

# SADRŽAJ

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

**Ana Mrak-Taritaš, dipl. ing. arh.,**  
ministrica graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske

## ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU – *PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU*

<b>1. UVOD .....</b>	<b>15</b>
<b>2. OPĆE ODREDBE .....</b>	<b>17</b>
2.1. Ciljevi prostornog uređenja.....	17
2.2. Načela prostornog uređenja.....	18
2.3. Subjekti prostornog uređenja .....	20
<b>3. PROSTORNI PLANOVI .....</b>	<b>22</b>
3.1. Informacijski sustav prostornog uređenja.....	23
3.2. Lokacijska informacija.....	24
3.3. Planiranje građevinskog područja.....	25
3.4. Planiranje u zaštićenom obalnom području mora (ZOP-u).....	25
3.4.1. Osnove planiranja .....	25
3.4.2. Određivanje građevinskih područja u prostoru ograničenja... 26	
3.4.3. Zahvati u prostoru ograničenja .....	26
3.4.4. Ograničenje zahvata.....	27
3.4.5. Planiranje ugostiteljsko-turističke i sportske namjene .....	28
3.5. Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske .....	29
3.6. Prostorni planovi.....	29
3.6.1. Općenito.....	29
3.6.2. Razine prostornih planova.....	30
3.6.3. Prostorni plan Republike Hrvatske.....	31
3.6.4. Prostorni plan područja posebnih obilježja .....	31
3.6.5. Urbanistički plan uređenja državne važnosti.....	32
3.6.6. Prostorni plan županije .....	32
3.6.7. Prostorni plan uređenja grada odnosno općine .....	33
3.6.8. Generalni urbanistički plan .....	33

3.6.9. Urbanistički plan uređenja .....	34
3.7. Postupak izrade i donošenja prostornih planova .....	34
3.8. Suglasnost Ministarstva .....	35
<b>4. PROVEDBA PROSTORNIH PLANOVA .....</b>	<b>36</b>
4.1. Provedba zahvata u prostoru .....	36
4.2. Pravni lijekovi, povreda službene dužnosti i dužnosti ovlaštenog arhitekta i ovlaštenog inženjera .....	37
4.3. Primjena propisa u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana .....	37
4.4. Lokacijska dozvola .....	38
4.4.1. Važnost lokacijske dozvole od 1994. do danas .....	38
4.4.2. Zahvati u prostoru za koje se izdaje lokacijska dozvola .....	39
4.4.3. Idejni projekt .....	39
4.4.4. Posebni uvjeti .....	39
4.4.5. Stranka u postupku lokacijske dozvole .....	40
4.4.6. Izdavanje lokacijske dozvole .....	40
4.4.7. Izmjena i/ili dopuna lokacijske dozvole .....	41
4.4.8. Važenje lokacijske dozvole .....	41
4.5. Dozvola za promjenu namjene .....	41
4.6. Utvrđivanje građevne čestice .....	42
4.7. Parcelacija građevinskog zemljišta .....	42
4.8. Uređenje građevinskog zemljišta .....	43
4.9. Upravni nadzor .....	44
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>45</b>
Literatura .....	48
Planska dokumentacija i zakonska regulativa .....	48

**Josip Bienenfeld, dipl. iur.,**  
 načelnik Sektora za pravne poslove u Ministarstvu  
 graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske

## TEMELJNE ODREDNICE NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA O GRADNJI

1. RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA .....	54
2. STRUKTURA ZAKONA .....	56

<b>3. OPĆE ODREDBE</b> .....	59
<b>4. TEMELJNI ZAHTJEVI ZA GRAĐEVINU I PRISTUPAČNOST GRAĐEVINA</b> .....	60
<b>5. ENERGETSKO SVOJSTVO ZGRADE</b> .....	61
<b>6. SUDIONICI U GRADNJI I PROJEKTI</b> .....	63
<b>7. NADLEŽNA TIJELA</b> .....	66
<b>8. GRAĐENJE GRAĐEVINE</b> .....	67
8.1. Građevinska dozvola.....	67
8.2. Početak građenja i gradilište.....	71
<b>9. UPORABA GRAĐEVINA</b> .....	71
<b>10. UPRAVNI NADZOR</b> .....	72
<b>11. UMJESTO ZAKLJUČKA</b> .....	72

