

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

* **ZAHTJEV (OBRAZAC NA INTERNETU-[ovdje](#) ILI U PROSTORIJAMA UO**

* **PRILOZI ZAHTJEVU (čl. 108. Zakona o gradnji – NN br. 153/13)**

(označeni crvenom bojom)

1. tri primjerka glavnog projekta,

investitor je dužan angažirati **ovlaštenog projektanta**, te prije nego što podnese zahtjev za izdavanjem građevinske dozvole u ovom Upravnom odjelu, mora pribaviti potrebne posebne uvjete, odnosno potvrde koje izdaje javnopravno tijelo na glavni projekt.

* **POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA može se pronaći [ovdje](#)**

Građevine se s obzirom na zahtjevnost, razvrstavaju u pet skupina, od zahtjevnijih prema manje zahtjevnima, kako slijedi:

* **DETALJNO RAZVRSTAVANJE GRAĐEVINA može se pronaći [ovdje](#)**

Za određivanje sadržaja glavnog projekta važno je u koju je skupinu (prema svojoj zahtjevnosti) građevina razvrstana. Glavni projekt, ovisno o zahtjevnosti građevine, odnosno radova, sadrži:

- arhitektonski projekt;
- građevinski projekt;
- elektrotehnički projekt;
- strojarški projekt;
- geodetski projekt

Ukoliko složenost zahvata to zahtijeva, po potrebi se dostavljaju dodatni projekti.

Geodetski projekt je sastavni dio glavnog projekta za građevinsku dozvolu za građenje građevine za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, a kojom se određuje formiranje građevne čestice i/ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici.

Na temelju geodetskog projekta (koji je sastavni dio glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole), međusobno se usklađuje stanje u katastru, zemljišnoj knjizi i naravi (ako je to potrebno), te se provodi formiranje građevne čestice u katastru, iskolčenje građevine i evidentiranje građevine u katastru, bez izrade dodatnih snimaka i elaborata te izdavanja potvrda, propisanih posebnih propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Projekte izrađuju **ovlašteni projektanti iz predmetnog područja (arhitekture, graditeljstva, strojarstva, elektrotehnike, geodezije itd).**

U glavnom projektu moraju biti navedeni podaci potrebni za izračun komunalnog i vodnog doprinosa.

Ovlašteni projektant mora izraditi glavni projekt u skladu s uvjetima za građenje građevina propisanim prostornim planom, posebnim uvjetima, Zakonom, tehničkim propisima i drugim propisima donesenim na temelju Zakona, drugim propisima kojima se uređuju zahtjevi i uvjeti za građevinu, te pravilima struke. Projekti moraju sadržavati i podatke iz elaborata koji su poslužili kao podloga za njihovu izradu, te projektirani vijek uporabe građevine i uvjete za njezino održavanje.

2. izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen,

3. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana,

4. potvrdu o nostrifikaciji glavnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima,

5. potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom Zakonom o gradnji (15 dana),

6. potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu,

7. dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole,

- 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.

8. 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.

- Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za koju se izdaje lokacijska dozvola, investitor **uz sve gore navedene dokumente označene crvenom bojom** pod točkama 1., 3., 4., 6., 7. i 8., **prilaže još dodatno:**

1. lokacijsku dozvolu,
2. izjavu projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen,
3. potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda ako iste nisu izdane u roku propisanom Zakonom o gradnji.

Ukoliko složenost zahvata to zahtijeva, po potrebi se dostavlja dodatna dokumentacija.

*** PRISTOJBA NA GRAĐEVINSKU DOZVOLU:**

- upravna pristojba u iznosu od 70 kn (upravni biljezi-lijepi se i poništavaju na podnesku)
- prema Tarifnom broju 62. Tarife upravnih pristojbi u korist proračuna Grada Karlovca uplaćuje se upravna pristojba prema skupinama građevina za koje je nadležna jedinica lokalne samouprave i to :
 - Druga skupina- Za građevine za koje se posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu plaća se upravna pristojba u iznosu od 0.25 % od procijenjenih troškova građenja, s time da iznos ne može biti manji od 16.000,00 Kn.
 - treća skupina- pristojba je 0.25 % od procijenjenih troškova građenja, s time da iznos ne može biti manji od 1.000,00 Kn
 - četvrta skupina- u iznosu od 800,00 kn za građevine ukoliko se utvrđuju uvjeti priključenja, a ne drugi posebni uvjeti
 - peta skupina - u iznosu od 600,00 kn za građevine 5. skupine

IBAN ili broj računa HR6623400091817900000, model: HR68, poziv na broj primatelja: 5860-OIB (podnositelja zahtjeva)

***UVID U SPIS (čl.116 Zakona o gradnji- NN br. 153/13)**

Prije izdavanja građevinske dozvole strankama se pruža mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja. Stranke su investitor, vlasnik nekretnine za koju se izdaje građevinska dozvola i nositelj drugih stvarnih prava na toj nekretnini, te vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola. Ako se građevinska dozvola izdaje za građenje građevine koja neposredno graniči **s deset nekretnina ili manje**, poziv za uvid u spis predmeta dostavlja se strankama osobnom dostavom. Ako se građevinska dozvola izdaje za građenje građevine koja neposredno graniči **s više od deset nekretnina**, stranke se radi uvida u spis predmeta pozivaju javnim pozivom koji se objavljuje na oglasnoj ploči upravnog tijela i na njegovim mrežnim stranicama, a izlaže se i na nekretnini za koju se izdaje građevinska dozvola.

