



Hrvatska  
komora  
arhitekata

Ul. grada Vukovara 271/II, 10 000 Zagreb, Tel.: +385 (01) 5508-410, Fax: +385 (01) 5508-403, arhitekti@arhitekti-hka.hr  
[www.arhitekti-hka.hr](http://www.arhitekti-hka.hr)

Klasa: 010-04/17-01/02  
Ur. broj: 505-01-17-1  
U Zagrebu, 05. siječnja 2017. godine

**MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I  
PROSTORNOGA UREĐENJA**

n/r **cij. gosp. Lovro Kušćević, dipl. iur.,  
ministar**

Ulica Republike Austrije 20  
10 000 Zagreb

**Predmet: Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji  
Primjedbe HKA-a – dostavljaju se!**

Poštovani gospodine Kušćević,

U cilju što kvalitetnije formulacije *Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji*, nastavno na danas, u *e-savjetovanju*, dane primjedbe Hrvatske komore arhitekata, te imajući u vidu važnost unaprjeđenja pripreme investicijskih projekata, dostavljamo Vam iste i u pisanom obliku.

U našim primjedbama posebno smo istaknuli važnost obveze izrade *idejnog projekta / idejnog rješenja*, te *izvedbenog projekta*. Uvođenje obveze izrade ovih projekata nužno je radi bržeg, kvalitetnijeg i transparentnog postupka ishođenja posebnih uvjeta, te efikasnije pripreme i provedbe ciklusa investicijskog projekta.

Vjerujemo da ćete ove, stručno utemeljene primjedbe HKA-a, prihvatiti budući iste predstavljaju zahtjev više od 3.200 ovlaštenih arhitekata i utemeljene su na profesionalnom iskustvu i dosadašnjoj praksi u provedbi važećeg Zakona o gradnji.

**Primjedba na čl. 4.**

Predlažemo da čl. 19. glasi:

*"Prilikom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt sukladno pravilima struke ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima."*

Obrazloženje:

Ovakva formulacija obuhvaća sve građevine i odražava stvarno stanje stvari. Odstupanje od 0,30 metara samo u pogledu vanjskih mjera za zgrade nije stručno utemeljeno obzirom da ne vodi računa o stvarnoj veličini građevine niti okolnostima zbog kojih dolazi do mogućih odstupanja. Najčešći uzrok odstupanja od vanjskih mjera je nepreciznost u mjerenju koju nije moguće eliminirati te sama tehnologija građenja koja ne omogućava postizanje savršene preciznosti. Obzirom da se inače dozvoljene pogreške u mjerenjima propisuju u odnosu na stvarne mogućnosti i potrebe cijenimo da u građevinarstvu nikad neće biti potrebna tolika preciznost da se u potpunosti eliminiraju odstupanja tijekom gradnje.

Napominjemo da se, trenutno, samo dodavanjem termoizolacije na vanjske zidove zgrade često povećaju vanjske mjere za više od 0,30 metara. Predmetna odstupanja ne narušavaju javni interes dok god su u okviru utvrđenih lokacijskih uvjeta.

Potrebno je štiti sve lokacijske uvjete, a ne samo minimalnu udaljenost od međe i obaveznog građevinskog pravca, te je potrebno regulirati sva odstupanja od *glavnog projekta*.

#### **Primjedba na čl. 19.**

Predlažemo da se u stavku (1) članka 72. riječi:

*„arhitektonski projekt i/ili građevinski projekt“*, zamijene riječima: *„arhitektonski projekt – projekt arhitekture i/ili građevinski projekt – projekt konstrukcije“*.

Obrazloženje:

Predložena formulacija je neprecizna, jer nije razvidno koji sve arhitektonski i/ili građevinski projekti su u konkretnom slučaju potrebni. U arhitektonske i građevinske projekte ubrajamo i projekt vodovoda i odvodnje (kanalizacije), dok u građevinske projekte ubrajamo projekt (internih) prometnih površina i sl., a koji u konkretnom slučaju nisu potrebni.

