrda glavnih projekata putem e-konferencije primjenom spomenute e-oglasne ploče. Ukoliko u roku od 15 dana nema odgovora javnopravnih tijela, smatra se da je odgovor glede namjeravanog građenja pozitivan, te se nastavlja postupak izdavanja dozvole.

S obzirom na sve navedene promjene propisa i načina obrade predmeta, bilo je potrebno pripremiti ovo novo, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje *Novoga vodiča za gradnju*, za koji vjerujemo da će, kao i svi prethodni, pomoći građanima u lakšem ishođenju dozvola za gradnju.

Pročelnica Upravnog odjela  
za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša  
izv. prof. dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl. ing. građ.

što investitor mora učiniti ako želi  
**graditi/rekonstruirati**  
**zgradu/građevinu**

# Sadržaj

Uvod .....	2
Nadležnost za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje .....	7
Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola? .....	8
Predaja zahtjeva i upravne pristojbe .....	8
Lokacijska informacija .....	9
Glavni projekt .....	9
Obavijest o načinu provedbe Zakona i drugih propisa .....	10
Utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja .....	10
Građevinska dozvola .....	12
Potvrda glavnog projekta .....	13
Potvrda parcelacijskog elaborata .....	15
Građenje .....	16
Kada se građevina može početi koristiti, odnosno staviti u pogon? .....	19
Uporabna dozvola .....	19
Privremena uporabna dozvola .....	21
Uporabna dozvola za dio građevine .....	21
Posebni slučajevi .....	22
Građevina izgrađena na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine .....	22
Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine .....	22
Evidentiranje građevine u katastru i zemljišnoj knjizi .....	23
Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola? .....	24
Idejni projekt .....	25
Obavijest o načinu provedbe Zakona i drugih propisa .....	25
Utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja .....	25
Lokacijska dozvola .....	26
Glavni projekt .....	29
Građevinska dozvola .....	29
Potvrda glavnog projekta .....	30

Potvrđivanje samostalnih uporabnih cjelina (etažiranje) .....	32
Što ako građevini ili njezinome dijelu želite promijeniti namjenu, a za tu promjenu nije potrebno izvoditi građevinske radove? .....	33
Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine .....	33
Što ako imate postojeću građevinu kojoj nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine? .....	34
Rješenje o utvrđivanju građevne čestice .....	34
Što ako se građevine ili njihovi dijelovi grade bez građevinske dozvole, odnosno protivnoj toj dozvoli? .....	36
Koje se građevine mogu graditi/koji se radovi mogu izvoditi bez akta kojim se odobrava građenje? .....	38
Što ako želite ukloniti postojeću građevinu? .....	41
POJMOVNIK .....	42
ADRESAR UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA .....	44
ADRESAR PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR I NJEGOVIH ISPOSTAVA .....	44
POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA KOJA UTVRĐUJU POSEBNE UVJETE I POTVRDE GLAVNOG PROJEKTA ZA PROVEDBU ZAHVATA ZA KOJE NADLEŽNO UPRAVNO TIJELO IZDAJE LOKACIJSKU I GRAĐEVINSKU DOZVOLU .....	45



što investitor mora učiniti ako želi  
**graditi/rekonstruirati**  
**zgradu/građevinu?**



# Nadležnost za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije obavlja poslove izdavanja akata prostornog uređenja i gradnje za područje gradova Bakar, Kastav, Kraljevica te općina Čavle, Jelenje, Klana, Kostrena i Viškovo u sjedištu Županije, a za područja ostalih gradova i općina u sljedećim ispostavama:

- u Crikvenici za područje gradova Crikvenice i Novog Vinodolskog te Općine Vinodolske,
- u Delnicama za područje gradova Čabar, Delnice i Vrbovsko, te općina Brod Moravice, Fužine, Lokve, Mrkopalj, Ravna Gora i Skrad. U sklopu Ispostave u Delnicama su dva izdvojena mjesta rada – u Čabru i Vrbovskom,
- u Krku za područje Grada Krka, te općina Baška, Dobrinj, Malinska-Dubašnica, Omišalj, Punat i Vrbnik,
- u Malom Lošinj za područje gradova Cres i Mali Lošinj,
- u Opatiji za područje Grada Opatije, te općina Lovran, Matulji i Mošćenička Draga,
- u Rabu za područje Grada Raba, te Općine Lopar.

Prema Zakonu o gradnji građevine se prema složenosti razvrstavaju u pet skupina:

1. skupina – građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja,
- 2.a skupina – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti i provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu,
- 2.b skupina – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, odnosno postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu,
- 3.a skupina – građevine za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti,
- 3.b skupina – zgrade stambene namjene građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup> i zgrade poljoprivredne namjene građevinske (bruto) površine do 600 m<sup>2</sup>, za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdaje akte prostornog uređenja i gradnje za građevine 2.a, 2.b, 3.a i 3.b skupine za područje Primorsko-goranske županije, osim Grada Rijeke.

Akte prostornog uređenja i gradnje za građevine 2.a, 2.b, 3.a i 3.b skupine za područje Grada Rijeke izdaje gradski Odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje.

Akte prostornog uređenja i gradnje za građevine 1. skupine izdaje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

što investitor mora učiniti ako želi  
**graditi/rekonstruirati**  
**zgradu/građevinu?**



# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

## Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola?

Prije početka gradnje ili rekonstrukcije preporuča se provjeriti namjenu prostora na kojem se planira gradnja/rekonstrukcija. Informacija se može dobiti usmeno ili pismeno u sjedištu Upravnoga odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci, Riva 10, soba 108/1, te u svim ispostavama u uredovno vrijeme za primanje stranaka (vidi str. 44). Ukoliko investitor želi dobiti informaciju u pisanom obliku, predat će zahtjev za izdavanje lokacijske informacije.

### Predaja zahtjeva i upravne pristojbe

Zahtjev za građevine i zahvate za koje je nadležan županijski Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, od 1. siječnja 2020. godine podnosi se u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnici Upravnog odjela u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

### VAŽNO

Propisane upravne pristojbe umanjuju se za 15 % ako se zahtjevi za izdavanje lokacijske dozvole, rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole, dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine, građevinske dozvole, rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole (osim u pogledu promjene imena ili tvrtke investitora i građevinske dozvole za rekonstrukciju građevine), uporabne dozvole i privremene uporabne dozvole, predaju elektroničkim putem i ako su ispunjeni sukladno Naputku o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem („Narodne novine“ br. 56/14), koji se donosi na temelju zakona kojim se uređuje upravno područje prostornog uređenja i područje graditeljstva.

## Lokacijska informacija

U zahtjevu se navodi ime, prezime i adresa, odnosno tvrtka i sjedište podnositelja zahtjeva te katastarska oznaka jednog ili više zemljišta (broj katastarske čestice i katastarska općina) za koja se traži lokacijska informacija. Upravna pristojba za izdavanje lokacijske informacije iznosi ukupno 40 kuna (za podnesak 20 kuna i za lokacijsku informaciju 20 kuna).

Lokacijska informacija sadrži informaciju o prostornim planovima svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište; namjeni prostora propisanoj prostornim planovima svih razina (ali ne i drugim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru); područjima u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području; obvezi donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana Zakonom o prostornom uređenju; prostornim planovima i/ili njihovim izmjenama i dopunama, čija je izrada i donošenje u tijeku te mjestima na kojima se može obaviti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti.

## VAŽNO!

Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru, niti izradi projekata propisanih Zakonom o gradnji.

Lokacijska informacija izdaje se u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva, a na zahtjev stranke dostavlja se elektroničkim putem.

## Glavni projekt

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole potrebno je od ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera građevinarstva, naručiti izradu glavnog projekta. Popis ovlaštenih osoba dostupan je na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata [www.arhitekti-hka.hr](http://www.arhitekti-hka.hr) i Hrvatske komore inženjera građevinarstva [www.hkig.hr](http://www.hkig.hr), te na mrežnoj stranici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr).

što investitor  
mora učiniti ako želi  
graditi/rekonstruirati  
zgradu/građevinu  
za koju se ne izdaje  
lokacijska dozvola

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

## Obavijest o načinu provedbe Zakona i drugih propisa

Projektant može radi izrade glavnog projekta od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstva, zatražiti da ga obavijesti o načinu provedbe Zakona i drugih propisa, kao i/ili pojedinih odredbi prostornog plana. Obavijest se izdaje u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

## Utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja

Radi izrade glavnog projekta za građenje građevine, projektant će zatražiti putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, ako je ono nadležno za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za čije se građenje izrađuje glavni projekt, utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom. **U traženju projektant navodi podatke potrebne za utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja ili uz traženje prilaže opis i grafički prikaz građevine i/ili elaborat koji je prema posebnom zakonu uvjet za utvrđivanje posebnih uvjeta.**



Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo, dužno je zatražiti od javnopravnog tijela određenog posebnim propisom utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja u roku od osam dana od dana primitka urednog traženja projektanta.

