



Grad Labin

VODIČ KROZ GRADNJU

travanj 2016.

SADRŽAJ

	str.
1. Propisi koji se primjenjuju u postupcima izdavanja dozvola za gradnju	3
2. Lokacijska informacija	3
3. Lokacijska dozvola	3
4. Postupak izdavanja lokacijske dozvole	4
5. Obavijest o uvjetima za izradu idejnog odnosno glavnog projekta	4
6. Prilozi uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole	4
7. Važenje lokacijske dozvole	5
8. Glavni projekt	5
9. Dokaz pravnog interesa	6
10. Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole	6
11. Važenje građevinske dozvole	7
12. Što treba učiniti prije početka izvođenja radova?	7
13. Prijava početka građenja	7
14. Rok za dovršenje zgrade	8
15. Kada dozvola za gradnju nije potrebna?	8
16. Uporabna dozvola	8
17. Uporabna dozvola za određene građevine	8
18. Evidentiranje građevine u katastru i zemljišnoj knjizi	9
19. Gdje pribaviti dokumentaciju koja se prilaže zahtjevu za lokacijsku odnosno građevinsku dozvolu?	10
20. Osnovni koraci u izgradnji građevine od pribavljanja lokacijske informacije do upisa u katastar nekretnina i zemljišne knjige	12
21. Upravne pristojbe za izdavanje akata o gradnji	13
22. Energetski certifikat	14
23. Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine	15
24. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice	15
25. Potvrđivanje parcelacijskog elaborata	15
26. Inspekcijski nadzor nad izgradnjom	15
27. Zabrana gradnje tijekom turističke sezone	16

➤ **PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU U POSTUPCIMA IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU**

Od 1. siječnja 2014. godine, u postupcima izdavanja dozvola za gradnju, primjenjuju se Zakon o prostornom uređenju i Zakon o gradnji. Zakoni su objavljeni u Narodnim Novinama broj: 153/13 dana 18. prosinca 2013. godine i stupili su na snagu 1. siječnja 2014. godine. Citiranim zakonima predviđeni su slijedeći akti za gradnju:

- Lokacijska informacija
- Lokacijska dozvola
- Građevinska dozvola
- Uporabna dozvola
- Uporabna dozvola za dio građevine
- Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 1. listopada 2007. godine
- Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. godine
- Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice
- Potvrda parcelacijskog elaborata
- Prijavu početka ili nastavka građenja i dr.

➤ **LOKACIJSKA INFORMACIJA**

U svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru iz prostornih planova na određenom zemljištu, upravno tijelo na čijem se području nalazi zemljište, po zahtjevu zainteresirane osobe, izdaje **lokacijsku informaciju**. Lokacijska informacija se izdaje u pisanom obliku za zemljište navedeno u zahtjevu, a sadrži informaciju o prostornim planovima svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište, namjeni prostora i svim drugim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru određenim, odnosno propisanim prostornim planovima svih razina, područjima u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području, obvezi donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana ovim Zakonom, prostornim planovima i/ili njihovim izmjenama i dopunama, čija je izrada i donošenje u tijeku, mjestima na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti.

➤ **LOKACIJSKA DOZVOLA**

Lokacijska dozvola se izdaje za:

1. eksploatacijsko polje, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama
2. određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina
3. zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem
4. etapno i/ili fazno građenje građevine
5. građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja.

Lokacijska informacija izdaje se u formi neupravnog akta u roku od osam dana od podnošenja zahtjeva i služi za izradu projektne dokumentacije koja se prilaže zahtjevu za izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole.

➤ **POSTUPAK IZDAVANJA LOKACIJSKE DOZVOLE**

Postupak izdavanja lokacijske dozvole pokreće se na zahtjev zainteresirane stranke.

Zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole podnositelj zahtjeva prilaže:

1. tri primjerka idejnog projekta
2. izjavu projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom
3. posebne uvjete i/ili dokaz da je podnio zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta ako isti nisu utvrđeni u roku propisanom ovim Zakonom,

te ovisno o složenosti zahvata u prostoru:

4. rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu i
5. potvrdu o nostrifikaciji idejnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima.

Sastavni dio idejnog projekta za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici je i **geodetski projekt** kojeg sukladno posebnom pravilniku izrađuje ovlašteni inženjer geodezije.

Obvezni sadržaj i elementi idejnog projekta propisani su Pravilnikom o obveznom sadržaju idejnog projekta (Narodne novine broj 55/14., 41/15. i 64/15.).

