REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

ODJEL GRADSKE UPRAVE ZA PROVEDBU
DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJE

KAKO PRIBAVITI DOZVOLE ZA GRADNJU?

Informacije i odgovori na najčešća pitanja koja se tiču pribavljanja potrebnih dozvola za gradnju. Savjeti kako i gdje prikupiti potrebnu dokumentaciju i upoznavanje s obavezama prije početka građenja, tijekom gradnje i po završetku gradnje objekta.

Propis kojim je regulirano područje prostornog uređenja i graditeljstva je **Zakon o prostornom uređenju i gradnji (ZPUG)** - objavljen u NARODNIM NOVINAMA broj 76, 23. srpnja 2007. godine, a primjenjuje se od 1. listopada 2007. godine.

U pojedinim poglavljima ove brošure pojašnjeni su pojedini pojmovi, vrste akata (dozvola) i slično, navedeni su članci Zakona za detaljnije pojašnjenje.

Rijeka, veljača 2008. godine

NADLEŽNOST I PODACI O ODJELU	5
GDJE I KAKO PREDATI ZAHTJEV?	6
ŠTO JE RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA I KADA JE ONO POTREBNO?	7
LOKACIJSKA DOZVOLA I POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA	9
REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA	10
LEGALIZACIJA VEĆ IZGRAĐENE GRAĐEVINE	11
KADA SE UTVRĐUJE ČESTICA ZA REDOVNU UPORABU GRAĐEVINE?	11
DOZVOLA ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE	12
ŠTO JE PARCELACIJSKI ELABORAT I KAKO SE OVJERAVA?	14
TKO SU OVLAŠTENI INŽENJERI I KOJE SU NJIHOVE OVLASTI?	14
ŠTO TREBA UČINITI PRIJE POČETKA IZVOĐENJA RADOVA?	15
OBAVEZE TIJEKOM GRADNJE	17
ŠTO JE POTREBNO UČINITI PO ZAVRŠETKU GRADNJE I KAKO UPISATI GRAĐEVINU U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTARSKI OPERAT?	18
POSTUPAK ETAŽIRANJA GRAĐEVINE	21
KADA DOZVOLA ZA GRADNJU NIJE POTREBNA?	22
KOJE DOPRINOSE I DAVANJA JE POTREBNO UPLATITI PRIJE IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU?	23
ŠTO JE BITNO PROVJERITI PRILIKOM KUPNJE NEKRETNINE?	24
PODACI O OSTALIM TIJELIMA VEZANIM UZ RAD ODJELA U POSTUPCIMA IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU	28

NADLEŽNOST I PODACI O ODJELU

Od 2. siječnja 2008. godine osnovano je upravno tijelo Grada Rijeke, **Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje,** nadležno za izdavanje dozvola za gradnju. Nadležnost odjela odnosi se na područje grada Rijeke, a poslovi se odnose na sljedeće:

- izdavanje lokacijskih dozvola
- izdavanje rješenja o čestici za redovnu uporabu građevine
- izdavanje rješenja o uvjetima građenja
- izdavanje potvrda glavnog projekta
- izdavanje uvjerenja o statusu zemljišta
- tehnički pregled građevine i izdavanje uoporabne dozvole
- izdavanje potvrda o etažiranju građevine
- ostali akti iz nadležnosti odjela.

Adresa odjela: Trpimirova 2, II. kat (Riječki neboder)
telefon: 051/ 209-333; 209-251
informacije (soba 202): 209-265; 209-266
pisarnica (soba 203): 209-264
fax: 321-683
e-mail adresa: graditeljstvo@rijeka.hr

Radno vrijeme
Informacije: ponedjeljak, srijeda i petak od 8.30 do 13.00
(utorkom i četvrtkom se stranke ne primaju)
Pisarnica (na adresi Trpimirova 2): svakodnevno od 8.30 do 14.00
Osnovni podaci o odjelu mogu se naći na WEB stranicama grada Rijeka– www.rijeka.hr.