Popis javnopravnih tijela koja utvrđuju posebne uvjete i uvjete priključenja u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt za građenje građevina, za koje Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdaje građevinsku dozvolu, objavljen je na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr) i nalazi se na kraju ove brošure. Popis svih javnopravnih tijela na području Republike Hrvatske dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr).

Javnopravno tijelo po službenoj dužnosti utvrđuje posebne uvjete, odnosno uvjete priključenja ili postupak njihova utvrđivanja, rješenjem obustavlja i rješenje dostavlja upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu i projektantu u roku od 15 dana od dana primitka traženja, odnosno u roku od 30 dana ako su zatraženi uvjeti za građevinu iz 1. skupine građevina.

Ako javnopravno tijelo u propisanom roku od 15 dana upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu u roku od 30 dana ne dostavi posebne uvjete, odnosno uvjete priključenja, ili rješenje kojim se postupak obustavlja, smatra se da posebnih uvjeta nema, odnosno da se građevina može priključiti na infrastrukturu. Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo, obavještava projektanta o utvrđivanju svih posebnih uvjeta i uvjeta priključenja, odnosno o obustavi postupka njihova izdavanja.

## VAŽNO!

Projektant ima pravo žalbe (ili pokretanja upravnog spora ako je rješenje donijelo središnje tijelo državne uprave) protiv rješenja o obustavi postupka utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja te u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta, a projektant i investitor imaju pravo žalbe protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta (ili pokretanja upravnog spora ako je rješenje donijelo središnje tijelo državne uprave). Rješenje o žalbi mora se donijeti u roku od 30 dana od dana predaje žalbe. U slučaju izjavljivanja žalbe, odnosno pokretanja upravnog spora protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta, projektant odnosno investitor treba dokaz o tome, u roku od 15 dana, dostaviti upravnom tijelu odnosno Ministarstvu koje u tom slučaju postupak izdavanja građevinske dozvole prekida do donošenja odluke o žalbi, odnosno tužbi. Ako projektant, odnosno investitor tako ne postupi ili protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta ne izjavi žalbu, odnosno ne pokrene upravni spor, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole se odbija.

Komunikacija u postupcima utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja te izdavanja potvrda glavnog projekta odvija se elektroničkim putem primjenom elektroničkog programa eDozvole. Posebni uvjeti, uvjeti priključenja i potvrda glavnog projekta utvrđuju se, odnosno izdaju se kao elektroničke isprave.

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

## Građevinska dozvola

Sljedeća etapa je postupak kojim se traži građevinska dozvola, a ishodit ćete je u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ili Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, ovisno o složenosti građevine i propisanim nadležnostima. Zahtjev za građevine i zahvate za koje je nadležan županijski upravni odjel podnosi se u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnici Upravnog odjela u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev se prilažu:

- glavni projekt u elektroničkom obliku;
- ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta ako je u njegovoj izradi sudjelovalo više projektanta;
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana;
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima;
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole;
- dokaz da investitor može graditi građevinu za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom);
- procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, ako je propisano posebnim propisima;
- dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, propisane posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, ako takva dužnost postoji;
- elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom (za zgradu koja mora ispuniti zahtjeve energetske učinkovitosti);
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna;
- upravna pristojba u iznosu od 50 kuna.

## VAŽNO!

Dokumentacija se može podnijeti u elektroničkom obliku i elektroničkim putem.

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. Zato je za njezino izdavanje dovoljno dokazati pravni interes.

Dokazom pravnog interesa se smatra:

- 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 ortaštvu 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.

## Potvrda glavnog projekta

U skladu s izdanim uvjetima i uvjetima priključenja potrebno je izraditi glavni projekt. Radi utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima, javnopravno tijelo određeno posebnim propisom na traženje upravnog tijela, odnosno Ministarstva, po službenoj dužnosti u postupku izdavanja građevinske dozvole izdaje potvrdu glavnog projekta ako je izrađen u skladu s posebnim uvjetima. Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo, dužno je zatražiti od javnopravnog tijela izdavanje potvrde glavnog projekta u roku od osam dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole. Javnopravno tijelo izdaje potvrdu glavnog projekta ili postupak njezina izdavanja rješenjem obustavlja te potvrdu, odnosno rješenje dostavlja upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu, projektantu i investitoru u roku od 15 dana od dana primitka traženja upravnog tijela, odnosno Ministarstva, a u roku od 30 dana ako je potvrda glavnog projekta zatražena za građevinu iz 1. skupine građevina. Ako javnopravno tijelo u propisanom roku upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu, projektantu i investitoru ne dostavi potvrdu glavnog projekta ili rješenje o obustavi postupka njezina izdavanja, smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima i da je potvrda glavnog projekta izdana.

Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole **za GRAĐEVINU:**

- da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti,
- da su utvrđeni svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja,
- da su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- da je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom,
- da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba,
- da je glavni projekt propisno označen i da je izrađen tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova,
- da je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je Zakonom o prostornom uređenju propisana takva obveza, osim

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/gradevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

kada se radi o izdavanju građevinske dozvole za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole **za ZGRADU**:

- da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti,
- da su utvrđeni svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja,
- da su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- da je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom,
- da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba,
- da je glavni projekt propisno označen i da je izrađen tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova,
- da je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je Zakonom o prostornom uređenju propisana takva obveza,
- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine, osim u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade,
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje, osim u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade,
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom, ako je tako projektirano, osim u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade.

Građevinska dozvola, odnosno rješenje o odbijanju zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavlja se: investitoru s glavnim projektom, strankama koje su izvršile uvid u spis predmeta ili su se javile tijelu graditeljstva, odnosno strankama koje nisu izvršile uvid u spis predmeta i nisu se javile tijelu graditeljstva izlaganjem na oglasnoj ploči tijela graditeljstva i na elektroničkoj oglasnoj ploči u trajanju od osam dana.

**VAŽNO**

Nakon izdavanja građevinske dozvole investitor je dužan platiti komunalni i vodni doprinos.

## Koliko dugo važi građevinska dozvola?

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Smatra se da je investitor pristupio građenju od dana prijave početka građenja. Rok ne teče za vrijeme trajanja postupka izvlaštenja ili odlučivanja o prijedlogu za donošenje odluke o služnosti ili pravu građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom, odnosno lokacijskom dozvolom u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.

Građevinska dozvola se na zahtjev investitora može izmijeniti, dopuniti, poništiti i/ili ukinuti.

## VAŽNO

Građevina izgrađena bez građevinske dozvole, kao i građevina za koju je u tijeku postupak obustave građenja ili uklanjanja građevine prema posebnom zakonu, ne smije se priključiti na komunalne vodne građevine.

## Potvrda parcelacijskog elaborata

Ukoliko se građevinskom dozvolom formira nova građevna čestica, temeljem građevinske dozvole treba od ovlaštenoga geodetskog stručnjaka naručiti izradu parcelacijskog elaborata.

U posebnom postupku koji vodi Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša treba ishoditi potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata s građevinskom dozvolom. Ona se izdaje ako je:

- parcelacijski elaborat izradila ovlaštena osoba,
- parcelacijski elaborat izrađen u skladu s izvršnom građevinskom dozvolom,
- parcelacijski elaborat izrađen prema pravilima struke,
- uz parcelacijski elaborat priložena sva potrebna dokumentacija (obveza geodetskog stručnjaka),
- uplaćena upravna pristojba u iznosu od 20 kuna za podnesak i 20 kuna za potvrdu parcelacijskog elaborata.

Potvrda i parcelacijski elaborat dostavljaju se Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar na daljnje provođenje.

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/grādevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola



# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje lokacijska dozvola?**



Parcelacija građevinskog zemljišta može se, osim u skladu s građevinskom dozvolom, provoditi i u skladu s: lokacijskom dozvolom; rješenjem o utvrđivanju građevne čestice; urbanističkim planom uređenja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice u mjerilu 1:1000 ili 1:2000; svakim prostornim planom ako se zemljište nalazi na području na kojemu nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja; rješenjem o povratu zemljišta u vlasništvo na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine; presudom suda o utvrđivanju prava vlasništva zemljišta. Parcelacija izgrađenog zemljišta može se provoditi i radi spajanja cijelih katastarskih čestica na kojima je izgrađena zgrada.

## Građenje

Najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, investitor je dužan Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša pisano prijaviti početak građenja. Dužan je i osigurati provedbu iskolčenja građevine. Uz prijavu se prilaže dokaz da je u katastru formirana građevinska čestica.

### Što ako investitor namjerava učiniti izmjene tijekom građenja?

Ako investitor namjerava tijekom građenja učiniti izmjene na građevini kojima se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti, dužan je prije toga ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole (koja se može ishoditi sve do izdavanja uporabne dozvole). Ukoliko se takve izmjene odnose na građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola, onda se izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole donosi u skladu s prostornim planom u skladu s kojim je građevinska dozvola izdana ili, ako to investitor zatraži, u skladu s prostornim planom koji je na snazi u vrijeme donošenja rješenja. Ako se pak takve izmjene odnose na građevinu za koju je izdana lokacijska dozvola, najprije treba ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole, a potom izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole.

U postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole pribavljaju se samo oni posebni uvjeti i uvjeti priključenja, odnosno potvrde glavnog projekta, na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja, a činjenice koje su utvrđene

u postupku izdavanja dozvole ponovno se ne utvrđuju. Ukoliko se izmjenama utječe na temeljni zahtjev sigurnosti u slučaju požara, potrebno je ishoditi i potvrdu nadležnoga javnopravnog tijela o usklađenosti izmjene i/ili dopune glavnog projekta s posebnim uvjetima zaštite od požara.

## VAŽNO

Investitor može tijekom građenja odstupiti od glavnog projekta ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima. Dopušteno je odstupanje u pogledu vanjske mjere građevine do 0,30 metara, osim u pogledu odstupanja od obveznog građevinskog pravca i najmanje udaljenosti od međe, ili kada se gradi ili rekonstruira građevina upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ili građevina koja se nalazi u kulturno-povijesnoj cjelini upisanoj u taj Registar.

## Što ako se tijekom građenja promijeni investitor?

Ako se nakon izdavanja građevinske dozvole promijeni investitor, novi investitor je dužan u roku od 15 dana od dana promjene, od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole radi promjene imena, odnosno tvrtke investitora. Zahtjevu se prilaže dokaz pravnog interesa za izmjenu 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.

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje lokacijska dozvola**

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

## Rokovi za dovršenje zgrade

Zgrada, ovisno o skupini u koju je razvrstana, mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u sljedećem roku:

- zgrada 1. skupine (planirana Državnim planom prostornog razvoja) u roku od deset godina,
- zgrada 2.a skupine (zgrada za koju se utvrđuju posebni uvjeti i provode postupci procjene utjecaja zahvata na okoliš, ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu) u roku od sedam godina,
- zgrada 2.b skupine (zgrada za koju se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provode se postupci procjene utjecaja zahvata na okoliš, ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu) u roku od sedam godina,
- zgrada 3.a skupine (zgrada za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti) u roku od pet godina,
- zgrada 3.b skupine (zgrada stambene namjene površine do 400 m<sup>2</sup> i zgrada poljoprivredne namjene površine do 600 m<sup>2</sup>, za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti) u roku od pet godina.

Rokovi 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.

# Kada se građevina može početi koristiti, odnosno staviti u pogon?

## Uporabna dozvola

Izgrađena, odnosno rekonstruirana građevina, može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu, nakon što Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša za tu građevinu izda uporabnu dozvolu, ako Zakonom o gradnji ili posebnim zakonom nije propisano drugačije.

Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi se u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnoga odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Rijeci i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev, investitor, odnosno vlasnik građevine prilaže:

- fotokopiju građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi bez građevinske dozvole na temelju glavnog projekta,
- podatke o sudionicima u gradnji,
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine,
- izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom,
- geodetsku snimku izvedenog stanja građevine i/ili geodetski elaborat i/ili drugi akt prema posebnom propisu na temelju kojega se u katastru, odnosno katastru infrastrukture i zemljišnoj knjizi evidentiraju zgrade i druge građevine, odnosno način korištenja zemljišta s podacima o lomnim točkama građevine, građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru prikazane u GML formatu u elektroničkom obliku,
- dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se radi o građevini za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, osim za izdavanje privremene uporabne dozvole (izdane u slučaju kada u katastru nije formirana građevna čestica za građevinu čije je građenje u interesu Republike Hrvatske), i
- energetska certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se **ne izdaje** lokacijska dozvola?

## Tijek postupka:

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša dužan je u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine.

Na tehnički pregled pozivaju se investitor, javnopravna tijela koja su utvrdila posebne uvjete, odnosno izdale potvrdu glavnog projekta i po potrebi neovisni stručnjaci koje odredi Upravni odjel. Javnopravna tijela pozivaju se na tehnički pregled putem elektroničke oglasne ploče.

O obavljenom tehničkom pregledu sastavlja se zapisnik u koji se obvezno unosi obrazloženo mišljenje predstavnika javnopravnih tijela o izgrađenosti građevine u skladu s građevinskom dozvolom, o tome može li se izgrađena građevina koristiti ili se prethodno moraju otkloniti utvrđeni nedostaci ili se ne može izdati uporabna dozvola.

Uporabna dozvola izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda.

Uvjeti za izdavanje uporabne dozvole za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene **na temelju građevinske dozvole**, su:

- da je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom,
- da je građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom, i
- da 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.

Uvjeti za izdavanje uporabne dozvole za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene **na temelju glavnog projekta**, su:

- da je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- da je građevina izgrađena u skladu s glavnim projektom u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih glavnim projektom, i
- da građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu u vrijeme izrade glavnog projekta (ovaj uvjet se ne odnosi na izdavanje uporabne dozvole za radove na završavanju zgrade, odnosno dijela zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju za nezavršenu zgradu).

## Privremena uporabna dozvola

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

- nema konačnih rezultata ispitivanja u pogledu ocjenjivanja sukladnosti, odnosno dokazivanja kvalitete određenih dijelova građevine (izdaje se na rok koji nije duži od 90 dana, a istekom toga roka prestaje važiti),
- u katastru nije formirana građevna čestica za građevinu čije je građenje u interesu Republike Hrvatske (privremena uporabna dozvola prestaje važiti istekom roka od šest mjeseci od dana formiranja građevne čestice u katastru).

Izdavanje privremene uporabne dozvole po prvoj osnovi ne isključuje mogućnost izdavanja privremene uporabne dozvole po drugoj osnovi.

Radi nastavka korištenja građevine za koju je izdana privremena uporabna dozvola koja je prestala važiti, rada pogona u toj građevini, njezina evidentiranja u katastru i obavljanja djelatnosti prema posebnom zakonu u toj građevini, potrebno je ishoditi uporabnu dozvolu.

## Uporabna dozvola za dio građevine

Uz uvjet da je to predviđeno glavnim projektom, na zahtjev investitora može se izdati uporabna dozvola za dio građevine i prije dovršetka građenja cijele građevine u sljedećim slučajevima:

- ako je to potrebno radi nastavka i dovršenja građenja (korištenje mosta za pristup gradilištu, trafostanice i dalekovoda za opskrbu energijom i dr.),
- ako se određeni dio građevine može početi koristiti prije dovršenja cijele građevine.

### VAŽNO

Ako se tehnički pregled obavlja izvan mjesta u kojem se nalazi sjedište ili ispostava tijela graditeljstva, javnopravnog tijela, odnosno adresa druge osobe koja sudjeluje na tehničkom pregledu, investitor je dužan nadoknaditi tijelu graditeljstva, javnopravnom tijelu, odnosno toj osobi putne troškove i dnevnice predstavnika koji su bili na tehničkom pregledu u visini određenoj posebnim propisima.

što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se ne izdaje lokacijska dozvola

## Posebni slučajevi

### Građevina izgrađena na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine

Za građevinu izgrađenu na temelju građevinske dozvole izdane do 1. listopada 2007. godine, umjesto uporabne dozvole Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, na zahtjev investitora, odnosno vlasnika građevine, može izdati **uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine**, koja se može izdati i za dio građevine.

Uz zahtjev za izdavanje ove dozvole prilaže se:

- građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt za građenje izdan do 1. listopada 2007. godine,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna,
- upravna pristojba u iznosu od 50 kuna.

#### Tijek postupka:

Provodi se očevid na terenu i utvrđuje da li je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela u pogledu namjene, najvećih vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličina građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru. Ako je građevina izgrađena u skladu s navedenim uvjetima, izdaje se ova dozvola.

### Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine

Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

Vrijeme izgradnje ove građevine utvrđuje se **uporabnom dozvolom za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968.** koju na zahtjev stranke, a nakon provedenog postupka, izdaje Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Uz zahtjev za izdavanje ove dozvole podnositelj prilaže:

- kopiju katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena,
- dokaze da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine,
- upravnu pristojbu u iznosu od 20 kuna,
- upravnu pristojbu u iznosu od 50 kuna.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša vrijeme izgradnje ovakve građevine utvrđuje uvidom u Državnu snimku iz zraka učinjenu prije 15. veljače 1968. godine ili drugu odgovarajuću službenu kartografsku podlogu Državne geodetske uprave, a može izvoditi i druge dokaze.

U postupku se utvrđuje:

- da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine,
- način smještaja građevine na katastarskoj čestici, odnosno česticama, njezina namjena, broj i vrsta etaža te vanjska veličina svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine (visina, dužina i širina).

## Evidentiranje građevine u katastru i zemljišnoj knjizi

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša dostavlja katastarskom uredu izvršnu uporabnu dozvolu te geodetsku snimku, geodetski elaborat i/ili drugi akt prema posebnom propisu, putem elektroničke oglasne ploče.

Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, odnosno ako uporabna dozvola nije priložena, o tome nadležnom sudu dostavlja obavijest.

Nakon toga nadležni sud upisuje građevinu u zemljišnu knjigu.



# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola?

## Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola?

Lokacijska dozvola izdaje se za:

1. eksploatacijsko polje, osim za eksploatacijsko polje ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama;
2. rudarske objekte i postrojenja za eksploataciju ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe u skladu s prostornim planom na eksploatacijskom polju određenom na temelju posebnog zakona kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika;
3. određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina;
4. zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja ne smatraju građenjem (takve zahvate određuje ministar pravilnikom);
5. etapno i/ili fazno građenje građevine;
6. složeni zahvat u prostoru;
7. građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja;
8. građenje građevina ako to stranka zatraži.

Prije početka gradnje ili rekonstrukcije preporuča se provjeriti namjena prostora na kojem se planira gradnja/rekonstrukcija. Informacija se može dobiti usmeno ili pisanim putem u sjedištu Upravnoga odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci, Riva 10, soba 108/1, te u svim ispostavama u uredovno vrijeme. Ukoliko investitor želi dobiti informaciju u pisanom obliku, predat će zahtjev za izdavanje lokacijske informacije, kako je opisano na 8. stranici ovoga Vodiča.

## Idejni projekt

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

## Obavijest o načinu provedbe Zakona i drugih propisa

Projektant može u svrhu izrade idejnog projekta od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstva zatražiti da ga obavijesti o načinu provedbe Zakona i drugih propisa, kao i/ili pojedinih odredbi prostornog plana. Obavijest se izdaje u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

## Utvrđivanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja

Radi izrade idejnog projekta projektant treba zatražiti putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja koje je nadležno za izdavanje lokacijske dozvole za zahvat u prostoru za čiju se provedbu izrađuje idejni projekt, utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom.

U traženju projektant navodi podatke potrebne za utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja, ili uz traženje prilaže opis i grafički prikaz zahvata u prostoru i/ili elaborat koji je prema posebnom zakonu uvjet za utvrđivanje posebnih uvjeta.

**VAŽNO**

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstvo, dužno je od javnopravnog tijela zatražiti utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja u roku od osam dana od dana primitka urednog traženja projektanta.

Ako javnopravno tijelo u propisanom roku ne dostavi posebne uvjete, uvjete priključenja ili rješenje kojim se obustavlja postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja, smatra se da posebnih uvjeta nema, odnosno da se zahvat u prostoru može priključiti na infrastrukturu. Postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja obustavit će se ako njihovo utvrđivanje prema posebnim propisima nije moguće, odnosno ako ne postoji mogućnost priključenja. Nakon što su utvrđeni svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja, odnosno nakon što je postupak utvrđivanja istih pravomoćno obustavljen, upravno tijelo odnosno Ministarstvo o tome obavještava projektanta.

**što investitor  
mora učiniti ako želi  
graditi/rekonstruirati  
zgradu/građevinu  
za koju se izdaje  
lokacijska dozvola**

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola?

## VAŽNO!

Projektant može izjaviti žalbu (ili pokrenuti upravni spor, ako je rješenje donijelo središnje tijelo državne uprave) protiv rješenja kojim se obustavlja postupak utvrđivanja posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja. Rješenje po žalbi mora se donijeti u roku od 30 dana od dana predaje uredne žalbe.

Posebni uvjeti i uvjeti priključenja u skladu s kojima je izrađeni idejni projekt koji je sastavni dio lokacijske dozvole prestaju važiti s danom prestanka važenja lokacijske dozvole. Posebni uvjeti i uvjeti priključenja utvrđeni u svrhu izrade idejnog projekta mogu se koristiti za izradu glavnog projekta potrebnog za izdavanje građevinske dozvole.

Popis javnopravnih tijela koja utvrđuju posebne uvjete i uvjete priključenja u skladu s kojima mora biti izrađen idejni projekt za zahvat u prostoru, za koje Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdaje lokacijsku dozvolu, objavljen je na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr) i nalazi se na kraju ove brošure. Popis svih javnopravnih tijela na području Republike Hrvatske dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr).

## Lokacijska dozvola

Sljedeća etapa je postupak kojim se traži lokacijska dozvola, a ishodit ćete je u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ili Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, ovisno o složenosti građevine i s time u vezi propisanim nadležnostima. Zahtjev za građevine i zahvate za koje je nadležan županijski upravni odjel podnosi se u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnici Upravnog odjela u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev se prilažu:

- idejni projekt u elektroničkom obliku,
- ispis idejnog projekta ovjeren od projektanata,
- 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,

- rješenje o ocjeni potrebe procjene utjecaja na okoliš ako to rješenje sadrži mjere zaštite okoliša i/ili program praćenja stanja okoliša,
- potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna,
- upravna pristojba u iznosu od 50 kuna.

Dokumentacija se može podnijeti u elektroničkom obliku i elektroničkim putem.

U tijeku postupka izdavanja lokacijske dozvole utvrđuje se:

- da je uz zahtjev priložena propisana dokumentacija,
- da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom, posebnim uvjetima i uvjetima priključenja,
- da su utvrđeni svi posebni uvjeti i uvjeti priključenja,
- da je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je Zakonom o prostornom uređenju propisana obveza njegova donošenja (osim za rekonstrukciju postojeće građevine; građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine; građenje nove zgrade koja ima pristup na prometnu površinu te mogućnost rješavanja odvodnje otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom),
- da je vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja, ukoliko takva dužnost postoji, prenio jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio tog zemljišta koje je prostornim planom koji određuje oblik i veličinu građevne čestice, lokacijskom dozvolom ili građevinskom dozvolom određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se izgraditi na toj čestici, odnosno da je s jedinicom lokalne samouprave ili drugom ovlaštenom osobom sklopio ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti na svojoj građevnoj čestici ili građevini koja će na njoj biti izgrađena za korist komunalne infrastrukture kada je to potrebno prema urbanističkom planu uređenja, drugom prostornom planu koji ima detaljnost tog plana, lokacijskoj dozvoli ili građevinskoj dozvoli,
- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine (za nove zgrade),
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje (za nove zgrade), i
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrnom električnom energijom, ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano njezino korištenje (za nove zgrade).

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

**što investitor  
mora učiniti ako želi  
graditi/rekonstruirati  
zgradu/građevinu  
za koju se izdaje  
lokacijska dozvola**

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola?

## VAŽNO!

### Koliko dugo vrijedi lokacijska dozvola?

Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti 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 ili pristupi provedbi zahvata u prostoru za koji se ne izdaje akt za građenje.

Navedeni rok ne teče za vrijeme trajanja postupka davanja koncesije, izvlaštenja, izdavanja građevinske dozvole, odlučivanja o prijedlogu za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, provođenja parcelacijskog elaborata u katastru, odnosno tijekom provedbe zahvata u prostoru za koji se ne izdaje akt za građenje. Rok prestaje teći donošenjem rješenja o izvlaštenju, izdavanjem građevinske dozvole, rješavanjem imovinskopravnih odnosa, odnosno provedbom zahvata u prostoru.

Ako se za građenje građevine za koju je izdana jedna lokacijska dozvola izdaje više građevinskih dozvola, rok od dvije godine prestaje teći izdavanjem prve građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva ili investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti propisani prostornim planom u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana. Lokacijska dozvola u skladu s kojom je izdana građevinska dozvola prestaje važiti s danom prestanka važenja građevinske dozvole. Lokacijska dozvola za zahvat u prostoru koji se prema propisima o gradnji ne smatra građenjem i zahvat u prostoru iz članka 150. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju za koji je sklopljen ugovor o koncesiji, važi do isteka roka trajanja koncesije.

Lokacijska dozvola za zahvat u prostoru koji je bio predmetom postupka procjene utjecaja na okoliš, postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš ili postupka ocjene o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu prema posebnim propisima, objavljuje se radi upoznavanja javnosti i zainteresirane javnosti na elektroničkoj oglasnoj ploči najmanje 30 dana.

## Što ako investitor namjerava učiniti izmjene u idejnom projektu?

Ako podnositelj zahtjeva, odnosno investitor, namjerava učiniti izmjene u idejnom projektu, mora zatražiti izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole.

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 i/ili uvjeti priključenja na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja. Stranke u postupku pozvat će se na očitovanje samo ako se izmjene i/ili dopune odnose na vanjsku veličinu građevine, veličinu i oblik građevne čestice ili smještaj građevine na građevnoj čestici.

## Glavni projekt

Nakon što isходи lokacijsku dozvolu, investitor treba naručiti izradu glavnog projekta.