Po zaprimanju zahtjeva upravni odjel provjerava činjenice bitne za izdavanje lokacijske dozvole tako da utvrđuje usklađenost idejnog projekta s uvjetima provedbe zahvata u prostoru propisanim prostornim planom i posebnim uvjetima utvrđenim od strane javno-pravnih tijela. Prije izdavanja lokacijske dozvole upravni odjel dužan je strankama u postupku pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja. Stranke su podnositelj zahtjeva, vlasnik nekretnine za koju se izdaje lokacijska dozvola i nositelj drugih stvarnih prava na toj nekretnini te nekretninama koje neposredno graniče s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola. Ukoliko su svi zakonski uvjeti ispunjeni izdaje se lokacijska dozvola.

➤ **OBAVIJEST O UVJETIMA ZA IZRADU IDEJNOG ODNOSNO GLAVNOG PROJEKTA**

Nakon pribavljanja lokacijske informacije investitor može od upravnog tijela zatražiti da ga obavijesti od kojih javno-pravnih tijela je potrebno pribaviti posebne uvjete za određeni zahvat u prostoru na određenoj lokaciji te o načinu provedbe pojedinih odredbi Zakona o prostornom uređenju i/ili prostornog plana. **Obavijest** sadrži podatke o javno-pravnim tijelima od kojih je potrebno pribaviti posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen idejni odnosno glavni projekt te o načinu provedbe pojedinih odredbi Zakona ili prostornog plana. Zahtjevu se prilaže kopija katastarskog plana te opis i prikaz građevine koja se namjerava graditi. Upravni odjel dužan je odgovoriti u roku od osam dana od zaprimanja zahtjeva.

➤ **PRILOZI UZ ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za koju se prema posebnom zakonu **ne izdaje lokacijska dozvola** investitor prilaže:

1. tri primjerka glavnog projekta
2. izjavu projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen
3. dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i

4. potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom Zakonom o prostornom uređenju (petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva),

te ovisno o sliženosti zahvata u prostoru:

5. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana
6. potvrdu o nostrifikaciji glavnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima
7. potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu
8. dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom) ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za koju se prema posebnom zakonu **izdaje lokacijska dozvola**, investitor uz naprijed navedene dokumente prilaže:

1. lokacijsku dozvolu
2. izjavu projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen i
3. potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom.

➤ **VAŽENJE LOKACIJSKE DOZVOLE**

Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole ne:

1. podnese zahtjev za davanje koncesije
2. podnese zahtjev za donošenje rješenja o izvlaštenju
3. podnese prijedlog za donošenje odluke o služnosti ili pravu građenja na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske
4. **podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, odnosno**
5. pristupi provedbi zahvata u prostoru za kojega se ne izdaje akt za građenje.

Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva ili investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona O prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

➤ **GLAVNI PROJEKT**

Nakon pribavljanja lokacijske informacije i posebnih uvjeta za izradu glavnog projekta odnosno nakon ishođenja lokacijske dozvole u slučaju kada je postojala takva obveza, investitor će pristupiti izradi glavnog projekta. Za određivanje sadržaja glavnog projekta važno je u koju je skupinu (prema svojoj zahtjevnosti) građevina razvrstana. Glavni projekt, ovisno o zahtjevnosti građevine, odnosno radova, sadržava: 1. arhitektonski projekt; 2. građevinski projekt; 3. elektrotehnički projekt; 4. strojarški projekt; 5. geodetski projekt. Projekte izrađuju ovlašteni projektanti iz određenog područja (arhitekture, graditeljstva, strojarstva, elektrotehnike ili geodezije). U glavnom projektu moraju biti navedeni podaci potrebni za izračun komunalnog i vodnog doprinosa. Ovlašteni projektant mora izraditi glavni projekt u skladu sa lokacijskom dozvolom, uvjetima za građenje građevina te uvjetima propisanim prostornim planom i odgovoran je za ispravnost njegovog sadržaja.

Obvezni sadržaj i elementi glavnog projekta utvrđeni su Pravilnikom o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (Narodne novine broj 64/14. i 41/15.).

➤ DOKAZ PRAVNOG INTERESA

Dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole smatra se:

1. izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi
2. predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja
3. odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja
4. ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje
5. pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine
6. pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

Potpis vlasnika nekretnine, odnosno nositelja prava građenja na predugovoru, ugovoru, odnosno suglasnost mora biti ovjeren od javnog bilježnika.

Važno je napomenuti da prilikom izdavanja građevinske dozvole investitor ne mora biti vlasnik zemljišta već je imovinskopravne odnose potrebno riješiti do početka građenja.

