

# SADRŽAJ

PREDGOVOR .....	5
-----------------	---

**Nike Sudarević, mag. ing. agr.,**

Državna tajnica u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

## **POSTUPCI IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA I UVJETI PLANIRANJA U ZAŠTIĆENOM OBALNOM PODRUČJU MORA**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>17</b>
1.1. Predmet Zakona o prostornom uređenju i gradnji i njegove dosadašnje izmjene i dopune.....	17
1.2. Razlozi donošenja Zakona.....	18
1.3. Predmet Zakona.....	20
1.4. Očekivani učinci Zakona.....	21
<b>2. DOKUMENATI PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>22</b>
2.1. Izrada i donošenje dokumenata prostornog uređenja.....	22
2.2. Izrađivači dokumenata prostornog uređenja .....	25
2.3. Sadržaj i obveza donošenja prostornih planova .....	25
<b>3. UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-u .....</b>	<b>26</b>
3.1. Uvjeti za planiranje i korištenje prostora u ZOP-u izvan granica građevinskog područja .....	26
3.2. Uvjeti za planiranje i korištenje prostora u ZOP-u u građevinskim područjima .....	27
<b>4. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>28</b>

**Josip Bienenfeld, dipl. iur.**

načelnik Samostalne službe za zakonodavstvo u Ministarstvu  
zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

**PROVOĐENJE PROSTORNIH PLANOVA, AKTI ZA GRAĐENJE  
I UPORABU GRAĐEVINA I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG  
ZEMLJIŠTA NAKON NOVELE ZAKONA O PROSTORNOM  
UREĐENJU I GRADNJI (Nar. nov., br. 90/11)**

<b>1. UVOD</b> .....	34
1.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji iz 2007.....	34
1.2. Novele Zakona o prostornom uređenju i gradnji iz 2009. i 2011. ....	36
<b>2. PROVOĐENJE PROSTORNIH PLANOVA I AKTI ZA GRAĐENJE I UPORABU GRAĐEVINA</b> .....	37
2.1. Neusklađenost planova, koncesije i građenje bez akta za građenje.....	37
2.2. Projekti.....	37
2.3. Lokacijska dozvola i akti za građenje .....	38
2.4. Rješenje o promjeni namjene građevine.....	40
2.5. Parcelacija građevinskog zemljišta .....	41
2.6. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice.....	42
2.7. Akti za građenje i uporabu građevine .....	43
2.8. Prijava početka građenje i uporabna dozvola.....	44
2.9. Rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja.....	45
2.10. Upis građevina u katastar i zemljišne knjige.....	46
<b>3. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b> .....	47
3.1. Investitor infrastrukture .....	47
3.2. Financiranje izrade i odabir stručnog izrađivača provedbenog dokumenta prostornog uređenja .....	48
3.3. Obveza prodaje zemljišta .....	49
<b>4. ZAPOČETI POSTUPCI</b> .....	49
<b>5. ZAKLJUČAK</b> .....	50

**Josipa Blažević-Perušić, dipl. inž. arh.,**  
 državna tajnica Ministarstva zaštite okoliša, prostornog  
 uređenja i graditeljstva

## **ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA I UREDBA O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA U PROSTORU**

<b>1. UVODNE NAPOMENE</b>	53
<b>2. DOSADAŠNJE STANJE</b>	54
2.1. Važnost stručnog nadzora	55
2.2. Nedostatak sustavnog praćenja i evidentiranja nezakonito izgrađenih zgrada	56
2.3. Prostorni planovi i donošenje Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	56
<b>3. ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA</b>	57
3.1. Svrha donošenja Zakona	57
3.2. Pregled dosadašnje zakonodavne regulative u odnosu na nezakonitu gradnju	58
3.2.1. Uvjeti ozakonjenja 15. veljače 1968.	58
3.2.2. Zakon o gradnji iz 2003.	59
3.2.3. Zakon o prostornom uređenju i gradnji iz 2007.	60
3.2.4. Novela Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov., br. 90/11)	60
3.3. Osnovna polazišta za rješenja u Zakonu	61
3.4. Osnovna pitanja koja se uređuju Zakonom	62
3.5. Pojam nezakonito izgrađene zgrade	64
3.6. Osnovni uvjeti za postupak ozakonjenja	66
3.7. Područja na koja se odredbe Zakona ne odnose	67
3.7.1. Određene kategorije na koja se odredbe Zakona ne odnose	67
3.7.2. Iznimke i uvjeti	68
3.8. Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade	68
3.8.1. Rješenje o izvedenom stanju	69