## Građevinska dozvola

Sljedeća etapa je postupak kojim se traži građevinska dozvola, a ishodit ćete je u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ili Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, ovisno o složenosti građevine i s time u vezi propisanim nadležnostima. Zahtjev za građevine i zahvate za koje je nadležan županijski upravni odjel podnosi se u elektroničkom obliku putem sustava eDozvola ili na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnoga odjela u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev se prilažu:

- glavni projekt u elektroničkom obliku,
- lokacijska dozvola,

**što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola**

# Što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola?

- ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta ako je u njegovoj izradi sudjelovalo više projektanta,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana,
- potvrdu o nostrifikaciji glavnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima,
- 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,
- dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, propisane posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, ako takva dužnost postoji,
- parcelacijski elaborat koji je ovjeralo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina i potvrdilo Ministarstvo, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu za građevinu za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom, izrađen u elektroničkom obliku ovjeren elektroničkim potpisom,
- elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom (za zgradu koja mora ispuniti zahtjeve energetske učinkovitosti),
- upravna pristojba 20 kuna,
- upravna pristojba 50 kuna.

Dokumentacija se može podnijeti u elektroničkom obliku i elektroničkim putem.

## Potvrda glavnog projekta

Radi utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom, javnopravno tijelo određeno posebnim propisom na traženje upravnog tijela, odnosno Ministarstva, po službenoj dužnosti u postupku izdavanja građevinske dozvole izdaje potvrdu glavnog projekta ako je izrađen u skladu posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom.

Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo, dužno je zatražiti od javnopravnog tijela izdavanje potvrde glavnog projekta u roku od osam dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Javnopravno tijelo izdaje potvrdu glavnog projekta ili postupak njezina izdavanja, rješenjem obustavlja te potvrdu, odnosno rješenje dostavlja upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu, projektantu i investitoru u roku od 15 dana od dana primitka traženja upravnog tijela, odnosno Ministarstva, a u roku od 30 dana ako

je potvrda glavnog projekta zatražena za građevinu iz 1. skupine građevina. Ako javnopravno tijelo u propisanom roku upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu, projektantu i investitoru ne dostavi potvrdu glavnog projekta ili rješenje o obustavi postupka njezina izdavanja, smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima i da je izdana potvrda glavnog projekta.

## VAŽNO

Projektant i investitor imaju pravo žalbe protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta (ili pokretanja upravnog spora ako je rješenje donijelo središnje tijelo državne uprave). Rješenje o žalbi mora se donijeti u roku od 30 dana od dana predaje žalbe. U slučaju izjavljivanja žalbe, odnosno pokretanja upravnog spora protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta, projektant, odnosno investitor treba dokaz o tome, u roku od 15 dana, dostaviti Upravnom odjelu koji u tom slučaju postupak izdavanja građevinske dozvole prekida do donošenja odluke o žalbi, odnosno tužbi. Ako projektant, odnosno investitor tako ne postupi ili protiv rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta ne izjavi žalbu, odnosno ne pokrene upravni spor, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole se odbija.

Tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

- su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti,
- su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- je glavni projekt izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim lokacijskom dozvolom,
- je glavni projekt izradila ovlaštena osoba,
- je glavni projekt propisno označen i izrađen tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegov sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

## VAŽNO

Sve što je u prethodnom poglavlju navedeno o rokovima važenja građevinske dozvole, mogućnostima njezine izmjene i/ili dopune, promjene investitora i dr. vrijedi i za građevine za koje se izdaje lokacijska dozvola. Isti je i daljnji postupak nakon ishodne građevinske dozvole, a koji se odnosi na potvrdu parcelacijskog elaborata, prijavu početka građenja, građenje, rokove za dovršenje građevine, ishodenje uporabne dozvole te upis u katastar i zemljišne knjige, opisan na stranicama 15. do 23. ovoga Vodiča.

**što investitor mora učiniti ako želi graditi/rekonstruirati zgradu/građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola**



## Potvrđivanje samostalnih uporabnih cjelina (etažiranje)

Kad suvlasnik zgrade želi uspostaviti vlasništvo određenoga posebnog dijela zgrade (etažno vlasništvo) i upisati ga u zemljišne knjige, zatražit će od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša izdavanje potvrde da je određeni posebni dio zgrade, stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici, samostalna uporabna cjelina.

Zahtjev za izdavanje potvrde podnosi se na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u sjedištu u Rijeci i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

**VAŽNO**



Ovaj zahtjev ne podnosi se putem sustava eDozvole.

Uz zahtjev se prilažu:

- popis i opis posebnih dijelova nekretnine ili „etažni elaborat“,
- kopija katastarskog plana s ucrtanom zgradom,
- podatak da li je zgrada ucrtana u katastarski operat do 25. srpnja 2006. godine ili nakon toga datuma,
- izvadak iz zemljišne knjige za zgradu,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna za podnesak i 20 kuna za izdanu potvrdu.

Za zgrade ucrtane u katastarski operat do 25. srpnja 2006. godine, koje su građene protivno građevinskoj dozvoli, potvrda se izdaje s napomenom o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez akta za građenje, odnosno protivno tom aktu.

Za zgrade ucrtane u katastarski operat nakon 25. srpnja 2006. godine potvrda se izdaje ako su posebni dijelovi zgrade izgrađeni u skladu s aktom za građenje koji je izdalo nadležno tijelo, a u protivnom se odbija zahtjev za izdavanje potvrde.

U tijeku postupka provodi se očevid kako bi se utvrdilo je li posebni dio zgrade izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela u pogledu namjene, veličine i smještaja.

# Što ako građevini ili njezinome dijelu želite promijeniti namjenu, a za tu promjenu nije potrebno izvoditi građevinske radove?

## Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine

Promjena namjene **postojeće građevine i/ili drugoga lokacijskog uvjeta**, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline, za koju ne treba izvoditi građevinske radove za koje je potrebna građevinska dozvola, odobrava se dozvolom za promjenu namjene i uporabu građevine.

Zahtjev se podnosi u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev se prilažu:

- dokaz vlasništva građevine, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline,
- dokaz da se radi o postojećoj građevini, uključujući glavni projekt u skladu s kojim je izgrađena, snimku izvedenog stanja, odnosno snimku postojećeg stanja,
- akt za uporabu građevine, odnosno drugi dokaz da se građevina može koristiti,
- suglasnost nadležnog tijela, ako se radi o promjeni namjene nepokretnoga kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili njegova dijela,
- 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,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna za podnesak i 50 kuna za dozvolu.

Radi utvrđivanja ispunjava li građevina, odnosno njezina samostalna uporabna cjelina uvjete propisane posebnim propisima za novu namjenu i/ili novi lokacijski uvjet, obavlja se očevid na koji se radi izdavanja potvrde pozivaju javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete i/ili uvjete priključenja, te javnopravno tijelo koje je provelo postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš ili postupak ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, ako je on proveden.

Pozivaju se i stranke u postupku (podnositelj zahtjeva, vlasnik nekretnine za koju se izdaje dozvola i nositelj drugih stvarnih prava na toj nekretnini) radi izjašnjenja.

Postojeća građevina, odnosno njezina samostalna uporabna cjelina za koju je izdana dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine, može se na temelju te dozvole početi koristiti za novu namjenu te se za obavljanje djelatnosti u toj građevini može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

**VAŽNO**

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša dužan je izdati dozvolu za promjenu namjene i uporabu građevine nakon što je podnositelj zahtjeva uz zahtjev priložio navedenu dokumentaciju te ako se u postupku utvrdi da je nova namjena građevine, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline i/ili lokacijski uvjet koji se namjerava promijeniti, u skladu s prostornim planom i da građevina ispunjava uvjete propisane posebnim propisima za novu namjenu i/ili drugi lokacijski uvjet.

## Što ako imate postojeću građevinu kojoj nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine?

### Rješenje o utvrđivanju građevne čestice

Ako imate postojeću građevinu kojoj nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, ili kada je obveza utvrđivanja tog zemljišta, odnosno čestice propisana posebnim zakonom, ili ako želite promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada izgrađena u skladu s prostornim planom, potrebno je ishoditi rješenje o utvrđivanju građevne čestice.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice donosi Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša po zahtjevu vlasnika zemljišta, vlasnika građevine, investitora građevine ili druge osobe koja za to ima pravni interes.

Zahtjev se podnosi u elektroničkom obliku putem sustava eDozvole ili na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnoga odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Uz zahtjev se prilažu:

- preslika katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice,
- dokaz da je građevina za koju se utvrđuje građevna čestica postojeća,
- upravna pristojba u iznosu od 20 kuna za podnesak i 50 kuna za rješenje.

Kad za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, rješenje o utvrđivanju građevne čestice donosi se:

- ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina,
- ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica,
- ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom,
- ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine,
- ako se radi o zgradi legaliziranoj sukladno posebnom zakonu.

U postupku koji prethodi donošenju rješenja o utvrđivanju građevne čestice potrebno je pozvati stranke u postupku radi izjašnjenja.

