

PROVOĐENJE PROSTORNIH PLANOVA, AKTI ZA GRAĐENJE I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAKON NOVELE ZPUG-a

PRIREDIO: Josip Bienenfeld, dipl. iur.

1. PROJEKTI
2. LOKACIJSKA DOZVOLA
3. RJEŠENJE O PROMJENI NAMJENE GRAĐEVINE
4. RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE
5. PARCELACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
6. AKTI ZA GRAĐENJE
7. UPIS GRAĐEVINA U KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE
8. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU I POTVRDA IZVEDENOG STANJA
9. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. PROJEKTI

- **Isključuje se obveza prikaza situacije na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi u slučajevima u kojima to nije potrebno, tj. za:**
 - rekonstrukciju građevine kojom se ne mijenjaju vanjski tlocrtni gabariti građevne,
 - rekonstrukciju nepokretnog kulturnog dobra čija je građevna čestica izgrađena 100 %,
 - građenje ili rekonstrukciju građevine za koju se određuje obuhvat zahvata u prostoru.
- **Tipski projekt**
 - uređuje se postupak donošenja, važenje i evidencija
- **Omogućava se utvrđivanje posebnih uvjeta prije** pokretanja postupka izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja te pribavljanja potvrde glavnog projekta prije izdavanje građevinske dozvole.
- **Uvodi se revizija glavnog projekta obzirom na bitni zahtjev zaštite od požara.**

2. LOKACIJSKA DOZVOLA

- **U slučaju protivnosti dijela dokumenta prostornog uređenja užega područja** dijelu dokumenta prostornog uređenja širega područja u provođenju dokumenata prostornog uređenja primjenjuje se dio dokumenta prostornog uređenja širega područja, umjesto cijeli taj dokument.
- **Omogućava se donošenje odluke o koncesiji** prema posebnom propisu koja obuhvaća provođenje zahvata u prostoru **prije izdavanja lokacijske dozvole**.
 - lokacijska dozvola mora se ishoditi prije sklapanja ugovora o koncesiji.
- **Detaljnije se uređuje postupak izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole i akata za građenje.**
 - ne pribavljaju se posebni uvjeti na koje izmjene i/ili dopune nemaju utjecaja
 - uzgrednim strankama se pruža mogućnost sudjelovanja u postupcima samo ako se izmjene i/ili dopune odnose na vanjski oblik i veličinu građevine, njezinu namjenu, uvjete i način korištenja ili stanje okoliša

2. LOKACIJSKA DOZVOLA

- Ovlašćuje ministar da pravilnikom uredi **način rada povjerenstva i kriterije za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta u postupku lokacijske dozvole.**
- **Podrobnije se uređuje pitanje važenja lokacijske dozvole**
 - rok od dvije godine u kojemu se mora podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje ne teče za vrijeme trajanja postupka izdavanja tog akta, a prestaje teći izdavanjem tog akta
 - ako se za građenje građevine za koju je izdana jedna lokacijska dozvola izdaje više potvrda glavnog projekta/građevinskih dozvola, rok od dvije godine prestaje teći izdavanjem prve potvrde/građevinske dozvole

3. RJEŠENJE O PROMJENI NAMJENE GRAĐEVINE

- **Uvodi se rješenje o promjeni namjene građevine u slučaju u kojem za tu promjenu nije potrebno izvoditi građevinske radove.**
 - donosi se samo jedan akt, umjesto dva (rješenje o uvjetima građenja i završno izvješće nadzornog inženjera), odnosno tri (lokacijska dozvola, potvrda glavnog projekta i uporabna dozvola) kako je to proizlazi iz važećeg Zakona
 - donosi se za promjenu namjene građevine ili njezine funkcionalne jedinice
 - donosi ga upravno tijelo, odnosno Ministarstvo po zahtjevu vlasnika
- **Promjena namjene mora biti u skladu s dokumentom prostornog uređenja i posebnim propisima.**

4. RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

- Proširuje se broj slučajeva u kojima se može donijeti **rješenje o utvrđivanju građevne čestice** kojim se za postojeću građevinu utvrđuje građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine.
 - ako građevna čestica nije utvrđena
 - kada je obveza utvrđivanja tog zemljišta, odnosno čestice propisana posebnim zakonom
 - kada vlasnik građevine želi promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je izgrađena zgrada u skladu s planom

5. PARCELACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- **Proširuje se broj dokumenata u skladu s kojima se može parcelirati građevinsko zemljište**
 - rješenje o uvjetima građenja
 - lokacijska dozvola
 - rješenje o utvrđivanju građevne čestice
 - detaljni plan uređenja
- urbanistički plan uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u svojem grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000
- u skladu s granicom građevinskog područja određenom važećim ili ranije važećim prostornim planom
- građevinska dozvola, odnosno drugi akt na temelju kojega je izgrađena građevina bez potvrde parcelacije

5. PARCELACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- **Dopušta se parcelacija neizgrađenih katastarskih čestica u skladu sa:**
 - rješenjem o povratu građevinskog zemljišta koje nije privedeno namjeni donesenog na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine bez potvrde parcelacije
 - sudskom presudom o utvrđivanju prava vlasništva zemljišta bez potvrde parcelacije
- **Dopušta se spajanje katastarskih čestica na kojima je postojeća zgrada bez potvrde parcelacije**

6. AKTI ZA GRAĐENJE

- Uvodi se mogućnost da se **umjesto idejnog projekta** zahtjevu za izdavanje rješenja o uvjetima građenja priložiti **glavni projekt** koji sadrži i sve elemente propisane za idejni projekt.
- **Detaljnije se uređuje postupak izmjene i/ili dopune akata za građenje.**
 - ne pribavljaju se posebni uvjeti na koje izmjene i/ili dopune nemaju utjecaja
 - uzgrednim strankama se pruža mogućnost sudjelovanja u postupcima samo ako se izmjene i/ili dopune odnose na vanjski oblik i veličinu građevine, njezinu namjenu, uvjete i način korištenja ili stanje okoliša
- **Pitanje plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa kao uvjeta za izdavanje akta za građenje** uređuje se na način da štetne posljedice ne donošenja rješenja o tom doprinosu ili ne donošenja tog rješenja u propisanom roku ne snosi investitor.
- Omogućava se **propisivanje većeg broja građevina i radova koje se mogu graditi, odnosno izvoditi bez lokacijske dozvole i/ili akta za građenje uz povećanje sigurnosti** tih građevina.
 - građevine i radovi određuju se pravilnikom kao i sada
 - za njihovo građenje , odnosno izvođenje potreban je glavni projekt

7. UPIS GRAĐEVINA U KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Osim upisa građevina u katastar uređuje se i njihov upis u zemljišne knjige
- **Pravila o upisu u katastar ostaju ista s time što**
 - katastar nadležnom sudu, zajedno s dokumentima propisanim za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja akt za uporabu građevine
- **Vezano uz zemljišne knjige uvodi se:**
 - stavljanje zabilježbe u zemljišnim knjigama akta na temelju kojega se građevina smije rabiti i
 - (oboriva predmjeva) pravilo da se građevina koja je upisana bez takve zabilježbe smatra građevinom izgrađenom bez akta na temelju kojega se može pristupiti građenju, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

8. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU I POTVRDA IZVEDENOG STANJA

- Ovi instituti se brišu.
- Njihovu ulogu:
 - djelomično preuzima rješenje o izvedenom stanju koje se donosi na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,

9. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

9.1. INVESTITOR INFRASTRUKTURE

- **Uređenje građevinskog zemljišta je obveza JLS-a.**
- **Investitor**
 - komunalne infrastrukture je JLS ili TD koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost
 - druge infrastrukture osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi
- **Investitor komunalne i druge infrastrukture može biti vlasnik građevinskog zemljišta kojem ta infrastruktura služi**
 - ako dobije suglasnost i sklopi ugovor s JLS-om, odnosno osobom koja je nositelj građenja infrastrukture prema posebnom propisu
 - suglasnost može dobiti ako se obveže infrastrukturu izgraditi u određenom roku u cijelosti vlastitim sredstvima i istu, bez naknade, predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe određene posebnim propisom.
 - ugovorom se uređuju međusobna prava i obveze u pogledu uvjeta građenja te povrata dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne, odnosno druge infrastrukture ili djelomičnog prebijanja s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa u slučaju građenja građevine komunalne infrastrukture

9. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

9.2. FINANCIRANJE IZRADE I ODABIR IZRAĐIVAČA UPU-a i DPU-a

- **Troškove ili dio troškova potrebnih za**
 - izradu UPU-a ili DPU-a i
 - uređenje građevinskog zemljišta**može snositi** vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave **sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta**
- **Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta**
 - sklapa se u pisanoj formi
 - objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave
 - ne isključuje primjenu propisa o javnoj nabavi
- **Omogućava se izravni odabir stručnog izrađivača i financiranje izrade UPU-a i DPU-a vlasniku zemljišta za koje se taj plan donosi.**

9. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

9.3. OBVEZA PRODAJE ZEMLJIŠTA

Članak 128.

Država te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi ~~20%~~ 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- ~~– zemljište koje čini građevnu česticu građevine za stalno stanovanje izgrađene bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, ako je građevina izgrađena u skladu s prostornim planom i ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za ovo zemljište.~~
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

HVALA NA PAŽNJI !