➤ UVJETI ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu za građevinu za koju se prema posebnom zakonu **ne izdaje lokacijska dozvola** nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

1. su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti
2. su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta
3. je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom
4. je glavni projekt izradila ovlaštena osoba
5. je glavni projekt propisno označen
6. je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova i
7. je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja (ova točka ne odnosi se na izdavanje građevinske dozvole za građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina)

Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu za građenje nove zgrade za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

1. su ispunjeni uvjeti glede dokumentacije navedene u točkama 1.-7.
2. postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine
3. postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje i postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom ako se radi o zgradi u kojoj je

projektirano korištenje iste (ova točka se ne odnosi na rekonstrukciju postojeće zgrade.).

Tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu za građevinu za koju se prema posebnom zakonu **izdaje lokacijska dozvola** nakon što u provedenom postupku utvrdi da:

1. su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti
2. su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta
3. je glavni projekt izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom koji su određeni lokacijskom dozvolom
4. je glavni projekt izradila ovlaštena osoba i
5. je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

➤ **VAŽENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Smatra se da je investitor pristupio građenju od dana početka prijave građenja.

Ne postoji mogućnost produženja roka važenja građevinske dozvole.

➤ **ŠTO TREBA UČINITI PRIJE POČETKA IZVOĐENJA RADOVA?**

Investitor je prije početka izvođenja radova dužan:

- na temelju geodetskog projekta koji je sastavni dio glavnog projekta formirati građevnu česticu u katastru zemljišta i osigurati provedbu iskolčenja građevine. Geodetski projekt mora biti izrađen od ovlaštenog inženjera geodezije te se njime prikazuje smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici te oblik i veličina građevne čestice,
- riješiti imovinsko-pravne odnose ukoliko iste nije riješio prije ishoda građevinske dozvole,
- riješiti pitanje priključenja na komunalnu infrastrukturu prema posebnim propisima komunalnih poduzeća,
- podmiriti obvezu plaćanja komunalnog i vodnoga doprinosa,
- najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisanim putem upravnom odjelu koje je izdalo građevinsku dozvolu prijaviti početak građenja.

➤ **PRIJAVA POČETKA GRAĐENJA**

Investitor je dužan upravnom odjelu, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisanim putem prijaviti početak građenja. U prijavi investitor je dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera, te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica. Neprijavlivanje početka građenja ili neprilaganje propisane dokumentacije uz prijavu ima za posljedicu obustavu građenja koju naređuje građevinski inspektor za temelju Zakona o građevinskoj inspekciji (Narodne novine broj 153/13.). Početak građenja moguće je prijaviti samo za vrijeme važenja građevinske dozvole.

➤ ROK ZA DOVRŠENJE ZGRADE

Zakonom o gradnji utvrđeno je da zgrada, ovisno o skupini u koju je razvrstana, **mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice** biti dovršena u sljedećem roku:

1. zgrada 1. skupine (građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja) - u roku od DESET godina
2. zgrada 2. i 3. skupine (građevine za koje se prema posebnim propisima posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu i građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti) - u roku od SEDAM godina
3. **zgrada 4. skupine (građevine za koje se utvrđuju uvjeti priključenja, a ne utvrđuju se drugi posebni uvjeti) – obiteljske kuće i sl. - u roku od PET godina**
4. zgrada 5. skupine (građevine koje nisu razvrstane u 1., 2., 3. ili 4. skupinu) - u roku od TRI godine.

Naprijed navedeni rokovi ne odnose se na zgrade koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro i počinju teći od dana prijave početka građenja.

Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na navedene rokove.

➤ KADA DOZVOLA ZA GRADNJU NIJE POTREBNA?

Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (Narodne novine broj 79/14.,41/15. i 75/15.) određene su jednostavne i druge građevine te radovi koji se mogu graditi, odnosno izvoditi bez građevinske dozvole u skladu s glavnim projektom i bez glavnog projekta, građevine koje se mogu uklanjati bez projekta uklanjanja te se propisuje obveza prijave početka građenja i stručni nadzor građenja tih građevina, odnosno izvođenja radova.

➤ UPORABNA DOZVOLA

Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole investitor, odnosno vlasnik građevine prilaže:

1. fotokopiju građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta
2. podatke o sudionicima u gradnji
3. pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine
4. završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
5. izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom, ako se radi o građevini za koju se izrađuje geodetski projekt
6. geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru
7. izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt i
8. energetski certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Tijekom postupka obavlja se tehnički pregled. Uporabna dozvola izdaje se, u roku od osam dana od obavljenog tehničkog pregleda ako se utvrdi da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom glede ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom te je li građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture, određene građevinskom dozvolom.