Za predmete koji su u obradi i raspoređeni su na rješavanje određenom djelatniku, stranke se mogu obratiti sljedećim djelatnicima, uz predhodnu najavu, na navedene brojeve telefona:

Željko Marinić, voditelj Službe za graditeljstvo	209-255
Lea Valentin, vodeći suradnik	209-261
Sonja Đula, vodeći suradnik	209-262
Karmen Mlacović, voditeljica Službe za prostorno uređenje	209-254
Sanja Žunabović, vodeći suradnik	209-259
Branimir Jurdana, samostalni suradnik	209-265
Danica Valenčić, vodeći suradnik za pravne poslove	209-253
Irena Abrahamsberg, vodeći suradnik za prostorno uređenje	209-260
Lea Cuculić, samostalni suradnik za prostorno uređenje	209-258
Andrea Jovanović-Storić, samostalni suradnik za graditeljstvo	209-257

GDJE I KAKO PREDATI ZAHTJEV?

Zahtjevi za izdavanje dozvola, dopune podnesaka ili žalbe na rješenja predaju se:

- u pisarnici na adresi Trpimirova 2, u vremenu od 8.30 do 14.00 sati,
- u centralnoj pisarnici na adresi Titov trg 3, svakodnevno od 8.00 do 16.00 sati,
- putem pošte na adresu: Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, Trpimirova 2, 51000 Rijeka.

U pisarnici Odjela i centralnoj pisarnici te na adresi www.rijeka.hr mogu se dobiti obrasci zahtjeva koji su posebno pripremljeni za određenu vrstu akta (dozvole) koji se traži. Na obrascu je potrebno navesti podatke o podnositelju zahtjeva, adresu i telefon za kontakt. Također je navedeno koju osnovnu dokumentaciju je uz zahtjev potrebno priložiti ovisno o vrsti akta koji se traži. Osim toga, naveden je iznos pristojbe kojeg je potrebno uplatiti prilikom podnošenja zahtjeva.
Ako stranku zastupa punomoćnik potrebno je priložiti pisanu punomoć i adresu punomoćnika. Ukoliko stranka putem pisarnice dostavlja dopunu već zaprimljenog zahtjeva, potrebno je navesti broj klase pod kojim se predmet vodi.

ŠTO JE RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA I KADA JE ONO POTREBNO?

Građenje građevine čija bruto površina nije veća od 400m² može započeti nakon pribavljanja pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja (stambene, stambeno-poslovne, poslovne građevine, garaže, pomoćni objekti, nadstrešnice). Isto vrijedi i za zgradu za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti bruto površine do 600m².

Bruto površina građevine je zbroj tlocrtnih površina svih etaža građevine (podrum, prizemlje, katovi, potkrovlje) građevine u punoj vrijednosti uključujući površine lođa, terasa, bakona prema vanjskim mjerama.

Zahtjevu se prilažu tri primjerka idejnog projekta koji je izradio ovlašteni inženjer odgovarajuće struke u skladu s prostornim planom i dokaz vlasništva zemljišta na kojem se planira gradnja.

Dokazom vlasništva smatra se izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je podnositelj zahtjeva vlasnik zemljišta ili ima upisano pravo građenja na čestici na kojoj se namjerava graditi. Također se kao dokaz može priložiti valjani ugovor o kupoprodaji nekretnine, pravomoćno sudsko rješenje o stjecanju prava vlasništva nekretnine ili rješenje o nasljeđivanju, zatim ugovor o pravu građenja ili drugi dokument iz kojeg proizlazi da investitor ima pravo graditi na određenoj građevinskoj čestici.

Po zaprimanju zahtjeva, odredit će se službenik koji će provesti postupak izdavanja rješenja o uvjetima građenja kako je propisano člancima 209. do 222. ZPUG.

