

UPUTSTVA ZA PRIBAVLJANJE DOZVOLA ZA GRADNJU

Odsjek za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju pri Upravnom odjelu Grada Krapine izdaje akte kojima se u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja utvrđuju prostorne mogućnosti gradnje građevina određenih **Zakonom o prostornom uređenju i gradnji** (Nn 76/07, 38/09), te Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/2009), a za administrativno područje Grada Krapine, odn. za sve zahvate u prostoru koji se nalaze u obuhvatu katastarskih općina i naseljima u sastavu Grada Krapine.

PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

Prema **Zakonu o prostornom uređenju i gradnji** (NN 76/07, 38/07) svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

Lokacijska dozvola

- izdaje se za sve građevine, osim za zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m², zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² i jednostavne građevine i radove,
- upravna pristojba za izdavanja lokacijske dozvole prema tar.broj 62. Zakona o upravnim pristojbama iznosi od 200,00 do 3.000,00 kn,
- lokacijskom dozvolom se ne odobrava gradnja, već je po konačnosti lokacijske dozvole potrebno pribaviti potvrdu glavnog projekta.
- lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti, u kojem roku se može podnijeti zahtjev za potvrdu glavnog projekta, u suprotnom, lokacijska dozvola prestaje važiti, a važenje se na zahtjev podnositelja zahtjeva može produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili zakonski i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana.
- u koliko podnositelj zahtjeva tijekom izrade glavnog projekta ili građenja želi učiniti promjene kojima mijenja lokacijske uvjete na odobrenom zahvatu, a radi se o promjenama kojima se ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojega je odobren zahvat koji se želi promijeniti, podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole.

Rješene o utvrđivanju građevne čestice

-kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice. Rješenje se donosi na temelju dokumenata prostornog uređenja i posebnih propisa, te u skladu s pravilima struke.

Uvjerenje o namjeni zemljišta / izvod iz prostornog plana

- dokumenti prostornog uređenja, te njihove izmjene i dopune s priložima moraju biti dostupni na uvid javnosti u sjedištu nositelja izrade u svim fazama izrade i donošenja, te važenja dokumenata prostornog uređenja, osim onog sadržaja koji je u skladu s posebnim zakonom povjerljive naravi.

Potvrda parcelacijskog elaborata

- izdaje se za potrebe provedbe parcelacije građevinskog zemljišta
-parcelacija građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, može se provoditi samo u skladu s lokacijskom dozvolom, rješenjem o uvjetima građenja, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja.

Rješenje o uvjetima građenja

- izdaje se za zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m²,
- upravna pristojba za izdavanje rješenja o uvjetima građenja prema tar.broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi 800,00 kn,
- prije izdavanja rješenja o uvjetima građenja investitor je dužan dostaviti dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu,

- građenju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja.

Potvrda glavnog projekta

- potvrđuje se glavni projekt koji mora biti usklađen sa lokacijskom dozvolom, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji i propisima donesenim na osnovu ovog Zakona, te posebnim propisima za što je odgovoran projektant,
- upravna pristojba za izdavanje potvrde glavnog projekta prema tar.broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi od 0,25‰ do 0,50‰ od cijene građenja,
- prije izdavanja potvrde glavnog projekta investitor je dužan dostaviti dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu,
- građenju građevine može se pristupiti na temelju potvrde glavnog projekta.

Rješenje o izvedenom stanju

- zgrada se smatra izgrađenom ako su joj dovršeni najmanje jedna etaža i krov, te ako su dovršeni dijelovi prikladni za uporabu,
- izdaje se za zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m², ako su izgrađeni bez rješenja o uvjetima građenja,
- upravna pristojba za izdavanje rješenja o uvjetima građenja prema tar.broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi 800,00 kn,
- prije izdavanja rješenja o uvjetima građenja investitor je dužan dostaviti dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu, te posebnoj upravnoj pristojbi u iznosu komunalnog doprinosa pomnoženom s 0,5.

Potvrda izvedenog stanja

- građevina se smatra izgrađenom ako su joj dovršeni dijelovi bitni za ostvarivanje njene namjene u mjeri prikladnoj za uporabu te građevine,
- izdaje se za građevinu za koju se prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji izdaje potvrda glavnog projekta i koja je izgrađena bez te potvrde,
- upravna pristojba za izdavanje potvrde izvedenog stanja prema tar.broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi od 0,25‰ do 0,50‰ od cijene građenja,
- prije izdavanja potvrde izvedenog stanja građenja investitor je dužan dostaviti dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu, te posebnoj upravnoj pristojbi u iznosu komunalnog doprinosa pomnoženom s 0,5.