➤ UPORABNA DOZVOLA ZA ODREĐENE GRAĐEVINE

Građevine izgrađene temeljem građevinske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta izdanog do 01. listopada 2007. godine

Za građevinu izgrađenu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje nadležnog tijela izdane do 1. listopada 2007. godine tijelo graditeljstva može na zahtjev stranke, umjesto uporabne dozvole, izdati uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine. Uz zahtjev za donošenje dozvole podnositelj zahtjeva prilaže građevinsku dozvolu, odnosno drugi akt za gradnju izdan do 01. srpnja 2007. godine.

Uporabna dozvola za ove građevine izdaje se ako je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličina građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru. Uporabna dozvola može se izdati i za dio građevine.

Građevine izgrađene do 01. veljače 1968. godine

Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Vrijeme izgradnje ove građevine utvrđuje se uporabnom dozvolom za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. koju po zahtjevu stranke izdaje tijelo graditeljstva.

Uz zahtjev za izdavanje ove uporabne dozvole podnositelj zahtjeva prilaže:

1. kopiju katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
2. dokaze kojima raspolaže da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine.

Za ove građevine nije potreban energetska certifikat.

Tijelo graditeljstva vrijeme izgradnje građevine utvrđuje uvidom u Državnu snimku iz zraka učinjenu prije 15. veljače 1968. ili drugu odgovarajuću službenu kartografsku podlogu Državne geodetske uprave te po potrebi izvođenjem drugih dokaza.

➤ EVIDENTIRANJE GRAĐEVINE U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Katastarski ured evidentira građevinu u katastru ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola.

Građevinu za koju je na temelju Zakona o gradnji izdana uporabna dozvola katastarski ured evidentira u katastru po službenoj dužnosti na temelju geodetskog projekta koji je sastavni dio idejnog projekta koji je sastavni dio lokacijske dozvole, odnosno koji je sastavni dio glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole i izjave ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s tim projektom, odnosno na temelju geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, bez izrade snimaka i elaborata te izdavanja potvrda propisanih posebnih propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Tijelo graditeljstva po službenoj dužnosti dostavlja katastarskom uredu izvršnu uporabnu dozvolu te geodetski projekt, ako ga katastarski ured nema, odnosno geodetski elaborat .

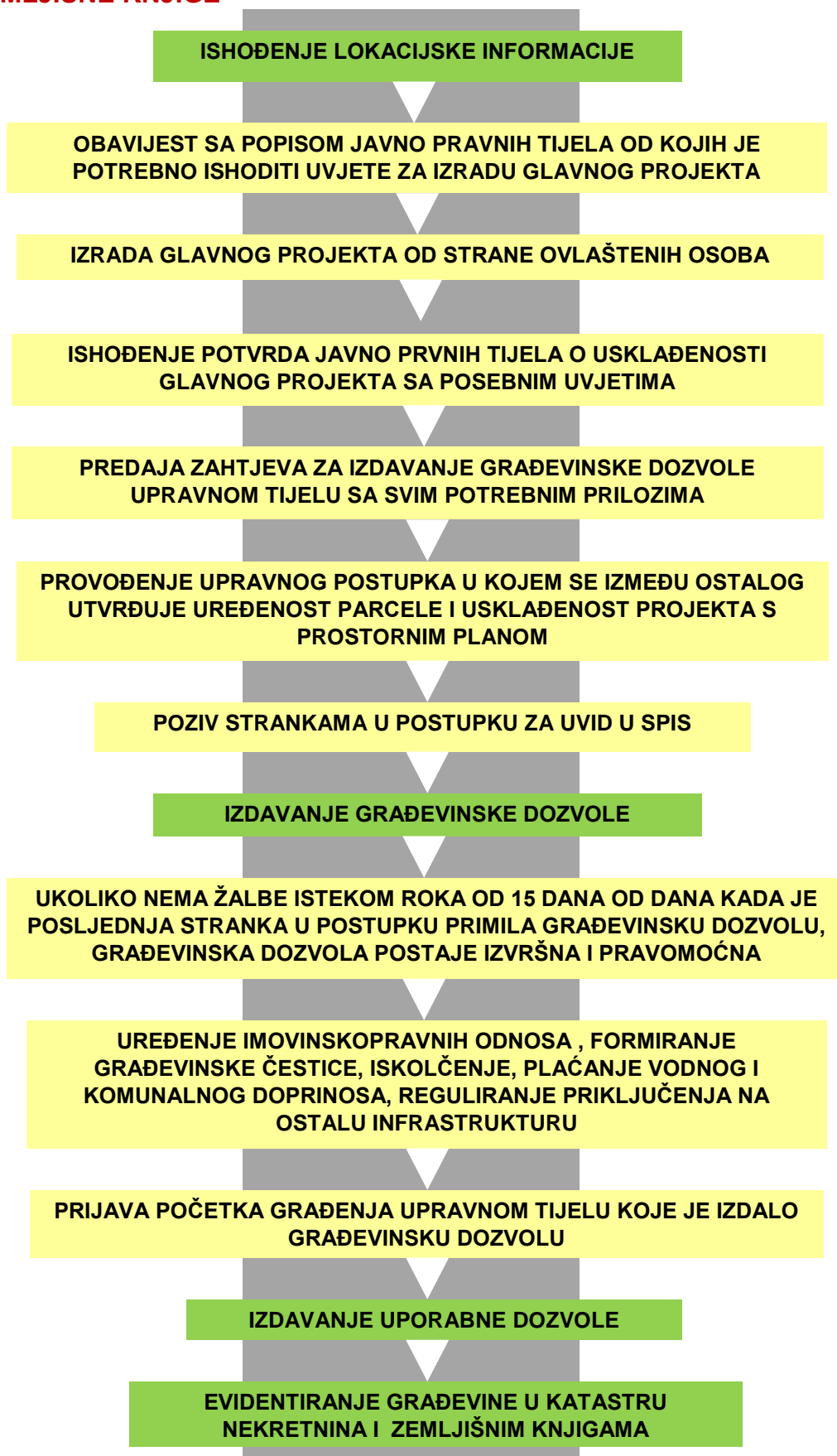
Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola te navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja.