Osoba koja se odazove pozivu za uvid u spis predmeta dužna je **dokazati svojstvo stranke**. Osobi koja ne dokaže svojstvo stranke odbit će se rješenjem zahtjev za uvid u spis predmeta. Žalba protiv tog rješenja ne zadržava tijek postupka. Stranci koja se odazvala pozivu za uvid u spis, može se, na njezin zahtjev, odrediti rok od najviše osam dana u kojemu je stranka dužna izjasniti se o namjeravanom građenju pisanim putem. Ako se stranka ne izjasni u tom roku, smatra se da joj je pružena mogućnost uvida u spis predmeta i da na isto nema primjedbi. Ako se stranka iz opravdanih razloga ne može odazvati pozivu za uvid u spis predmeta, uvid može izvršiti i naknadno, ali najkasnije u roku od osam dana od zadnjeg dana određenog u pozivu za uvid, u kojem je slučaju stranka dužna dokazati opravdanost razloga zbog kojih se nije mogla odazvati pozivu.

***UVJETI ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (čl.110 Zakona o gradnji - NN br. 153/13)**

Tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu ako se u provedenom postupku utvrdi da:

- su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti,
- su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom
- je glavni projekt izradila ovlaštena osoba
- je glavni projekt propisno označen
- je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova,
- je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja (ne odnosi se na građenje zamjenske građevine i za rekonstrukciju postojeće građevine. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.)

Za građenje **nove zgrade** uz gore navedeno utvrđuje se i da:

- postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine,
- postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje,
- da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu zgradu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste (ne odnosi se na rekonstrukciju postojećih građevina).

***GRAĐEVINSKA DOZVOLA ZA PRIPREMNE RADOVE(čl.121 Zakona o gradnji - NN br. 153/13)**

Izvođenju pripremnih radova za građenje građevine može se pristupiti na temelju **pravomoćne, odnosno izvršne građevinske dozvole za građenje te građevine.**

Iznimno od iznad navedenog, posebna građevinska dozvola potrebna je za pripremnne radove koji mogu utjecati na život i zdravlje ljudi ili na stabilnost okolnih građevina i okolnog zemljišta, kao i za građenje privremenih građevina za potrebe organiziranja gradilišta, i to za:

1. asfaltnu bazu, separaciju agregata, tvornicu betona i sl.
2. dalekovod i transformatorsku stanicu koju je potrebno izgraditi radi napajanja gradilišta električnom energijom
3. prijenosne spremnike za smještaj, čuvanje ili držanje eksplozivnih tvari za potrebe gradilišta, osim nadzemnog i podzemnog spremnika ukapljenoga naftnog plina, odnosno nafte zapremnine do 5 m³. Ovom građevinskom dozvolom mora se odrediti rok u kojem se privremena građevina mora ukloniti i uspostaviti primjereno stanje na zemljištu.

*** KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS(čl.122 Zakona o gradnji - NN br. 153/13)**

Investitor je po **izvršnosti** građevinske dozvole dužan platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

***VAŽENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (čl.123 Zakona o gradnji- NN br. 153/13)**

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 ZA DOVRŠENJE ZGRADE (čl.124 Zakona o gradnji- NN br. 153/13)**

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

1. zgrada 1. skupine u roku od deset godina
2. zgrada 2. i 3. skupine u roku od sedam godina
3. zgrada 4. skupine u roku od pet godina
4. zgrada 5. skupine u roku od tri godine.

Rok počinje teći od dana prijave početka građenja. Navedeni rokovi ne odnose se na zgrade koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na propisane rokove.

***IZMJENA I/ILI DOPUNA GRAĐEVINSKE DOZVOLE (čl.125 i čl.126 Zakona o gradnji- NN br. 153/13)**

Izvršna, odnosno pravomoćna građevinska dozvola može se po zahtjevu investitora **izmijeniti, dopuniti, poništiti i/ili ukinuti.** Građevinska dozvola može se po zahtjevu investitora izmijeniti i/ili dopuniti **do izdavanja uporabne dozvole.** Rješenje o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole za građevinu za čije građenje je izdana lokacijska dozvola kojim se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti donosi se nakon izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole. Rješenje o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole za građevinu **za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola kojim se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti** donosi se u skladu s prostornim planom u skladu s kojim je građevinska dozvola izdana ili u skladu s prostornim planom koji je na snazi u vrijeme donošenja rješenja ako to investitor zatraži. U postupku **donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole pribavljaju se samo oni posebni uvjeti, odnosno potvrde glavnog projekta na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja.**

U postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole **ne utvrđuju** se ponovno činjenice koje su utvrđene u postupku izdavanja dozvole.

Upute sastavila i sukladno važećoj regulativi obradila:

**Marina Jarnjević, mag. iur
Pročelnica UO za poslove provedbe
dokumenata prostornog uređenja**