**Davorin Oršanić, dipl. ing. arh.,**  
pomoćnik ministrice u Ministarstvu graditeljstva i  
prostornoga uređenja Republike Hrvatske

## PRIJEDLOG ZAKONA O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI

<b>1. O RAZLOZIMA DONOŠENJA ZAKONA</b> .....	77
<b>2. AKTIVNOSTI VEZANE UZ IZRADU NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI</b> .....	78
<b>3. ZNAČAJNE NOVINE KOJE DONOSI ZAKON O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI</b> .....	78
3.1. Nadzor nad izgradnjom građevina za koje se ne izdaje građevinska dozvola.....	79
3.2. Rok u kojem je investitor dužan postupiti prema inspekcijskom rješenju, u slučaju utvrđene nezakonite gradnje izvan granica građevinskog područja ili na posebno zaštićenom području.....	81
3.3. Evidentiranje i objava podatka da je zbog nezakonite gradnje na određenom zemljištu doneseno inspekcijsko rješenje.....	82
3.4. Izvršenje inspekcijskog rješenja i novčane kazne .....	83
<b>4. ZAKLJUČNO</b> .....	84

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

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

**JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE I NJIHOVE OVLAŠTI I  
KOMUNALNI DOPRINOS U NOVIM PROPISIMA**

<b>1. TIJELA JAVNE VLAŠTI KOJA SU NADLEŽNA U PRVOM STUPNJU ZA IZDAVANJE UPRAVNIH I DRUGIH AKATA ZA PROVEDBU ZAKONA O GRADNJI</b> .....	87
<b>2. TIJELA JAVNE VLAŠTI KOJA SU NADLEŽNA U PRVOM STUPNJU ZA DONOŠENJE AKATA ZA PROVEDBU PROSTORNIH PLANOVA</b> .....	89
2.1. Središnje tijelo državne uprave .....	90
2.2. Upravno tijelo županije .....	90
2.3. Upravno tijelo Grada Zagreba .....	90
2.4. Upravno tijelo velikog grada .....	91
<b>3. KOMUNALNI DOPRINOS</b> .....	91
3.1. Plaćanje komunalnog doprinosa više nije uvjet za izdavanje građevinske dozvole .....	91
3.2. Dospijeće obveze plaćanja komunalnog doprinosa .....	92
<b>4. OBVEZA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I INVESTITOR INFRASTRUKTURE</b> .....	93
4.1. Investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju .....	94
4.2. Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta .....	94
4.3. Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta i komunalni doprinos .....	95
4.4. Gradnja komunalnih vodnih građevina i komunalni doprinos .....	96
<b>5. NEZAKONITE ODREDBE OPĆIH AKATA JLS-a O VISINI KOMUNALNOG DOPRINOSA</b> .....	97
5.1. Određivanje komunalnog doprinosa u povoljnijem iznosu za nezakonito izgrađene zgrade .....	97
5.2. Praksa u određivanju komunalnog doprinosa u paušalnom iznosu .....	98
5.3. Postupak u povodu nezakonitog općeg akta o visini komunalnog doprinosa .....	99
<b>6. POSEBNI SLUČAJEVI UTVRĐIVANJA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA</b> .....	100

6.1. Komunalni doprinos za složenu i privremenu građevinu.....	100
6.2. Suvlasnici zgrade – posebna rješenja o visini komunalnog doprinosu .....	102
<b>7. UMJESTO ZAKLJUČKA .....</b>	<b>103</b>