➤ **GDJE PRIBAVITI DOKUMENTACIJU KOJA SE PRILAŽE ZAHTJEVU ZA LOKACIJSKU ODNOSNO GRAĐEVINSKU DOZVOLU?**

<p>DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA – POLA ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN Ulica Sveta Katarina 1, 52220 Labin</p> <p>Tel: (052) 887 070 Fax: (052) 887 072</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izvadak iz katastarskog plana, • izvadak iz katastra zemljišta, • uvjerenje o identifikaciji zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica, • provedba parcelacijskog elaborata, • upis građevine u katastarski operat, • potvrde o upisu građevine u katastarski operat (građevine sagrađene prije 15. veljače 1968.godine)
<p>OPĆINSKI SUD U PULI STALNA SLUŽBA U LABINU Zemljišno-knjižni odjel Ulica Giuseppina Martinuzzi 2, 52220 Labin</p> <p>Tel: (+385 52) 887-100 Fax: (+385 52) 887-115</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izvadak iz zemljišne knjige • povijesni zemljišno-knjižni izvadak • upis građevine u zemljišne knjige • upis etažnog vlasništva
<p>MINISTARSTVO ZDRAVLJA Uprava za unapređenje zdravlja Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške Služba županijske sanitarne inspekcije PJ-Odjel za Istru i Primorje - Ispostava Labin Titov trg 11, 52220 Labin tel: 052/ 866 800</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izdaju posebne uvjete gradnje u području sanitarne zaštite i zaštite od buke • sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled u postupku izdavanja uporabne dozvole
<p>MINISTARSTVO KULTURE Konzervatorski odjel u Puli Ulica grada Graza 2, 52100 Pula</p> <p>tel.: 052/ 375 660 fax: 052/ 223 590</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izdaju posebne uvjete gradnje i prethodno odobrenje za gradnju za zahvate na objektima koji su zaštićeni kao pojedinačno kulturno dobro ili se nalaze u urbanoj ili nekoj drugoj cjelini koja je zaštićena kao kulturno dobro • sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled u postupku izdavanja uporabne dozvole
<p>MUP-Policajska uprava Istarska- Sektor upravnih i inspekcijskih poslova</p> <p>Trg Republike 1, 52100 Pula</p> <p>tel.: 052/532 417; 052/532 586</p>	<ul style="list-style-type: none"> • određuje posebne uvjete gradnje u području zaštite od požara