## VAŽNO

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša dužan je donijeti rješenje o utvrđivanju građevne čestice nakon što utvrdi da je uz zahtjev priložena propisana dokumentacija te da je prijedlog u skladu s prostornim planom. Ako to nije moguće, rješenje donosi u skladu s pravilima struke, pritom vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U slučaju da vlasnik građevine želi promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada u skladu s prostornim planom, građevna čestica se određuje u skladu s prostornim planom.

Iznimno, postojećoj zgradi koja ima više samostalnih uporabnih cjelina (stanova, poslovnih prostora, garaža i dr.) i/ili funkcionalnih jedinica (hotelskih soba, apartmana i dr.), a koja je planirana, projektirana i/ili izgrađena tako da s više svojih strana graniči s površinom javne namjene, građevna čestica određuje se kao zemljište ispod zgrade.

Nakon dobivanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice, od ovlaštenoga geodetskog stručnjaka treba naručiti izradu parcelacijskog elaborata.

U posebnom postupku koji vodi Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša treba ishoditi potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice. Ona se izdaje ako je:

- parcelacijski elaborat izradila ovlaštena osoba,
- parcelacijski elaborat izrađen u skladu s izvršnim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice,
- parcelacijski elaborat izrađen prema pravilima struke,
- uz parcelacijski elaborat priložena sva potrebna dokumentacija (obveza geodetskog stručnjaka),
- uplaćena upravna pristojba u iznosu od 20 kuna za podnesak i 20 kuna za potvrdu parcelacijskog elaborata.

Potvrda i parcelacijski elaborat dostavljaju se Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar na daljnju provedbu.

## Što ako se građevine ili njihovi dijelovi grade bez građevinske dozvole, odnosno protivno toj dozvoli?

Ukoliko se građevina gradi bez građevinske dozvole ili protivno toj dozvoli građevinski inspektor u provedbi inspekcijskog nadzora ima pravo i obvezu narediti poduzimanje sljedećih inspekcijskih mjera:

- otklanjanje nepravilnosti tijekom građenja,
- zabranu ugradnje građevnog proizvoda,
- otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini,
- usklađivanje građenja s građevinskom dozvolom, glavnim projektom, prostornim planom, drugim propisima ili pravilima struke koji se odnose na građenje,
- uklanjanje građevine (prije pristupanja izvršenju rješenja o uklanjanju građevine izvršenika se na izvršenje prisiljava izricanjem šest novčanih kazni),
- zabranu uklanjanja građevine ako je vlasnik građevine pristupio uklanjanju te građevine bez projekta uklanjanja građevine,
- obustavu građenja do usklađenja građenja s građevinskom dozvolom, glavnim projektom, prostornim planom, drugim propisima ili pravilima struke koji se odnose na građenje, te ako nije prijavljen početak građenja, odnosno nastavak radova.

Utvrđivanje zakonitosti građenja, obavljanje nadzora građenja, provedbu zahvata u prostoru koji nisu građenje i održavanja građevina od strane jedinica lokalne samouprave, dužan je provoditi **komunalni redar**.

U obavljanju nadzora komunalni redar ima pravo i obvezu rješenjem narediti:

- vlasniku zemljišta uklanjanje ruševine zgrade,
- otklanjanje oštećenja pročelja (fasade) i pokrova postojeće zgrade,
- uklanjanje građevine čijem se građenju može pristupiti na temelju rješenja koje se donosi po propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ako se građevina gradi bez rješenja ili protivno tom rješenju,
- usklađivanje provedbe zahvata u prostoru koji nije građenje ako utvrdi da zahvat nije sukladan s izdanom lokacijskom dozvolom,
- uklanjanje zahvata u prostoru koji nije građenje ako se provodi ili je proveden bez izvršne lokacijske dozvole, odnosno ako u određenom roku investitor ne uskladi provedbu zahvata s lokacijskom dozvolom,
- privremenu obustavu izvođenja radova (zemljanih radova i/ili radova na izgradnji konstrukcije građevine),
- dovršenje vanjskog izgleda zgrade i uređenja građevne čestice,
- izlaganje energetskog certifikata zgrade javne namjene ako utvrdi da nije izložen na vidljivom mjestu u zgradi.

Pravne posljedice građenja bez građevinske dozvole su:

- prekršajne kazne i zaštitne mjere,
- obustava građenja i uklanjanje građevine na trošak investitora, odnosno vlasnika građevine,
- nemogućnost dobivanja uporabne dozvole,
- nemogućnost priključenja na komunalne vodne građevine.

# Koje se građevine mogu graditi/ koji se radovi mogu izvoditi bez akta kojim se odobrava građenje?

## Bez građevinske dozvole i glavnog projekta može se graditi:

1. Pomoćna građevina koja se gradi na građevnoj čestici postojeće zgrade, odnosno na građevnoj čestici zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te zgrade i to:

- cisterna za vodu i septička jama zapremine do 27 m<sup>3</sup>,
- vrtna sjenica,
- slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica, tlocrtne površine do 20 m<sup>2</sup>, izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade,
- terasa uz postojeću zgradu u razini terena tlocrtne površine do 20 m<sup>2</sup>,
- spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad;

2. Ograda visine do 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu;

3. Ogradni zid visine do 1,6 m i potporni zid visine do 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu, odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida;

4. Privremena građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, te privremena građevina za prigodnu prodaju na građevnoj čestici trgovačkog centra, s najdužim rokom trajanja do 90 dana;

5. Grobnica i spomenik na groblju;

i druge građevine iz članka 2. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

## Bez građevinske dozvole i glavnog projekta, mogu se izvoditi radovi:

1. Održavanja postojeće građevine;

2. Održavanja, hitnih popravaka ili nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili posebnih dijelova zgrade, propisani posebnim propisom kojim se uređuju pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, kojima se ne utječe na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti ili sigurnosti u slučaju požara;

3. Na postojećoj zgradi kojima se:

- ugrađuje sustav grijanja, sustav hlađenja ili klimatizacije nazivne snage do 30 kW,
- zamjenjuju vanjski i unutarnji prozori i vrata,
- dodaju novi unutarnji prozori, vrata i drugi otvori u nenosivom pregradnom zidu;

4. Na uređenju građevne čestice postojeće građevine, kao što je građenje staze, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, vrtnog bazena ili ribnjaka dubine do 1 m od razine okolnog tla, otvorenog ognjišta tlocrtnne površine do 3 m<sup>2</sup> i visine do 3 m od razine okolnog tla, stabilnih dječjih igračaka;

5. Na priključku kojim se postojeća građevina priključuje na infrastrukturne instalacije (niskonaponsku električnu mrežu, elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i mrežu, vodovod, kanalizaciju, plinski distribucijski sustav srednje i niske tlačne razine, vrelovod, toplovod, parovod i kabelsku televiziju);

i drugi radovi iz članka 3. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

#### **Bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom može se graditi:**

1. Pomoćna građevina koja se gradi na građevnoj čestici postojeće zgrade, odnosno na građevnoj čestici zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te zgrade i to:

- pomoćna zgrada koja ima jednu etažu do 50 m<sup>2</sup> tlocrtnne površine,
- podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m<sup>3</sup>,
- bazen tlocrtnne površine do 100 m<sup>2</sup> ukopan u tlo,
- sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula radi proizvodnje toplinske, odnosno električne energije bez mogućnosti predaje u mrežu;

2. Dječje igralište, te sportsko igralište unutar postojećeg parka, drugih javnih zelenih površina ili na građevnim česticama građevina namijenjenih odgoju ili obrazovanju;

3. Ograda visine veće od 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnanog i uređenog terena uz ogradu;

4. Ogradni zid visine veće od 1,6 m i potporni zid visine veće od 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnanog i uređenog terena uz ogradu, odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida;

i druge građevine iz članka 4. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

#### **Bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom mogu se izvoditi radovi:**

1. Na postojećoj građevini kojima se poboljšava ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, a kojima se ne mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;

2. Na postojećoj zgradi radi preuređenja, odnosno prilagođavanja prostora novim potrebama prema kojima se mijenja organizacija prostora, nenosivi pregradni elementi zgrade i/ili instalacije, kojim promjenama se ne utječe na ispunjavanje mehaničke otpornosti i stabilnosti za građevinu i/ili sigurnosti u slučaju požara te se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;



3. Na postojećoj zgradi kojima se:
    - spajaju posebni dijelovi zgrade u jedan posebni dio,
    - izvode krovne kućice,
    - podiže novi nadozid do najviše 0,6 m ili postojeći nadozid jednom povećava za najviše 0,6 m,
    - dodaju novi vanjski i unutarnji prozori, vrata i drugi otvori u nosivim zidovima;
  4. Na postojećoj zgradi ili građevnoj čestici postojeće zgrade kojima se ugrađuje, odnosno gradi dizalo;
  5. Održavanja, hitnih popravaka ili nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili posebnih dijelova zgrade, propisani posebnim propisom kojim se uređuju pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, kojima se utječe na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti ili sigurnosti u slučaju požara;
  6. Na završavanju nezavršene zgrade, odnosno nezavršenog dijela zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju u okviru ozakonjenih gabarita te se na njoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida ili s nadozidom do najviše 0,6 m bez mogućnosti njegova povećanja bez građevinske dozvole;
  7. Na postojećoj građevini kojim se postavlja elektronička komunikacijska oprema (antenski prihvat);
- i drugi radovi iz članka 5. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

## Što ako želite ukloniti postojeću građevinu?

Prije uklanjanja građevine ili njezinog dijela potrebno je pribaviti projekt uklanjanja građevine te Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša prijaviti početak radova na uklanjanju građevine elektroničkim putem u sustavu eDozvola ili na obrascu koji je dostupan u pisarnicama Upravnoga odjela u sjedištu i ispostavama, te na mrežnoj stranici [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr).