Dakle, namjeravate li graditi građevinu, nakon provjere je li na vašoj građevinskoj čestici moguće graditi, izaberite stručnu osobu, ovlaštenog arhitekta, odnosno inženjera koji će izraditi idejni projekt u skladu s propisima, te uz ostale priloge podnesite zahtjev.

LOKACIJSKA DOZVOLA I POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

Za sve građevine, osim za zgrade do 400m² bruto površine, i poljoprivredne građevine do 600m² bruto površine, izdaje se **lokacijska dozvola.**

LOKACIJSKA DOZVOLA je upravni akt kojim se određuju urbanistički elementi za namjeravani zahvat u prostoru, a postupak se provodi prema člancima 103. do 118. ZPUG.

Utvrđuje se naročito:
oblik i veličina građevinske čestice, namjena i gabariti građevine, broj stanova ili poslovnih prostora u zgradi te njihov sadržaj, uvjeti priključenja na prometnicu, uređenje parcele (parkiranje vozila, zelene površine), način priključenja na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, dovod vode i odvodnja, telekomunikacije i sl.), zatim smještaj pomoćnih građevina na parceli, uvjeti zaštite okoliša i drugo, ovisno o vrsti objekta koji se namjerava graditi.

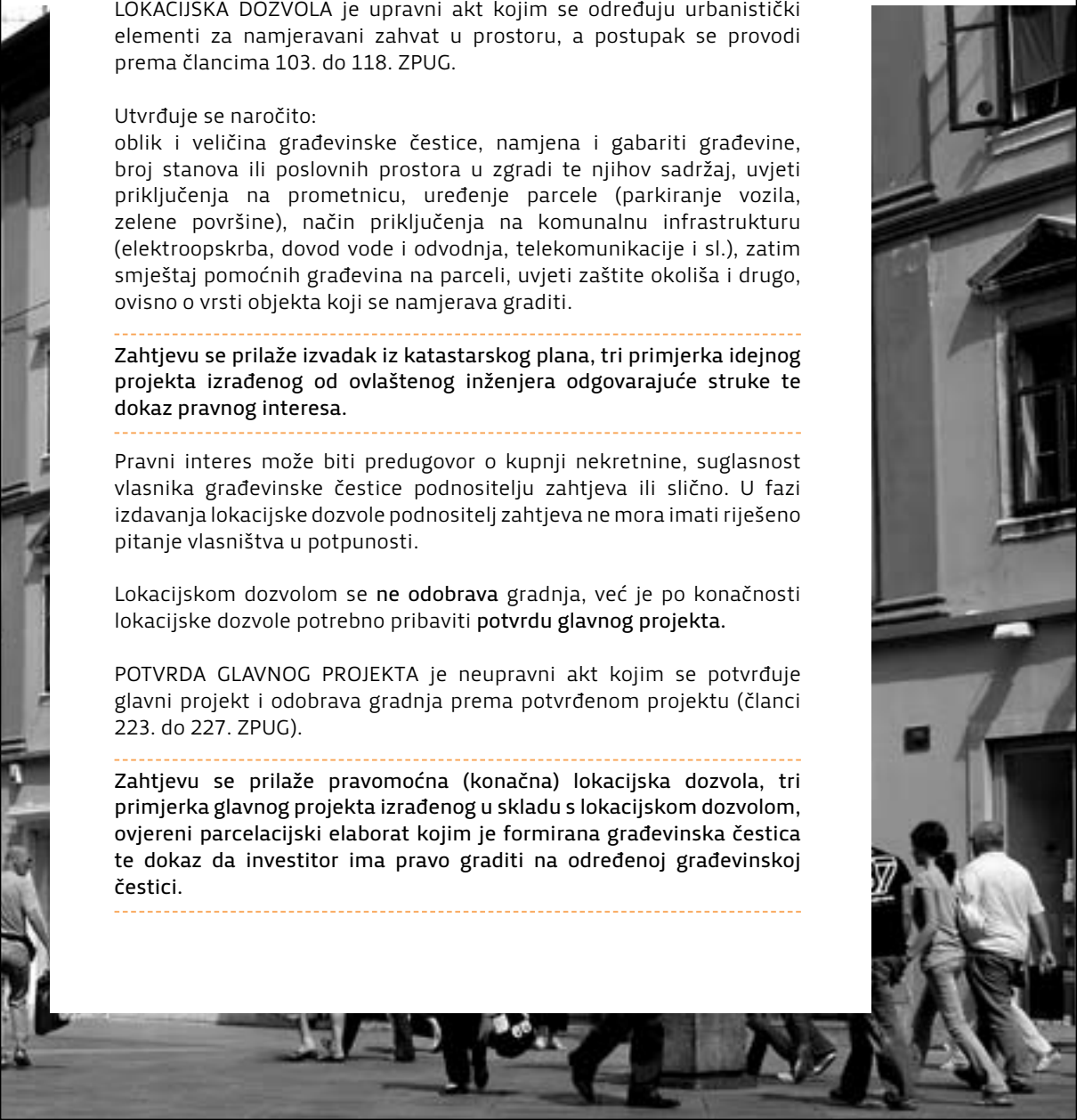
Zahtjevu se prilaže izvadak iz katastarskog plana, tri primjerka idejnog projekta izrađenog od ovlaštenog inženjera odgovarajuće struke te dokaz pravnog interesa.