<p>HRVATSKE VODE, Vodno gospodarstveni odjel za slivove sjevernog Jadrana 51000 Rijeka, Đure Sporera 3 tel: 051/ 666-400 fax: 051/ 336-947</p>	<ul style="list-style-type: none"> • određuju posebne uvjete gradnje u području odvodnje otpadnih voda, • sudjeluju u povjerenstvu za tehnički pregled u postupcima izdavanja uporabnih dozvola.
<p>HRVATSKE VODE, Vodno gospodarstveni odjel za slivove sjevernog Jadrana Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Raša-Boljučnica" sa sjedištem u Labinu Zelenice 18, 52220 Labin</p> <p>tel: 052/ 855-227, 052/ 856-190 fax: 052/ 856-820</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Izdaje rješenje o vodnom doprinosu za područje Grada Labina <p>http://old.voda.hr/vodni-doprinos-cesto-ponavljana-pitanja</p>
<p>GRAD LABIN , Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Labin, Titov trg 11, 52220 Labin tel. 052/866-826; 052/866-824 (komunalni doprinos i uređenje građ- zemljišta) 052/866-823 i 052/866-822 (imovinsko-pravni odnosi) Fax:052/866-654</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izdaju rješenja o komunalnom doprinosu kojeg plaća investitor gradnje, • određuju posebne uvjete vezane uz prometna rješenja, • daju očitovanja vezano na stupanj opremljenosti zemljišta komunalnom infrastrukturom ili podatke o planu programa gradnje infrastrukture, • provodi postupak izrade i donošenja prostornih planova, • priprema suglasnosti u slučaju gradnje na zemljištu u vlasništvu Grada Labina
<p>VODOVOD LABIN d.o.o. Labin Ulica Slobode 6, 52220 Labin</p> <p>Tel.: +385 52 855 155 Fax: +385 52 855 099</p>	<ul style="list-style-type: none"> • izdaju posebne uvjete gradnje vezano uz način i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu (voda i kanalizacija) • sklapaju sa investitorom ugovor o priključenju na komunalnu infrastrukturu (voda i kanalizacija)
<p>HEP DISTRIBUCIJA d.o.o., DP ELEKTROISTRA PULA, Pogon Labin Pulska 1, 52220 Labin</p> <p>tel. 052 / 527 450 fax 052/ 527 465</p>	<ul style="list-style-type: none"> • utvrđuju posebne uvjete u dijelu utvrđivanja mogućnosti i načina priključenja na elektroenergetsku mrežu, te ugovorom sa investitorom utvrđuju opće uvjete za opskrbu električnom energijom

➤ **OSNOVNI KORACI U IZGRADNJI GRAĐEVINE OD PRIBAVLJANJA LOKACIJSKE INFORMACIJE DO UPISA U KATASTAR NEKRETNINA I ZEMLJIŠNE KNJIGE**



➤ UPRAVNE PRISTOJBES ZA IZDAVANJE AKATA O GRADNJI

Zakonom o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) propisana je visina upravnih pristojbi koja se plaća prilikom izdavanja akata o gradnji te se u nastavku daje izvod iz propisanih tarifa:

Tar. br. 1 - Na zahtjeve, molbe, prijedloge, prijave i druge podneske za koje nije propisana druga pristojba **plaća se 20,00 kuna**,

Tar. br. 2 - Za sva rješenja za koja nije propisana posebna pristojba plaća se **50,00 kuna**,

Napomena:

1. Ako se donosi jedno rješenje po zahtjevu više osoba, pristojba po ovom tarifnom broju plaća se onoliko puta koliko ima osoba kojima se uručuje rješenje.
2. Za rješenja donesena po žalbama ne plaća se pristojba.

Tar. br. 3 - Na žalbu protiv rješenja plaća se **50,00 kuna**,

Tar. br. 4 - Za uvjerenja, ako nije drukčije propisano plaća se **20,00 kuna**.

Tar. br. 62.

(1) Za izdavanje lokacijske dozvole, rješenja o izmjeni i/ili dopuni lokacijske dozvole i lokacijske dozvole za rekonstrukciju građevine za:

1. obuhvat zahvata u prostoru do 1 ha ili infrastrukturnu građevinu dužine do 1 km plaća se **10.000,00 kuna** (*obiteljske kuće i dr.*)
2. obuhvat zahvata u prostoru od 1 do 5 ha ili infrastrukturnu građevinu dužine od 1 do 5 km plaća se 15.000,00
1. 3. obuhvat zahvata u prostoru od 5 do 10 ha ili infrastrukturnu građevinu dužine od 5 do 10 km plaća se 20.000,00 kuna,
3. obuhvat zahvata u prostoru preko 10 ha ili infrastrukturnu građevinu dužine preko 10 km plaća se 25.000,00 kuna.

(2) Za izdavanje građevinske dozvole, rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole, osim u pogledu promjene imena, odnosno tvrtke investitora i građevinske dozvole za rekonstrukciju građevine:

1. 1. skupine – građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 20.000,00 kuna
2. 2. skupine – građevine za koje se prema posebnim propisima posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 16.000,00 kuna
3. skupine – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 1.000,00 kuna

4. 4. skupine – građevine za koje se utvrđuju uvjeti priključenja, a ne utvrđuju se drugi posebni uvjeti **800,00 kuna** (*obiteljske kuće*)
5. 5. skupine – građevine koje nisu razvrstane u 1., 2., 3. i 4. skupinu 600,00 kuna.