Iznimno, projekt uklanjanja građevine nije potreban za uklanjanje građevina i radova određenih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, ili ako građevinu uklanja građevinska inspekcija na temelju rješenja kojim je naređeno uklanjanje građevine.

U prijavi početka radova na uklanjanju građevine vlasnik navodi:

- projektanta koji je izradio projekt uklanjanja,
- oznake tog projekta,
- izvođača i nadzornog inženjera,
- suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine (ukoliko je građevina upisana u Registar kulturnih dobara).

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša dužan je u roku od pet dana od primitka prijave radova na uklanjanju građevine o tome putem elektroničke oglasne ploče obavijestiti Ministarstvo unutarnjih poslova, građevinsku inspekciju i inspekciju rada.

### ELEKTRONIČKA OGLASNA PLOČA

**Elektronička oglasna ploča** je mrežna stranica za prikaz podataka koju uspostavlja Ministarstvo u sklopu elektroničkog programa eDozvole, a koja je integrirana u mrežne stranice županija i jedinica lokalne samouprave čija upravna tijela izdaju građevinske dozvole i druge akte na temelju Zakona o gradnji te lokacijske dozvole i druge akte na temelju Zakona o prostornom uređenju.

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

**Građevinsko zemljište** je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

### GRAĐEVNA ČESTICA, GRADILIŠTE

**Građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, ako Zakonom o prostornom uređenju nije propisano drugačije.

**Gradilište** je zemljište i/ili građevina, uključivo i privremeno zauzete površine, na kojima se izvodi građenje ili radovi potrebni za primjenu odgovarajuće tehnologije građenja i zaštitu.

**GML format** je standardni otvoreni elektronički format zapisa za dostavu i razmjenu prostornih podataka unutar informacijskog sustava prostornog uređenja i njegovih modula.

### POVRŠINA JAVNE NAMJENE

**Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i uz jednake uvjete (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

### PROMETNA POVRŠINA

**Prometna površina** je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza radi pristupa do građevne čestice.

### OSNOVNA INFRASTRUKTURA

**Osnovna infrastruktura** je građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade.

### GRAĐEVINA I ZGRADA

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda s ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugoga odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema zakonu s njom izjednačena.

**Složena građevina** je sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Zgrada javne namjene** je zgrada ili dio zgrade koju koristi tijelo javne vlasti za obavljanje svojih poslova, zgrada ili dio zgrade za stanovanje zajednice te zgrada ili dio zgrade koja nije stambena u kojoj boravi više ljudi ili u kojoj se pruža usluga većem broju ljudi.

**Ukupna korisna površina zgrade** je ukupna neto podna površina zgrade koja odgovara namjeni uporabe zgrade, a koja se računa prema točki 5.1.7. HRN EN ISO 9836:2011.

**Oprema** su pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina.

**Postrojenje** je skup svrhovito povezane opreme za obavljanje tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina.

**Energetsko svojstvo zgrade** je izračunata ili izmjerena količina energije potrebna za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade, a koja među ostalim uključuje energiju koja se koristi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu tople vode i osvjetljenje.

### GRAĐENJE

**Građenje** je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremi, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.

**Etapno građenje** je građenje pojedinih građevina od kojih se sastoji složena građevina određenih lokacijskom dozvolom, a za koje se građevine izdaje jedna ili više građevinskih dozvola.

**Fazno građenje** je građenje građevine po njezinim dijelovima određenim lokacijskom dozvolom, a za koje se dijelove izdaje jedna ili više građevinskih dozvola.

**Pripremni radovi** su građenje privremenih građevina i izvedba drugih radova radi organizacije i uređenje gradilišta, te omogućavanja primjene odgovarajuće tehnologije građenja.

**Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini. Njima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja. Njima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Ugradnja** je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se povezuju građevni proizvodi, instalacije ili postrojenja na način da postaju sastavni dio građevine i ne mogu se bez uklanjanja ili bez utjecaja na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu odvojiti od građevine.

**Uklanjanje građevine ili njezina dijela** je izvedba radova razgradnje građevine ili njezina dijela s mjesta na kojem se nalazi, uključivo i gospodarenje zatečenim otpadom u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i građevnog otpada nastalog razgradnjom građevine, sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom, te dovođenje građevne čestice, odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje.

## OSNOVNI AKTI PROSTORNOGA UREĐENJA I GRADNJE

**Građevinska dozvola** je akt nakon čije se pravomoćnosti odnosno izvršnosti (na vlastitu odgovornost i rizik) može pristupiti građenju građevine.

**Uporabna dozvola** je akt na temelju kojega se izgrađena odnosno rekonstruirana građevina, može početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu.

**Lokacijska dozvola** je akt koji se izdaje samo za: eksploatacijsko polje, osim za eksploatacijsko polje ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske svrhe, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama; rudarske objekte i postrojenja za eksploataciju ugljikovodika ili geotermalne vode za energetske

svrhe u skladu s prostornim planom na eksploatacijskom polju određenom na temelju posebnog zakona kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika; određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina; zahvate u prostoru koji se ne smatraju građenjem (npr. postavljanje pontona u marinama); etapno i/ili fazno građenje građevine; složeni zahvati u prostoru; građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja; građenje građevina ako to stranka zatraži.

**Potvrda parcelacijskog elaborata** je akt koji se izdaje za formiranje građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom; građevinskom dozvolom; rješenjem o utvrđivanju građevne čestice; urbanističkim planom uređenja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice u mjerilu 1:1000 ili 1:2000; svakim prostornim planom ako se zemljište nalazi na području na kojemu nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja; rješenjem o povratu zemljišta u vlasništvo na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine; presudom suda o utvrđivanju prava vlasništva zemljišta.

**Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine** je akt kojim se odobrava promjena namjene postojeće građevine i/ili drugoga lokacijskog uvjeta, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline u čiju svrhu nije potrebno izvođenje građevinskih radova za koje je potrebna građevinska dozvola.

**Rješenje o utvrđivanju građevne čestice** je akt koji se donosi ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, ili kada je obveza utvrđivanja tog zemljišta, odnosno čestice propisana posebnim zakonom, ili ako se želi promijeniti oblik i veličina građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada izgrađena.

## SUDIONICI U GRADNJI

**Investitor** je pravna ili fizička osoba u čije se ime gradi građevina.

**Projektant** je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva „ovlašteni arhitekt” ili „ovlašteni inženjer”.

**Izvođač** je osoba koja gradi ili izvodi pojedine radove na građevini.

**Nadzorni inženjer** je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva „ovlašteni arhitekt” ili „ovlašteni inženjer” i provodi u ime investitora stručni nadzor građenja.

**Revident** je fizička osoba ovlaštena za kontrolu projekata.

## ADRESAR UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Mjesto	Prijem stranaka	Tel.
Rijeka Riva 10, I. kat, Rijeka Slogin kula 2, ured 02-03	ponedjeljkom od 8.30 do 11.00 sati srijedom od 8.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 8.30 do 15.30 sati, srijedom do 18.00 sati	351-202  351-200
Crikvenica Kralja Tomislava 85a, Crikvenica	ponedjeljkom od 8.30 do 11.00 sati srijedom od 8.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 8.30 do 14.00 sati	351-360
Delnice Trg 138. brigade HV 4, Delnice	ponedjeljkom od 7.30 do 10.00 sati srijedom od 7.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 7.30 do 13.00 sati	Delnice: 351-405 Vrbovsko: 351-442 Čabar: 351-422
Krk Trg bana Jelačića 3, Krk	ponedjeljkom od 7.30 do 10.00 sati srijedom od 7.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 7.30 do 13.00 sati	351-328
Mali Lošinj Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj	ponedjeljkom od 8.30 do 11.00 sati srijedom od 8.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 8.30 do 14.00 sati	351-347
Opatija Maršala Tita 4, Opatija	ponedjeljkom od 8.30 do 11.00 sati srijedom od 8.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 8.30 do 14.00 sati	351-380
Rab Palit 71, Rab (zgrada "Merkur", Poslovni centar "Mali Palit")	ponedjeljkom od 8.30 do 11.00 sati srijedom od 8.30 do 18.00 sati U pisarnici: radnim danom od 8.30 do 14.00 sati	351-305

