

# SADRŽAJ

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

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

## NOVOSTI U PROSTORNOM UREĐENJU, GRADNJI I GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI

<b>1. UVODNE NAPOMENE .....</b>	<b>19</b>
<b>2. PROSTORNO PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA .....</b>	<b>22</b>
2.1. Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov., br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) .....	22
2.2. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov., br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) .....	24
2.3. Novi Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov., br. 153/13) .....	25
<b>3. ZAKON O GRADNJI .....</b>	<b>28</b>
3.1. Prikaz stanja .....	28
3.2. Zakonodavni okviri od 1990. do 2013. godine .....	29
3.3. Akti za građenje .....	31
3.4. Akti za uporabu .....	32
3.5. Novi Zakon o gradnji (Nar. nov., br. 153/13) .....	33
<b>4. GRAĐEVINSKA INSPEKCIJA .....</b>	<b>35</b>
4.1. Analiza postojećeg stanja .....	35
4.2. Novi Zakon o građevinskoj inspekciji (Nar. nov., br. 153/13) .....	36
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>37</b>

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

## ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU

<b>1. UVOD</b>	43
<b>2. CILJEVI, NAČELA I SUBJEKTI PROSTORNOG UREĐENJA</b>	45
2.1. Ciljevi prostornog uređenja	46
2.2. Načela prostornog uređenja	47
2.3. Subjekti prostornog uređenja	49
<b>3. PROSTORNO PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA</b>	49
3.1. Informacijski sustav prostornog uređenja	50
3.2. Izvješće o stanju u prostoru	51
3.3. Odluka o izradi prostornog plana	51
3.4. Postupak izrade prostornih planova	52
3.5. Postupak donošenja prostornih planova	53
3.6. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske	54
3.7. Prostorni planovi	54
3.8. Prostorni planovi Državne razine	56
3.9. Prostorni planovi područne (regionalne) razine	57
3.10. Prostorni planovi lokalne razine	58
3.11. Građevinsko područje	61
3.12. Izgradnja izvan građevinskog područja	61
3.13. Planiranje unutar zaštićenog obalnog područja mora	62
3.14. Planiranje unutar prostora ograničenja	62
<b>4. PROVEDBA PROSTORNIH PLANOVA – LOKACIJSKA DOZVOLA</b>	65
4.1. Lokacijska informacija	65
4.2. Nadležnost za izdavanje akata za provedbu prostornih planova	66
4.3. Lokacijska dozvola – pojam	67
4.4. Lokacijska dozvola – podnošenje zahtjeva	68
4.5. Lokacijska dozvola – lokacijski uvjeti	69
4.6. Lokacijska dozvola – posebni uvjeti	70
4.7. Lokacijska dozvola – stranke u postupku	71
4.8. Lokacijska dozvola – izdavanje	72
4.9. Uređeno građevinsko zemljište	73
4.10. Odgovornost	74
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	75

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

**PRIKAZ ZAKONA O GRADNJI  
 S POSEBNIM OSVRTOM NA IZDAVANJE AKATA  
 ZA GRAĐENJE I UPORABU GRAĐEVINA**

<b>1. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI</b> .....	81
<b>2. OPĆE ODREDBE</b> .....	84
2.1. Predmet, cilj i primjena zakona.....	84
2.2. Pojmovi .....	85
2.3. Razvrstavanje građevina .....	88
2.4. Primjena i donošenje posebnih propisa.....	89
<b>3. TEMELJNI ZAHTJEVI ZA GRAĐEVINU</b> .....	89
3.1. Obveza ispunjavanja temeljnih i drugih zahtjeva za građevinu .....	89
<b>4. ENERGETSKO SVOJSTVO ZGRADE</b> .....	91
4.1. Zahtjevi energetske učinkovitosti.....	91
4.2. Instrumenti osiguranja energetske učinkovitosti zgrada.....	92
4.2.1. Elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom.....	92
4.2.2. Redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi .....	92
4.2.3. Energetski certifikat zgrade.....	92
4.3. Osoba ovlaštena za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi .....	94
4.3.1. Uvjeti i način davanja ovlaštenja .....	94
4.3.2. Provedba programa izobrazbe .....	96
4.4. Neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi .....	97
4.4.1. Uvjeti i način davanja ovlaštenja i njegovo ukidanje .....	97
4.4.2. Provedba neovisne kontrole .....	97
4.5. Registar i pravilnik o energetskim pregledima i energetskom certificiranju zgrada, te neovisnoj kontroli izvješća o energetskom pregledu i energetskom certifikatu .....	98
<b>5. SUDIONICI U GRADNJI</b> .....	99