#### **Primjedba na čl. 20.**

Predlažemo slijedeću formulaciju st. (3) čl. 74.:

*„Izvedbeni projekt obvezno se izrađuje: 1. za građenje građevina 1. skupine, 2. za građenje građevina 2. skupine, za koje je potrebna kontrola mehaničke otpornosti i stabilnosti, 3. za građenje ostalih građevina, kada je to određeno u glavnom projektu.“*

Obrazloženje:

Hrvatska komora arhitekata ističe važnost obveze izrade *izvedbenog projekta* minimalno za gore nabrojane vrste građevina, budući nepostojanje *izvedbenog projekta*, kao dijela dokumentacije potrebne na gradilištu, nije održivo jer: - nadzorni inženjer nema dokument na osnovu kojega može kontrolirati građenje, - izvođač nema dokument po kojem gradi (izvedbeni nacrti, armaturni nacrti, planovi oplata, radionički nacrti, prikazi detalja i sl.). Nepostojanje obveze izrade *izvedbenog projekta* ugrožava: - funkcionalnost, konstruktivnost i oblikovanje građevine, - projektirani odabir materijala i opreme, - konstruktivnu stabilnost, odnosno, sve temeljne zahtjeve za građevinu, - transparentnost postupanja u trošenju financijskih sredstava, - očuvanje integriteta projekta, te kao posebno važno interes investitora, posebice kada se radi o javnom investitoru.

#### **Primjedba na čl. 21.**

Predlažemo da se u članku 80. stavku (1), tekst:

*„odnosno projektant“*, zamijene riječima: *„odnosno projektant ukoliko je to uređeno ugovorom između investitora i projektanta“*.

**Obrazloženje:**

Ishoditi obavijest o uvjetima za izradu *glavnog projekta* primarno bi trebala biti obveza investitora, a ne projektanta. Naravno da projektant može istu ishoditi u ime i za račun investitora, ali je istu uslugu potrebno definirati ugovorom. U protivnom postoji mogućnost interpretacije predloženog rješenja kao zakonske obveze projektanta.

Ukoliko se ugovorom investitor i projektant dogovore da će projektant pribaviti navedenu obavijest, onda to znači da će ta usluga biti točno definirana i dogovorena voljom obje strana. Druga bitna činjenica je da projektant ugovorom stječe pravo provođenja radnji koje se dotiču pitanja vlasništva nad nekretninom, što je definirano posebnim zakonima ("*Zakon o obveznim odnosima*", "*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*"). Rad bez ugovorenog prava bi predstavljao kršenje odredbi posebnih zakona i doveo projektanta u nepovoljan položaj.

**Primjedba na čl. 22.**

Predlažemo da se u stavku (1) članka 81., riječi:

„po zahtjevu projektanta“, zamijene riječima: „po zahtjevu investitora“.

**Obrazloženje:**

U stavku (3) istog članka navodi se: „Javnomopravno tijelo dužno je na zahtjev investitora...“, a riječ: „investitor“, se dalje navodi i u člancima 82. - 87. Posebni uvjeti se utvrđuju po zahtjevu investitora. Predlažemo da stavak (2) članka 81. glasi:

*"U zahtjevu za utvrđivanje posebnih uvjeta navode se podaci koji su u smislu posebnog propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta ili se uz zahtjev, ako je to potrebno, prilaže idejno rješenje ili idejni projekt namjeravanog zahvata u prostoru koji sadrži, odnosno, prikazuje podatke koji su u smislu posebnih propisa potrebni za utvrđivanje posebnih uvjeta."*

**Obrazloženje:**

S obzirom na značenje i posljedice kvalitetnog utvrđivanja posebnih uvjeta za investicijski projekt, Hrvatska komora arhitekata posebno ističe nužnost i važnost obvezne izrade *idejnog projekta* ili *idejnog rješenja*, izrađenog i ovjerenog od strane ovlaštenih projektanata pojedinih struka, temeljem kojega će javnomopravno tijelo utvrditi i izdati posebne uvjete.

*Idejni projekt*, odnosno, *idejno rješenje* su uvriježeni stručni nazivi, te ne vidimo razlog uvođenja novih termina pogotovo što je *idejni projekt* već određen "*Zakonom o prostornom uređenju*", a postoji i pravilnik kojim se propisuje obvezni sadržaj i elementi idejnog projekta: "*Pravilnik o obveznom sadržaju idejnog projekta*" ("*Narodne novine*", br. 55/14, 41/15, 67/16). Osim toga, u praksi dio javnomopravnih tijela traži dokumentaciju izrađenu u formi *idejnog projekta* ili *idejnog rješenja* za utvrđivanje posebnih uvjeta.