## ADRESAR PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR I NJEGOVIH ISPOSTAVA

### DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Gruška 20, 10000 Zagreb  
Tel. 01/6165-404; faks 01/6165-484

### Područni ured Rijeka

Riva 16, 51000 Rijeka  
Tel. 669-222; faks 211-604  
e-mail: puk.rijeka@dgu.hr

### Odjel za katastar nekretnina Rijeka

Riva 10/I, 51000 Rijeka  
Tel. 669-240; faks 212-036

### Odjel za katastar nekretnina Crikvenica

Kralja Tomislava 85, 51260 Crikvenica  
Tel. 784-657; faks 241-702

### Ispostava za katastar nekretnina Rab

Biskupa Draga 2, 51280 Rab  
Tel. 772-570; faks 725-710

### Odjel za katastar nekretnina Delnice

Tina Ujevića 1, 51300 Delnice  
Tel. 812-176; faks 814-355

### Ispostava za katastar nekretnina Čabar

Narodnog oslobođenja 2, 51306 Čabar  
Tel. 821-680; faks 821-675

### Ispostava za katastar nekretnina Vrbovsko

I. G. Kovačića 20a, 51326 Vrbovsko  
Tel. 875-270; faks 876-297

### Odjel za katastar nekretnina Krk

Trg bana Jelačića 3, 51500 Krk  
Tel. 880-283; faks 880-279

### Odjel za katastar nekretnina

#### Mali Lošinj

Riva lošinjskih kapetana 7,  
51550 Mali Lošinj  
Tel. 520-259; faks 520-731

### Ispostava za katastar nekretnina Cres

Creskog statuta 15, 51557 Cres  
Tel. 571-171; faks 880-202

### Odjel za katastar nekretnina Opatija

Maršala Tita 4, 51410 Opatija  
Tel. 741-232; faks 741-230

Pozivni broj za Primorsko-goransku županiju je 051.

**POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA KOJA UTVRĐUJU POSEBNE UVJETE I POTVRDE GLAVNOG  
PROJEKTA ZA PROVEDBU ZAHVATA ZA KOJE NADLEŽNO UPRAVNO TIJELO IZDAJE  
LOKACIJSKU I GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

Naziv javnogopravnog tijela	Mjesto	Adresa
Državni inspektorat, Sanitarna inspekcija	Rijeka	Riva 10
Državni inspektorat, Inspekcija rada, Područni ured Rijeka	Rijeka	Lošinjska 16
Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka	Rijeka	Fiorello la Guardia 13
Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci	Rijeka	Užarska 26
Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava sigurnosti plovidbe, Lučka kapetanija Rijeka	Rijeka	Senjsko pristanište 3
Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava zračnog prometa, elektroničkih komunikacija i pošte, Sektor zračnog prometa	Zagreb	Prisavlje 14
Ministarstvo poljoprivrede	Zagreb	Ulica grada Vukovara 78
Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse	Zagreb	Trg kralja Petra Krešimira IV 1
Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana	Rijeka	Đure Šporera 3
Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Gorski kotar”	Delnice	Starčevićeva 4
Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci”	Rijeka	Verdijeva 6/IV
Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za male slivove „Lika, Podvelebitsko primorje i otoci”	Gospić	Bužimska 10
HEP – Operator distribucijskog sustava d. o. o. Elektroprimorje Rijeka	Rijeka	V. C. Emina 2
Za područje ispostave u Crikvenici – Terenska jedinica Crikvenica	Crikvenica	Vinodolska bb
Za područje ispostave u Delnicama – Terenska jedinica Skrad	Skrad	Goranska 11
Za područje ispostave u Malom Lošinj – Terenska jedinica Cres-Lošinj	Mali Lošinj	Dražica 10
Za područje ispostave u Opatiji – Terenska jedinica Opatija	Opatija	Varljenska cesta 9
Za područje ispostave u Krku – Terenska jedinica Krk	Krk	Ulica braće Juras 11
Za područje ispostave u Rabu – Terenska jedinica Rab	Rab	Palit 142
HEP proizvodnja d. o. o. HE Vinodol	Tribalj	Sušik 15
Hrvatski operator prijenosnog sustava d. o. o., Prijenosno područje Rijeka	Opatija	Maršala Tita 166
Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti Napomena: pribavljanje posebnih uvjeta moguće je i elektroničkim putem kroz aplikaciju e-uvjeti dostupnu na <a href="http://www.hakom.hr">www.hakom.hr</a>	Zagreb	Roberta Frangeša Mihanovića 9
Hrvatske šume d. o. o. Direkcija Zagreb	Zagreb	Ulica kneza Branimira 1
Za područje ispostave u Delnicama – Uprava šuma podružnica Delnice	Delnice	Supilova 32
Za područje ispostave u Krku – Uprava šuma podružnica Senj	Senj	Nikole Suzana 27
Za područje ispostave u Malom Lošinj – Uprava šuma podružnica Buzet	Buzet	Naselje Goričica 2
HŽ Infrastruktura d. o. o., Razvoj i investicijsko planiranje, Služba za pripremu	Zagreb	Mihanovićeve 12
Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo (CCAA)	Zagreb	Ulica grada Vukovara 284
Hrvatske ceste, Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka	Rijeka	Nikole Tesle 9/IX

Naziv javnopravnog tijela	Mjesto	Adresa
Hrvatske autoceste d. o. o. Zagreb	Zagreb	Širolina 4
Autocesta Rijeka-Zagreb d. d.	Zagreb	Širolina 4
Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije	Rijeka	Nikole Tesle 9/X
Energo d.o.o.	Rijeka	Dolac 14
„JANAF“ d. d.	Zagreb	Miramarska cesta 24
„PLINACRO“ d. o. o., Služba općih i zaštitnih poslova, PJ Tehničke zaštite	Zagreb	Savska cesta 88A
Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša i drugostupanjski upravni postupak	Rijeka	Riva 10

Komunalna društva		
KD Vodovod i kanalizacija d. o. o.	Rijeka	Dolac 14
<b>Za područje ispostave u Crikvenici</b>		
Vodovod i odvodnja Žrnovnica Crikvenica Vinodol d. o. o.	Novi Vinodolski	Dubrava 22
<b>Za područje ispostave u Delnicama</b>		
Komunalac-vodoopskrba i odvodnja d. o. o.	Delnice	Supilova 173
Vode Vrbovsko d. o. o.	Vrbovsko	Ul. hrvatskih branitelja 1
KD Čabranka d. o. o.	Čabar	Ul. Narodnog oslobođenja 2
<b>Za područje ispostave u Malom Lošinj</b>		
Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d. o. o.	Cres	Turion 20/A
<b>Za područje ispostave u Opatiji</b>		
Liburnijske vode d. o. o.	Jurdani	Jurdani 50 B
<b>Za područje ispostave u Krku</b>		
Ponikve voda d. o. o.	Krk	Vršanska 14
Ponikve eko otok Krk d. o. o.	Krk	Vršanska 14
<b>Za područje ispostave u Rabu</b>		
Vrelo d. o. o.	Rab	Palit 68
Loparko d. o. o.	Lopar	Lopar 381/A

Jedinice lokalne samouprave	
Za sjedište Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Rijeci	Grad Bakar, Grad Kastav, Grad Kraljevica, Općina Čavle, Općina Jelenje, Općina Klana, Općina Kostrena i Općina Viškovo
Za područje ispostave u Crikvenici	Grad Crikvenica, Grad Novi Vinodolski i Općina Vinodolska
Za područje ispostave u Delnicama	Grad Delnice, Grad Vrbovsko, Grad Čabar, Općina Brod Moravice, Općina Fužine, Općina Lokve, Općina Mrkopalj, Općina Ravna Gora i Općina Skrad
Za područje ispostave u Malom Lošinj	Grad Cres i Grad Mali Lošinj
Za područje ispostave u Opatiji	Grad Opatija, Općina Matulji, Općina Lovran i Općina Mošćenička Draga
Za područje ispostave u Krku	Grad Krk, Općina Baška, Općina Dobrinj, Općina Malinska-Dubašnica, Općina Omišalj, Općina Punat i Općina Vrbnik
Za područje ispostave u Rabu	Grad Rab i Općina Lopar

**Novi vodič za gradnju može se preuzeti i na mrežnim stranicama  
Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša  
Primorsko-goranske županije: [www.graditeljstvo.pgz.hr](http://www.graditeljstvo.pgz.hr)**

Vodič je informativnog karaktera i njegovo korištenje ne oslobađa obveze poznavanja zakona i podzakonskih propisa te postupanja u skladu s njima.

**Nakladnik**

Primorsko-goranska županija

**Za nakladnika**

župan Zlatko Komadina, dipl. ing.

**Urednica**

izv. prof. dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl. ing. građ.

**Autorice teksta**

izv. prof. dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl. ing. građ.

Vladimira Vukelić, dipl. iur.

Loriana Ljutić, mag. iur.

**Realizacija**

Glosa d. o. o. Rijeka

**Priprema za tisak**

Tempora, Rijeka

**Tisak**

AKD d. o. o. Zagreb





ISBN 978-953-7221-90-4