Pravni interes može biti predugovor o kupnji nekretnine, suglasnost vlasnika građevinske čestice podnositelju zahtjeva ili slično. U fazi izdavanja lokacijske dozvole podnositelj zahtjeva ne mora imati riješeno pitanje vlasništva u potpunosti.

Lokacijskom dozvolom se **ne odobrava** gradnja, već je po konačnosti lokacijske dozvole potrebno pribaviti **potvrdu glavnog projekta.**

POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA je neupravni akt kojim se potvrđuje glavni projekt i odobrava gradnja prema potvrđenom projektu (članci 223. do 227. ZPUG).

Zahtjevu se prilaže pravomoćna (konačna) lokacijska dozvola, tri primjerka glavnog projekta izrađenog u skladu s lokacijskom dozvolom, ovjereni parcelacijski elaborat kojim je formirana građevinska čestica te dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj građevinskoj čestici.



Za složenije građevine pored navedenog potrebno je priložiti izvješća o kontroli projekta, potvrdu o nostrifikaciji, elaborate o tehničkim istraživanjima, na što će glavni projektant upozoriti investitora .
U postupku izdavanja ove potvrde utvrđuje se da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, odredbama Zakona, da je građevinska čestica komunalno opremljena do određenog nivoa (propisano posebnim propisima) te da je priložena sva potrebna dokumentacija.

REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA

Rekonstrukcijom građevine smatraju se zahvati na postojećem objektu kojim se mijenja oblik, veličina ili namjena građevine, te se mijenjaju bitni uvjeti za zgradu kao na primjer konstruktivni zahvati, značajne izmjene instalacija i uređaja u zgradi, utjecaj na toplinsku zaštitu ili utjecaj na požarna opterećenja.
Uglavnom su to zahvati dograđivanja, nadograđivanja, uklanjanje vanjskog dijela građevine, promjena namjene dijela objekta ili u cijelosti, i slično.

Pod pojmom **postojeća građevina** smatra se legalno sagrađena građevina na temelju građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, građevina za koju je izdana uporabna dozvola ili građevina koja je sagrađena do 15. veljače 1968. godine.