5.1. Investitor .....	99
5.2. Projektant .....	99
5.3. Izvođač .....	100
5.4. Nadzorni inženjer .....	101
5.5. Revident .....	102
<b>6. PROJEKTI .....</b>	<b>102</b>
6.1. Izrada i čuvanje projekata.....	102
6.2. Vrste projekata.....	103
6.2.1. Glavni projekt.....	103
6.2.2. Izvedbeni projekt.....	105
6.2.3. Projekt uklanjanja građevine.....	105
6.2.4. Tipiski projekt.....	106
6.3. Utvrđivanje posebnih uvjeta i izdavanje potvrde glavnog projekta o usklađenosti s posebnim propisima.....	106
6.3.1. Obavijest o uvjetima za izradu glavnog projekta .....	106
6.3.2. Utvrđivanje posebnih uvjeta i potvrda glavnog projekta za građenje građevine za koju se ne izdaje lokacijska dozvola .....	107
6.3.3. Potvrda glavnog projekta za građenje građevine za koju se izdaje lokacijska dozvola .....	109
6.4. Kontrola i nostrifikacija projekata .....	110
6.4.1. Kontrola projekata.....	110
6.4.2. Utvrđivanje usklađenosti (nostrifikacija) projekta.....	110
<b>7. AKTI ZA GRAĐENJE DO NOVOG ZAKONA O GRADNJI .....</b>	<b>111</b>
7.1. Zakon o izgradnji objekata iz 1981.....	111
7.2. Zakon o građenju iz 1992. ....	113
7.3. Zakon o gradnji iz 1999. ....	115
7.4. Zakon o gradnji iz 2003. ....	116
7.5. Zakon o prostornom uređenju i gradnji iz 2007.....	119
<b>8. TIJELA NADLEŽNA ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE I UPORABNE DOZVOLE .....</b>	<b>121</b>
8.1. Tijela nadležna u prvom stupnju .....	121
8.2. Pravni lijekovi, povreda službene dužnosti i dužnosti i ugleda ovlaštenog arhitekta i ovlaštenog inženjera.....	121
<b>9. GRAĐEVINSKA DOZVOLA .....</b>	<b>122</b>
9.1. Postupak izdavanja građevinske dozvole.....	123

9.1.1.	Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.....	123
9.1.2.	Dokaz pravnog interesa.....	124
9.1.3.	Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole.....	124
9.1.4.	Stranke u postupku izdavanja građevinske dozvole .....	126
9.1.5.	Dostava građevinske dozvole .....	127
9.1.6.	Rok za dovršenje zgrade.....	127
9.1.7.	Važenje građevinske dozvole.....	127
9.1.8.	Građevinska dozvola za pripremne radove.....	128
9.1.9.	Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole .....	128
9.2.	Građenje bez građevinske dozvole .....	129
9.2.1.	Jednostavne i druge građevine i radovi .....	129
9.2.2.	Posebni slučajevi građenja i obnavljanje oštećenih građevina .....	130
9.3.	Pravne posljedice građevinske dozvole i građenja bez te dozvole .....	130
9.3.1.	Prekršajna kazna i zaštitna mjera .....	131
9.3.2.	Obustava građenja i uklanjanje građevine.....	132
9.3.3.	Nemogućnost dobivanja uporabne dozvole.....	132
9.3.4.	Kazneno djelo protupravne gradnje .....	132
9.3.5.	Zabrana priključenja građevine na infrastrukturu .....	132
<b>10.</b>	<b>POČETAK GRAĐENJA I GRADILIŠTE .....</b>	<b>133</b>
10.1.	Prijava početka građenja i iskolčenje.....	133
10.2.	Odluka o privremenoj zabrani izvođenja radova .....	133
10.3.	Uređenje gradilišta i dokumentacija na gradilištu.....	133
<b>11.</b>	<b>AKTI ZA UPORABU GRAĐEVINA DO ZAKONA O GRADNJI IZ 2013. ....</b>	<b>135</b>
11.1.	Akti kojima se utvrđuje uporabljivost.....	135
11.1.1.	Redoviti akti (završno izvješće nadzornog inženjera, uprabna dozvola i potvrda da se ne izdaje akt za uporabu) .....	137
11.1.2.	Akti za legalizaciju.....	138
11.1.3.	Uvjerenje o vremenu građenja građevine .....	139
11.1.4.	Presumpcija uporabljivosti građevine .....	140
11.1.5.	Uvjerenje za uporabu građevine.....	141
11.1.6.	Fikcije uporabljivosti.....	141
11.2.	Pravne posljedice uporabljivosti .....	142
11.2.1.	Uporaba građevine .....	142
11.2.2.	Upis građevina u javne evidencije .....	143