U nastavku izdvajamo neke od primjera: "*Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata*" ("*Narodne novine*", br. 78/10, 79/13, 9/14), u čl. 5. propisuje obvezu izrade *idejnog projekta*, kao i obavezni sadržaj *idejnog projekta*, temeljem kojeg se utvrđuju vodopravni uvjeti.

"Hrvatska elektroprivreda" u svrhu izdavanja prethodne elektroenergetske suglasnosti (PEES) uvjetuje minimalno izradu opisa i *idejnog rješenja* zahvata u prostoru ili *idejnog projekta* zahvata u prostoru, s obaveznim sadržajem što je navedeno u obrascu za podnošenje zahtjeva koji je dostupan na mrežnim stranicama HEP-a [http://www.hep.hr/ods/UserDocs/Images/dokumenti/Obrasci/Zahtjev\\_za\\_izdavanje\\_prethodne\\_elektronegetske\\_suglasnosti.pdf](http://www.hep.hr/ods/UserDocs/Images/dokumenti/Obrasci/Zahtjev_za_izdavanje_prethodne_elektronegetske_suglasnosti.pdf)

"Gradska plinara Zagreb" u postupcima utvrđivanja energetske uvjeta, potvrde o usklađenosti s energetske uvjetima i energetske suglasnosti kao prilog zahtjevima, uvjetuju dokumentaciju izrađenu u formi idejnog rješenja <http://www.plinara-zagreb.hr/default.aspx?id=381>

#### Primjedba na čl. 23.

Predlažemo da se u stavku (2) članka 82., ispred riječi: „projekt“, doda riječ: „glavni“.

Obrazloženje:

Iz konteksta je nedvojbeno riječ o usklađivanju *glavnog projekta*.

#### Primjedba na čl. 25.

Predlažemo da se članak 84. promijeni, te da glasi:

„(1) Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo u svrhu izdavanja potvrde glavnog projekta, koja na zahtjev investitora nije izdana do pokretanja postupka za izdavanje građevinske dozvole, u roku od osam dana, od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, poziva javnopravno tijelo da istu izda.

(2) Javnopravno tijelo dužno je potvrdu iz stavka (1) ovoga članka izdati ili rješenjem odbiti njeno izdavanje, te potvrdu, odnosno, rješenje dostaviti investitoru i upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu, u roku od petnaest dana, od dana primitka poziva upravnog tijela, odnosno Ministarstva.

(3) Smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisom, da je javnopravno tijelo izdalo potvrdu glavnog projekta, odnosno, da se građevina može priključiti na infrastrukturu ako javnopravno tijelo u roku iz stavka (2) ovoga članka upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu ne dostavi potvrdu glavnog projekta ili rješenje kojim se odbija izdavanje potvrde glavnog projekta.

(4) Stavci (1), (2) i (3) ovoga članka ne odnose se na slučaj u kojemu je u tijeku postupak povodom žalbe investitora protiv rješenja kojim se odbija zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno, postupak povodom prigovora investitora protiv utvrđenih posebnih uvjeta, u kojem se slučaju zahtjev za izdavanje građevinske dozvole odbija.“

Obrazloženje:

Smatramo da u članku 84. treba izmijeniti stavak (1), jer nema smisla da upravno tijelo na gotov glavni projekt traži utvrđivanje posebnih uvjeta. Kada bi se posebni uvjeti i utvrdili kako je predloženo stavkom (1) ostaje nejasno što bi upravno tijelo, odnosno Ministarstvo, trebalo učiniti u trenutku utvrđivanja istih.

Smatramo da je u konkretnom slučaju bitno ishoditi potvrdu, jer utvrđivanje uvjeta u toj fazi nema nikakvog smisla. Ovakvo zakonsko rješenje izuzetno je nepovoljno po investitore, jer bi isti imali izravne posljedice nepravovremenog izdavanja posebnih uvjeta.

U slučaju postojanja nejasnoća i potrebe za dodatnim pojašnjenjima stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,



Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Zeljka Jurković, ovl. arh.

*Zeljka Jurković*