3.8.2.	Rok za podnošenje zahtjeva .....	69
3.8.3.	Dokumentacija uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.....	70
3.8.4.	Stranke u postupku .....	71
3.8.5.	Rješenja o komunalnom i vodnom doprinosu.....	71
3.9.	Postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju .....	72
3.9.1.	Uvjeti.....	72
3.9.2.	Suglasnost stranke za donošenje rješenja o izvedenom stanju.....	73
3.9.3.	Pribavljanje potvrda .....	73
3.9.4.	Pravo na žalbu odnosno pokretanje upravnog spora .....	73
3.9.5.	Izreka rješenja .....	74
3.10.	Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade .....	74
3.11.	Pravne posljedice ozakonjenja .....	77
3.12.	Nadzor .....	78
3.13.	Prijelazne i završne odredbe Zakona .....	79
3.14.	Prijelazne i završne odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji .....	79
4.	<b>UREDBA O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA U PROSTORU .....</b>	<b>81</b>

**Ana-Marija Končić,**

voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama

## **UPIS GRAĐEVINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE – POZITIVNA ZABILJEŽBA AKTA ZA UPORABU**

1.	<b>UVOD .....</b>	<b>87</b>
2.	<b>RAZLOZI IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI I DONOŠENJA ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA U SVEZI S UPISOM GRAĐEVINA U ZEMLJIŠNU KNJIGU .....</b>	<b>88</b>
3.	<b>UKRATKO O POVIJESTI NAČINA UPISA GRAĐEVINA U ZEMLJIŠNU KNJIGU I ODGOVARAJUĆIM ZABILJEŽBAMA .....</b>	<b>90</b>

<b>4. UPIS GRAĐEVINA U KATASTARSKI OPERAT I U ZEMLJIŠNU KNJIGU PREMA ZID ZPUG/11</b> .....	94
4.1. Izmjena članka 268. ZPUG-a.....	95
4.2. Upis građevina na temelju odredaba ZPUG-a, za koje je akt o građenju izdan prema prijašnjim propisima .....	97
<b>5. POZITIVNA ZABILJEŽBA PREMA ODREDBAMA ZID ZPUG/11</b> .....	102
5.1. Zabilježba na temelju članka 268.a ZPUG-a .....	102
5.2. Zabilježba na temelju članka 116. ZID ZPUG/11 .....	104
<b>6. ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA</b> .....	108
6.1. Upis zgrada prema odredbama ZPNIZ-a.....	109
6.2. Pozitivna zabilježba prema odredbama ZPNIZ-a .....	110
6.3. Povoljnosti ozakonjenja zgrade.....	112
6.4. Pravna posljedica propuštanja ozakonjenja zgrade.....	112
<b>7. ZAKLJUČNO</b> .....	116

**Desa Sarvan, dipl. iur.,**

pročelnica Upravnog odjela za lokalnu i područnu  
(regionalnu) samoupravu Istarske županije

## **FINANCIRANJE I UREĐENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I UREĐIVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA**

<b>1. UVOD</b> .....	121
<b>2. KOMUNALNI DOPRINOS</b> .....	122
2.1. Plaćanje komunalnog doprinosa kao uvjet za izdavanje akta na temelju kojega se može graditi .....	122
2.1.1. Uvjeti za donošenje rješenja.....	123
2.2. Obvezatni sadržaj rješenja o komunalnom doprinosu.....	124
2.3. Nadležnost za rješavanje po žalbama protiv rješenja tijela uprave velikih gradova .....	125
<b>3. INVESTITOR KOMUNALNE INFRASTRUKTURE</b> .....	126

3.1. Trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost kao investitor.....	126
3.2. Plaćanje komunalnog doprinosa kada je investitor komunalne infrastrukture trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost.....	127
3.3. Osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura, kao investitor komunalne infrastrukture .....	127
3.4. Dokaz da investitor ima pravo graditi.....	128
<b>4. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA .....</b>	<b>129</b>
<b>5. ODREDBE POSEBNIH ZAKONA O KOMUNALNOJ INFRASTRUKTURI .....</b>	<b>131</b>
5.1. Komunalna infrastruktura i nezakonito izgrađene zgrade.....	131
5.2. Imovinskopravni odnosi - predaja zemljišta u vlasništvo JLS-a .....	132
5.3. Imovinskopravni odnosi – obveza prodaje zemljišta u vlasništvu JLS-a .....	133
5.4. Imovinskopravni odnosi – osobe javnog prava .....	134
5.5. Imovinskopravni odnosi – komunalni doprinos i komunalna naknada za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske .....	135
5.6. Imovinskopravni odnosi – upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige .....	136
<b>6. ZAKLJUČNO RAZMATRANJE .....</b>	<b>136</b>
<b>7. OGLEJNI PRIMJER IZ PRAKSE RJEŠENJA O KOMUNALNOM DOPRINOSU .....</b>	<b>137</b>

## PRILOZI

<b>1. ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI</b> (Nar. nov., br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11)– redakcijski pročišćeni tekst – .....	141
<b>2. ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA</b> (Nar. nov., br. 90/11) .....	281

---

<b>3. UREDBA O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA U PROSTORU</b> .....	293
<b>4. ZAKON O UREĐIVANJU IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA U SVRHU IZGRADNJE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA (Nar. nov., br. 80/11)</b> .....	299