11.2.3. Izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti po posebnom zakonu .....	144
<b>12. UPORABNA DOZVOLA .....</b>	<b>145</b>
12.1. Pravne posljedice uporabne dozvole.....	146
12.1.1. Početak korištenja i obavljanje djelatnosti.....	146
12.1.2. Evidentiranje građevine u katastru .....	146
12.2. Postupak izdavanja uporabne dozvole.....	147
12.2.1. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole .....	147
12.2.2. Tehnički pregled .....	147
12.2.3. Uvjeti za izdavanje uporabne dozvole.....	149
12.3. Specifični uvjeti i slučajevi izdavanja uporabne dozvole .....	149
12.3.1. Pokusni rad .....	149
12.3.2. Privremena uporabna dozvola.....	150
12.3.3. Uporabna dozvola za dio građevine.....	150
<b>13. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE .....</b>	<b>150</b>
13.1. Započeti postupci, izdani akti i primjena propisa.....	150
13.1.1. Započeti postupci.....	150
13.1.2. Zabilježba u zemljišnim knjigama.....	151
13.1.3. Građenje i uporabna dozvola .....	152
13.1.4. Rješenje o uvjetima građenja, potvrda glavnog projekta, građevinska dozvola, načelna suglasnost, načelna dozvola i rješenja Ministarstva .....	152
13.2. Uporabna dozvola za određene građevine.....	153
13.2.1. Građevina izgrađena na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine.....	153
13.2.2. Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine .....	154
13.2.3. Građevina izgrađena, rekonstruirana, obnovljena ili sanirana u provedbi propisa o obnovi odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi .....	154
13.2.4. Građevina koju je Republika Hrvatska stekla u svrhu stambenog zbrinjavanja.....	155
13.2.5. Građevina čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan .....	156
13.3. Obavljanje poslova.....	156
13.4. Zakoni, drugi propisi, uzance i pravila .....	158
13.4.1. Produljenje važenja pravilnika, tehničkih propisa i priznatih tehničkih pravila .....	158
13.4.2. Posebne uzance o građenju .....	159

13.4.3. Prestanak važenja propisa.....	160
13.4.4. Stupanje na snagu Zakona.....	161

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

## **RJEŠENJA GRAĐEVINSKIH INSPEKTORA I KOMUNALNIH REDARA PREMA ZAKONU O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>165</b>
<b>2. POSTUPANJE I OVLAŠTI GRAĐEVINSKIH INSPEKTORA .....</b>	<b>166</b>
<b>3. DONOŠENJE INSPEKCIJSKIH MJERA .....</b>	<b>167</b>
3.1. Naredba otklanjanja nepravilnosti tijekom građenja.....	168
3.2. Zabrana ugradnje građevnog proizvoda .....	174
3.3. Otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini.....	180
3.4. Usklađivanje građenja .....	186
3.5. Uklanjanje građevine.....	193
3.5.1. Povreda odredaba ZOG-a.....	194
3.5.2. Donošenje rješenja o uklanjanju.....	195
3.5.3. Drugi slučajevi kad se donosi rješenje o uklanjanju .....	196
3.5.4. Rješenje o izvršenju.....	196
3.5.5. Rokovi .....	197
3.5.6. Usklađenje i rokovi.....	198
3.5.7. Posebno zaštićena područja .....	198
3.5.8. Građevine upisane u Registar kulturnih dobara RH .....	200
3.6. Zabrana uklanjanja građevine .....	205
3.7. Obustava građenja .....	209
<b>4. OVLAŠTI I OBVEZE KOMUNALNIH REDARA TE OBVEZE STRANAKA I JAVNOPRAVNIH TIJELA .....</b>	<b>214</b>
4.1. Uvodne napomene.....	214
4.2. Pokretanje i obustava upravnog postupka nadzora .....	215
4.3. Mjere komunalnog redara.....	216
4.3.1. Uklanjanje ruševine zgrade .....	216
4.3.2. Otklanjanje oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koja nisu nosiva konstrukcija.....	220

4.3.3. Uklanjanje građevine .....	225
4.4.4. Usklađivanje provedbe zahvata u prostoru koji nije građenje .....	229
4.4.5. Uklanjanje zahvata u prostoru koji nije građenje.....	232
4.4.6. Privremena obustava izvođenja radova .....	235
4.4.7. Dovršenje vanjskog izgleda zgrade .....	238
4.4.8. Izlaganje energetskog certifikata .....	242