Koje je dozvole potrebno pribaviti za rekonstrukciju građevine

Ako se rekonstrukcijom dobiva građevina ukupne bruto površine **do 400m²** (postojeća bruto površina i novonastala površina) potrebno je zatražiti **rješenje o uvjetima građenja.**

Ako se rekonstrukcijom dobiva građevina **veća od 400m²** potrebno je zatražiti **lokacijsku dozvolu i zatim potvrdu glavnog projekta.**

LEGALIZACIJA VEĆ IZGRAĐENE GRAĐEVINE

Ukoliko je građevina sagrađena ili rekonstruirana bez odgovarajuće dozvole za gradnju izdaje se **rješenje o izvedenom stanju** odnosno **potvrda izvedenog stanja** ovisno o veličini (bruto površini) građevine. Prije izdavanja potvrde izvedenog stanja potrebno je pribaviti lokacijsku dozvolu (članci 241. do 248. ZPUG).

Navedeni akti mogu se izdati samo ukoliko je izvedena gradnja sukladna odredbama važećeg prostornog plana, u protivnom, zahtjev će biti odbijen.

Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju i potvrde izvedenog stanja, pored redovne upravne pristojbe investitor plaća i **posebnu upravnu pristojbu** koja iznosi 50% iznosa komunalnog doprinosa obračunatog po posebnom zakonu za predmetnu građevinu.

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (odnosno potvrde) prilaže se tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja izrađena po osobama ovlaštenim za projektiranje i dokaz da podnositelj zahtjeva ima pravo graditi na zemljištu. Arhitektonski snimak mora biti izrađen prema odredbama važećeg prostornog plana za određeno područje i mora se podudarati sa izvedenim stanjem zgrade, u protivnom će zahtjev biti odbijen.

KADA SE UTVRĐUJE ČESTICA ZA REDOVNU UPORABU GRAĐEVINE?

Kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu parcelacija zemljišta provodi se prema posebnom **rješenju o utvrđivanju građevne čestice** (članak 121. ZPUG).

Utvrđivanje građevne čestice provodi se u situacijama kada je na jednoj katastarskoj čestici izgrađeno više građevina koje ne predstavljaju funkcionalnu cjelinu, ili ako je građevina sagrađena na čestici koja je veća od nužno potrebne za redovnu uporabu te je takvo utvrđivanje potrebno zbog sređivanja vlasničkih odnosa.

Rješenje se donosi na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti, na temelju dokumenata prostornog uređenja i pravila struke.

Zahtjevu se prilaže izvadak katastarskog plana i geodetska podloga uz prijedlog formiranja građevinske čestice. U postupku donošenja rješenja obavezno učestvuju vlasnik zemljišta i građevine za koju se građevna čestica utvrđuje.

DOZVOLA ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE

Bez posebne dozvole može se ukloniti građevina bruto površine do 400m² i poljoprivredna građevina do 600m² (zgrade za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja).
Posebna dozvola za uklanjanje nije potrebna za slučaj kada se građevina ili njezin dio uklanja radi gradnje nove građevine a to je određeno dozvolom kojom je gradnja odobrena, ili kada je rušenje naređeno rješenjem građevinske inspekcije.

U ostalim slučajevima potrebno je zatražiti **dozvolu za uklanjanje** (čl. 273. i 274. ZPUG).

Zahtjevu se prilaže tri primjerka projekta uklanjanja izrađen od ovlaštenog inženjera, dokaz vlasništva građevine koja se namjerava ukloniti. U postupku izdavanja dozvole za uklanjanje zgrade službenik će obavijestiti podnositelja zahtjeva koje od kojih tijela treba pribaviti potvrde ako se uklanjanjem građevine može povrijediti javni interes (zaštita kulturnih dobara, zaštita okoliša, zaštita komunalne infrastrukture i slično).

ŠTO JE PARCELACIJSKI ELABORAT I KAKO SE OVJERAVA?

Parcelacija građevinskog zemljišta radi formiranja građevne čestice provodi se u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i u skladu s detaljnim planom uređenja. U tu svrhu potrebno je izraditi parcelacijski elaborat (članak 119. i 120. ZPUG).
Parcelacijske elaborate mogu izrađivati izrađuju osobe koje nose strukovni naziv «ovlašteni geodet» .
Parcelacijski elaborat prije provedbe u katastru zemljišta mora biti ovjeren od ovog tijela da je izrađen u skladu s naprijed navedenim aktima (lokacijskom dozvolom, detaljnim planom...).