(3) Za izdavanje uporabne dozvole za građevinu:

1. 1. skupine – građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 20.000,00 kuna
2. 2. skupine – građevine za koje se prema posebnim propisima posebni uvjeti utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš i u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 16.000,00 kuna
3. 3. skupine – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti od procijenjenih troškova građenja 0,25‰ s time da iznos upravne pristojbe ne može biti manji od 1.000,00 kuna
4. 4. skupine – građevine za koje se utvrđuju uvjeti priključenja, a ne utvrđuju se drugi posebni uvjeti **800,00 kuna** (*obiteljske kuće*)
5. 5. skupine – građevine koje nisu razvrstane u 1., 2., 3. i 4. skupinu 600,00 kuna.

(4) Za izdavanje privremene uporabne dozvole i uporabne dozvole za dio građevine iz određene skupine iz stavka 3. točaka 1., 2. i 3. ovoga Tarifnog broja plaća se 25% iznosa propisanog u stavku 3. ovoga Tarifnog broja za tu skupinu.

(5) Za izdavanje uporabne dozvole za građevinu izgrađenu na temelju glavnog projekta i uporabne dozvole za određene građevine 600,00 kuna.

Napomena: Ako je zahtjev za izdavanje akata iz stavaka 1., 2., 3., 4. i 5. ovoga Tarifnog broja podnesen elektroničkim putem, te je isti ispunjen sukladno nalogu koji se donosi na temelju zakona kojim se uređuje upravno područje prostornoga uređenja, odnosno gradnje, iznos propisan ovim Tarifnim brojem za njihovo izdavanje umanjuje se za 15%.

➤ ENERGETSKI CERTIFIKAT

Energetski certifikat je dokument kojim se prikazuje energetska svojstva zgrade, te sadrži kriterije i energetske razrede po kojima svrstavamo izgrađene zgrade. Na certifikatu piše energetski razred s potrebnom toplinskom energijom za jednu godinu za neku specifičnu zgradu. Prema energetske razredu se procjenjuje količina utrošene toplinske energije, te se ta vrijednost gleda kao okviran broj, ne uzima se kao točan podatak. Količina utrošene toplinske energije, točnije energetski razred je potrošena energija po kvadratnom metru, te se izražava u kWh/m². Razredi se označavaju slovima od A do G, s tim da je G najlošiji energetski razred, A i A+ su najbolji.

Svaka zgrada, ovisno o namjeni, mora biti projektirana, izgrađena i održavana tako da tijekom uporabe ispunjava propisane zahtjeve energetske učinkovitosti. Investitor, odnosno vlasnik zgrade izgrađene temeljem građevinske dozvole, dužan je prije izdavanja uporabne dozvole pribaviti energetski certifikat. Osim za potrebe izdavanja uporabne dozvole energetski certifikat je potrebno pribaviti i prije prodaje zgrade odnosno posebnog dijela (stana, poslovnog prostora) te ga je prodavatelj dužan predočiti odnosno predati kupcu. U oglasu za prodaju koji se objavljuje u medijima obvezno se navodi energetski razred zgrade odnosno njezina posebnog dijela.

➤ DOZVOLA ZA PROMJENU NAMJENE I UPORABU GRAĐEVINE

Ako se u postojećoj građevini ili njezinoj samostalnoj uporabnoj jedinici mijenja namjena, u čiju svrhu nije potrebno izvođenje građevinskih radova za koje je potreban akt na temelju kojega se može pristupiti građenju (npr. stan mijenja namjenu u ured i sl.), potrebno je ishodovati dozvolu za promjenu namjene i uporabu građevine. Postojeća građevina, odnosno njezina samostalna uporabna cjelina za koju je izdana dozvola može se na temelju te dozvole početi koristiti za novu namjenu te se za obavljanje djelatnosti u istoj građevini može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

➤ RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrdivanje oblika i veličine građevne čestice postojeće zgrade moguće je ako postojeća zgrada nema utvrđenu građevnu česticu, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu, kada je obveza utvrđivanja tog zemljišta, odnosno čestice propisana posebnim zakonom ili kada vlasnik građevine želi promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada u skladu s dokumentom prostornog uređenja.

➤ POTVRĐIVANJE PARCELACIJSKOG ELABORATA

Parcelacija građevinskog zemljišta može se provoditi samo u skladu s:

1. lokacijskom dozvolom
2. rješenjem o utvrđivanju građevne čestice
3. građevinskom dozvolom, odnosno drugim aktom na temelju kojega je izgrađena građevina
4. urbanističkim planom uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000
5. prostornim planom uređenja grada, odnosno općine i generalnim urbanističkim planom u svrhu određivanja zemljišta koje je vlasnik dužan prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave na temelju članka 171. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju, odnosno
6. granicom građevinskog područja određenom važećim ili ranije važećim prostornim planom u svrhu određivanja vlasništva zemljišta sukladno posebnim zakonima o poljoprivrednom zemljištu i šumama.