Uporabna dozvola

- građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što nadležno upravno tijelo koje je izdalo potvrdu glavnog projekta ili građevinsku dozvolu, izda za tu građevinu uporabnu dozvolu,
- katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola,
- za tehnički pregled izgrađene građevine (nove ili rekonstruirane) radi izdavanja uporabne dozvole prema tar.broju 63. Zakona o upravnim pristojbama, plaća se pristojba u istom iznosu kao i za izdavanje potvrde glavnog projekta, odnosno građevinske dozvole, te troškovi postupka prema članku 267. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Uvjerjenje za uporabu

- izdaje se za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole izdane od 20.lipnja 1991.godine do 1.listopada 2007.godine, po zahtjevu investitora umjesto uporabne dozvole,
- građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, može se izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, te se može brisati zabilježba u zemljišnim knjigama, nakon što nadležno upravno tijelo izda za tu građevinu uvjerenje za uporabu,
- katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdano uvjerenje za uporabu.
- upravna pristojba za izdavanje uvjerenja za uporabu građenja prema tar.broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi 400,00 kn, odnosno 800,00 kn.

Potvrda o dostavljenom završnom izvješću nadzornog inženjera

- izdaje se za izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m²,
- građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine,
- katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdana potvrda o dostavljenom završnom izvješću nadzornog inženjera.

Uvjerenje o vremenu građenja

- ako katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave ne raspolažu podacima na temelju kojih se može izdati uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine do 15. veljače 1968. godine, uvjerenje o vremenu građenja građevine izdaje nadležno upravno tijelo,
- upravna pristojba za izdavanje uvjerenja o vremenu građenja prema tar. broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi 400,00 kn, odnosno 800,00 kn.

Prijava početka / nastavka građenja

- investitor je dužan nadležnom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

Dozvola za uklanjanje građevine

- uklanjanju građevine ili njezina dijela može se pristupiti samo na temelju dozvole za uklanjanje,
- vlasnik građevine smije ukloniti bez dozvole za uklanjanje zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m², zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² i jednostavnu građevinu.
- upravna pristojba za izdavanje dozvole za uklanjanje građevine prema tar. broj 63. Zakona o upravnim pristojbama iznosi 800,00 kn.

Etažiranje nekretnine

- izdaje se za uspostavljanje vlasništva na posebnom dijelu zgrade (stan, poslovni prostor ili druga samostalna prostorija), potvrđuje se da određeni posebni dijelovi zgrade predstavljaju samostalne uporabne cjeline,
- etažiranje nekretnine je propisano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Dopuna zahtjeva

- ako nadležno upravno tijelo utvrdi da nisu ispunjeni propisani uvjeti za izdavanje akta za provedbu dokumenta prostornog uređenja, zaključkom će, najkasnije trideset dana od zaprimanja zahtjeva, investitoru odrediti primjereni rok za ispunjenje tih uvjeta, koji ne može biti dulji od trideset dana.

JEDNOSTAVNE GRAĐEVINE

Građenju jednostavnih građevina može se pristupiti **bez akta kojim se odobrava građenje** pridržavajući se svih propisa i pravila struke koji se odnose na njihovo građenje.

Popis jednostavnih građevina utvrđen je Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/2009).

POSTUPANJE I UVJETI GRADNJE RADI POTICANJA ULAGANJA

Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/2009) stupio je na snagu 25. lipnja 2009. godine., a donesen je u svrhu poticanja ulaganja u području gradnje do 31.12.2010. godine izdavanjem RJEŠENJA ZA GRAĐENJE, te akata za uporabu i uklanjanje GRAĐEVINA za koje se temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09) izdaje lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta, a ne odnosi se na građevine:

- za koje investitor ne raspolaže dokazom da ima pravo graditi u smislu ovog Zakona;
- koje se namjeravaju graditi u zaštićenom području;
- čije je građenje započeto bez odgovarajućeg akta nadležnog tijela;
- koje su izgrađene bez akta nadležnog tijela.

Rješenje za građenje

- Investitor može pristupiti građenju građevine na temelju pravomoćnog RJEŠENJA ZA GRAĐENJE, kojem ne prethodi izdavanje lokacijske dozvole;
- Rješenje za građenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti tog rješenja;

Obavijest o pribavljanju posebnih uvjeta

-PRIJE ili TIJEKOM izrade glavnog projekta projektant MOŽE od nadležnog tijela za izdavanje rješenja za građenje zatražiti OBAVIJEST od kojih je javnopravnih tijela potrebno pribaviti posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt za određenu građevinu, odnosno radove na određenoj lokaciji te o načinu provođenja pojedinih odredaba plana – PISMENOM ZAHTJEVU projektant mora priložiti idejni projekt građevine

Građevine izgrađene temeljem rješenja za građenje mogu se početi rabiti/staviti u pogon odnosno izdati rješenje za obavljanje djelatnosti u njoj prema posebnom zakonu, po KONAČNOJ UPORABNOJ DOZVOLI.

Postupak izdavanja uporabne dozvole za građevine izgrađene temeljem rješenja za građenje prema Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09) provodi se odgovarajućom primjenom odredaba Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.76/07) za građevine za koje se prema tom Zakonu izdaje potvrda glavnog projekta.