**Ana-Marija Končić,**  
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama

## ZAKON O GRADNJI – UPIS GRAĐEVINA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

<b>1. UVOD .....</b>	<b>247</b>
<b>2. ŠEST ZAKONODAVNIH RJEŠENJA U POVODU UPISA GRAĐEVINE U ZEMLJIŠNU KNJIGU, OD 1990. DO 2014. ....</b>	<b>248</b>
<b>3. DOSADAŠNJA PRAKSA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH SUDOVA .....</b>	<b>257</b>
3.1. Upis pozitivne zabilježbe za već upisane građevine na prijedlog stranke.....	257
3.2. Upis građevina i pozitivne zabilježbe po službenoj dužnosti u zemljišnu knjigu .....	258
<b>4. SEDMO RAZDOBLJE POZITIVNIH OČEKIVANJA – 1. SIJEČNJA 2014. ....</b>	<b>260</b>
4.1. Upis građevina u katastarski operat i zemljišnu knjigu.....	261
4.2. Geodetski projekt.....	263
<b>5. POSTUPAK PRED ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM SUDOM .....</b>	<b>264</b>
5.1. Dostavljanje prijavnog lista prema čl. 148. ZG-a.....	264
5.2. Postupanje zemljišnoknjižnog suda – čl. 149. ZG-a .....	264
<b>6. ZAPOČETI POSTUPCI – UPIS POZITIVNE ZABILJEŽBE .....</b>	<b>266</b>
6.1. Akti za uporabu za upis pozitivne zabilježbe u prijelaznom razdoblju .....	267
6.2. Uporabljivost rekonstruirane i ozakonjene građevine .....	268
<b>7. IZDAVANJE UPORABNE DOZVOLE ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE PREMA PRIJAŠNJI PROPISIMA .....</b>	<b>268</b>
<b>8. ZAKLJUČNO .....</b>	<b>271</b>



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

viša upravna savjetnica za pravne poslove, Istarska županija

## **UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I FINANCIRANJE IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

<b>1.</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>275</b>
<b>2.</b>	<b>OPĆENITO O UGOVORIMA KOJE ZAKLJUČUJU JLS-i I TRGOVAČKA DRUŠTVA U KOMUNALNOM GOSPODARSTVU S PRIVATNIM OSOBAMA .....</b>	<b>276</b>
2.1.	Zaključenje ugovora .....	277
2.2.	Nadležnost tijela i planiranje .....	277
2.3.	Predmet ugovora .....	278
2.4.	Način utvrđivanja konačne vrijednosti i mogućnosti oslobođenja od plaćanja komunalnog doprinosa .....	278
2.5.	Utvrđenje konačnog roka za izvršenje obveza .....	279
<b>3.</b>	<b>UGOVORI O UREĐENJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I O IZGRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....</b>	<b>279</b>
3.1.	Ugovor o financiranju troškova ili dijela troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja .....	280
3.2.	Ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture .....	281
3.2.1.	Izuzetak od plaćanja komunalnog doprinosa .....	281
3.3.	Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture .....	282
3.3.1.	Investitor komunalne infrastrukture .....	282
3.3.2.	Povrat dijela sredstava i djelomičan prijeboj s komunalnim doprinosom .....	283
<b>4.</b>	<b>KOMUNALNI DOPRINOS .....</b>	<b>283</b>
4.1.	Izuzeća od plaćanja komunalnog doprinosa .....	284
4.2.	Rješenje o razmjernom povratu komunalnog doprinosa .....	286
<b>5.</b>	<b>UMJESTO ZAKLJUČKA .....</b>	<b>287</b>
<b>6.</b>	<b>OGLEDNI PRIMJERI .....</b>	<b>288</b>
6.1.	Primjer Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta .....	288
6.2.	Primjer Ugovora o izgradnji komunalne infrastrukture (izgradnja nerazvrstane ceste za koju nisu riješeni imovinskopravni odnosi) .....	290

6.3. Primjer Suglasnosti privatnoj osobi – investitoru komunalne infrastrukture .....	293
6.4. Primjer Ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture (financiranje izgradnje nerazvrstane ceste za koju nisu riješeni imovinskopravni odnosi).....	294
6.5. Primjer Rješenja o visini komunalnog doprinosa .....	297
6.6. Primjer Rješenja o razmjernom povratu sredstava komunalnog doprinosa .....	301

## PRILOZI

1. ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU (Nar. nov., br. 153/13) .....	305
2. ZAKON O GRADNJI (Nar. nov., br. 153/13) .....	373
3. ZAKON O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI (Nar. nov., br. 153/13) .....	443