Parcelacija zemljišta izvan granica građevinskog područja radi povećanja građevne čestice unutar granice građevnog područja nije dopuštena.

Parcelacija neizgrađenog građevinskog zemljišta može se, osim u skladu s naprijed navedenim aktima i planovima, provoditi i u skladu sa:

1. svakim prostornim planom ako se zemljište nalazi na području na kojemu Zakonom o prostornom uređenju nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja
2. rješenjem o povratu zemljišta donesenog na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
3. sudskom presudom o utvrđivanju prava vlasništva zemljišta.

Parcelacija izgrađenog građevinskog zemljišta može se provoditi i u svrhu spajanja cijelih katastarskih čestica na kojima je izgrađena postojeća zgrada.

➤ INSPEKCIJSKI NADZOR NAD IZGRADNJOM

Inspeksijski nadzor nad izgradnjom reguliran je Zakonom o građevinskoj inspekciji (NN broj 153/13.).

Poslove inspekcijskog nadzora na temelju Zakona o građevinskoj inspekciji obavlja građevinski inspektor u ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja, a za područje Grada Labina odnosno Istarske županije nadležna je:

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA

**Uprava za inspekcijske poslove
Područna jedinica u Pazinu - Odjel Istarske županije**

ADRESA: 52 000 PAZIN, Prolaz Frana Matejčića 8

Tel: 052/ 616-927

Fax: 052/ 616-925

E-pošta: gradjevinska.inspekcija@mgjpu.hr

Inspekcijski nadzor građenja i provedbe zahvata u prostoru koji nisu građenje obavlja upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, a to je za područje **Grada Labina Upravni odjel za komunalne djelatnosti unutar kojeg je ustrojeno komunalno redarstvo.**

GRAD LABIN

Upravni odjel za komunalne djelatnosti

Pročelnik Upravnog odjela:

Donald Blašković, str. spec. teh.

Tel.: +385 52 866 861

Fax: +385 52 852 579

E-mail: komunalni.odjel@labin.hr

ADRESA: 52 220 LABIN, Titov trg 11

Komunalni redar

Tel.: +385 52 866 865

Građevinski inspektor obavlja inspekcijski nadzor građenja, provedbe stručnog nadzora građenja, održavanja i uporabe građevina, osim građevina čije građenje nadzire upravno tijelo.

Upravni odjel za komunalne djelatnosti Grada Labina na području svoje nadležnosti obavlja nadzor u vezi s građenjem i izvođenjem radova koji se prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja grade, odnosno izvode:

1. na temelju rješenja koje se donosi na temelju propisa kojima se uređuje komunalno gospodarstvo i
 2. bez građevinske dozvole, glavnog projekta, odnosno drugog akta,
- te obavlja poslove nadzora u vezi s:
1. uklanjanjem ruševina zgrada
 2. otklanjanjem oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koji nisu nosiva konstrukcija
 3. provedbom zahvata u prostoru koji nisu građenje, osim rudarskih radova
 4. dovršenjem zgrade u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice u skladu s građevinskom dozvolom
 5. provedbom odluke o privremenoj zabrani izvođenja radova koju predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi na temelju posebnog zakona kojim se uređuje gradnja
 6. izlaganjem energetskog certifikata.

➤ ZABRANA GRADNJE TIJEKOM TURISTIČKE SEZONE

Grad Labin je Odlukom o privremenoj zabrani građevinskih radova (SNGL broj 18/15.) odredio razdoblje kalendarske godine i zone na području Grada Labina gdje se u tom razdoblju privremeno zabranjuje izvođenje pojedinih građevinskih radova.

Zabrana se odnosi na zemljane radove i radove na izgradnji konstrukcije građevine u periodu **od 15. lipnja do 15. rujna tekuće godine** na području:

- Krajobrazne cijeline – Istarsko priobalje utvrđene Prostornim planom uređenja Grada Labina («Službene novine Grada Labina» broj 15/04., 04/05. , 17/07. , 09/11. i 01/12.)
- starogradske jezgre Labina sa Titovim trgom, Rialtom te ulicama Aldo Negri, Sveta Katarina i Paolo Sfeci.

NAPOMENA: Detaljnije informacije o ishodovanju dozvola za gradnju mogu se zatražiti u prostorijama Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju: Labin, Titov trg 11, III kat soba broj 25, 27 ili 29 u uredovno radno vrijeme