**Božo Gagro, dipl. iur.,**

sudac Upravnog suda Republike Hrvatske, u mirovini

**Marina Kosović Marković, dipl. iur.,**

sutkinja Visokog upravnog suda Republike Hrvatske

## UPRAVNOSUDSKA PRAKSA U PRIMJENI ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

<b>1. UVODNE NAPOMENE .....</b>	<b>107</b>
<b>2. NEKA PRAVNA SHVAĆANJA GLEDE PRIMJENE ZPUG-a .....</b>	<b>109</b>
2.1. Vođenje postupka pred nadležnim sudom radi osnivanja stvarne služnosti, nije zapreka za izdavanje lokacijske dozvole .....	109
2.2. U postupku izdavanja lokacijske dozvole dostatno je da investitor dostavi suglasnost za izdavanje te dozvole jednog od suvlasnika nekretnine u odnosu na koju se lokacijska dozvola izdaje	110
2.3. Za izdavanje lokacijske dozvole potrebna je suglasnost fiducijarnog vlasnika .....	110
2.4. Ne radi se o neusklađenosti dokumenta prostornog uređenja užeg područja s dokumentom prostornog uređenja šireg područja samo zbog toga jer se razlikuju u broju stambenih jedinica koje se mogu graditi.....	110
2.5. Rok iz članka 220. stavka 1. ZPUG-a nije prekluzivan.....	111
2.6. Nema uvjeta za utvrđivanje zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine ako se radi o građevini izgrađenoj protivni građevinskoj dozvoli .....	111
2.7. Nema uvjeta za utvrđivanje zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine ako se radi o građevini koja je izgrađena bez odgovarajućeg odobrenja za gradnju nakon 15. veljače 1968. godine .....	112
2.8. Kada se lokacijska dozvola izdaje za izgradnju građevine koja neposredno graniči s više od deset nekretnina, nije od utjecaja na zakonitost te dozvole činjenica što u postupku nisu saslušane stranke koje se nisu odazvale javnom pozivu na uvid u idejni projekt .....	112

2.9. Građevinski inspektor nije vezan rokom u kojem mora donijeti rješenje o uklanjanju građevine koja je izgrađena bez valjanog odobrenja za gradnju .....	113
2.10. Objekti izgrađeni u vrijeme izdavanja dozvole za upotrebu smatraju se zakonito izgrađenim objektima .....	113
2.11. Navođenje pogrešnog broja katastarske čestice na kojoj je izvedena bespravna izgradnja, nije razlog za poništenje inspeksijskog rješenja ako je građevina određena detaljnim opisom njezinog položaja i okvirnih dimenzija.....	114
2.12. Ne može se naložiti uklanjanje objekta izgrađenog na temelju konačne građevinske dozvole koja je naknadno poništena.....	114
2.13. Ako je građevina dijelom već izgrađena bez odgovarajućeg akta o gradnji, nema mjesta primjeni odredbe članka 327. stavka 1. ZPUG-a .....	115
2.14. Uvjerenje o vremenu građenja može se izdati samo ako se radi o građevini, a ne i o ruševini.....	115
2.15. Odredba članka 332. stavak 1. podstavak 3. ne odnosi se na građevine III. stupnja oštećenja koje su obnavljane sukladno odredbama Uredbe o kreditiranju obnove ratom oštećenih i razrušenih stambenih i gospodarskih objekata (Nar. nov., br. 37/95).....	116
2.16. Uvjerenje za uporabu ne može se izdati samo za dio građevine.....	117
2.17. Žalbeni postupak u odnosu na troškove provedenog izvršenja rješenja o uklanjanju dijela građevine nije od utjecaja na izdavanje uvjerenja za uporabu, ako je građevina za koju se traži izdavanje tog uvjerenja izgrađena na temelju i u skladu s građevinskom dozvolom .....	118
<b>3. OSVRT NA NEKA PRAVNA SHVAĆANJA SA STAJALIŠTA LEGALIZACIJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA .....</b>	<b>119</b>
<b>4. ZAKLJUČNE NAPOMENE .....</b>	<b>120</b>

## PRILOZI

<b>1. ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU (Nacrt 19) .....</b>	<b>123</b>
<b>2. ZAKON O GRADNJI (Nacrt 8) .....</b>	<b>183</b>
<b>3. ZAKON O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI (Nacrt 3) .....</b>	<b>243</b>