Parcelacijski elaborat potrebno je izraditi nakon izdavanja rješenja o uvjetima građenja i nakon lokacijske dozvole, a prije podnošenja zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta.

TKO SU OVLAŠTENI INŽENJERI I KOJE SU NJIHOVE OVLASTI?

Zakonom o Hrvatkoj komori ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu uređen je način stjecanja prava na strukovni naziv **ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inžinjer** iz područja arhitekture, graditeljstva, geodezije, strojarstva i elektrotehnike.
Fizička osoba koja je stekla pravo na strukovni naziv ovlaštena je **za projektiranje i provođenje stručnog nadzora** u gradnji u skladu sa svojom strukom.

Projektant koji ima takvo ovlaštenje izrađuje idejne, glavne i izvedbene projekte, te je odgovoran za usklađenost takvih projekata sa lokacijskom dozvolom i zakonom (ZPUG) .
Ovlašteni inženjeri imaju pravo provoditi stručni nadzor (nadzorni inženjer) za investitora i odgovorni su da se gradnja izvodi sukladno izdanom rješenju o uvjetima građenja odnosno potvrdom glavnog projekta. U porovođenju nadzora dužni su kontrolirati poštivanje zakona, propisa i normativa u graditeljstvu.

Dakle, prilikom prikupljanja dokumentacije za pribavljanje neke od dozvola, poslove projektiranja povjerite ovlaštenom projektantu, a prije početka izvođenja radova odredite nadzornog inženjera koji će kontrolirati izvodi li se građenje prema pravilima struke i u skladu sa zakonom.

ŠTO TREBA UČINITI PRIJE POČETKA IZVOĐENJA RADOVA?

Građenju se može pristupiti **po pravomoćnosti rješenja o uvjetima građenja** odnosno po **izdavanju potvrde glavnog projekta.**

Izvođenje radova investitor mora povjeriti osobama koje su ovlaštene za obavljanje djelatnosti građenja.
Investitor mora povjeriti poslove provođenja **stručnog nadzora** tijekom gradnje ovlaštenom inženjeru.
Prije početka izvođenja radova potrebno je **prijaviti početak radova.**
Prijava se predaje pisanim putem tijelu koje je izdalo dozvolu, građevnoj inspekciji i inspekciji rada i to osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca. Ova je obaveza propisana člankom 249. ZPUG.
Prijava mora sadržavati podatke o investitoru, broj i datum izdavanja akta na temelju kojeg je odobrena gradnja te naziv izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.

Na gradilištu investitor mora imati:

- rješenje o uvjetima građenja i idejni projekt koji je sastavni dio rješenja
- glavni projekt izrađen od ovlaštenih inženjera u skladu s odobrenim rješenjem
- elaborat iskolčenja građevine izrađen po ovlaštenom geodetu

Za objekte veće od 400m² bruto površine na gradilištu je potrebno imati:

- potvrdu glavnog projekta
- izvedbeni projekt
- elaborat iskolčenja građevine
- ostalu dokumentaciju prema čl. 254. ZPUG o čemu će investitora izvjestiti nadzorni inženjer.

Gradilište mora biti osigurano i ograđeno te označeno pločom (oznakom) na kojoj su navedeni podaci o investitoru, vrsti građevine, podaci o izdanom aktu kojim je gradnja odobrena, projektantu, izvođaču radova i nadzornom inženjeru.

OBAVEZE TIJEKOM GRADNJE

Gradnja se mora izvoditi **sukladno** odobrenoj dokumentaciji, idejnom rješenju koje je odobreno rješenjem o uvjetima građenja ili glavnom projektu odobrenom potvrdom glavnog projekta.

Ako se tijekom gradnje namjeravaju učiniti promjene u odnosu odobreni projekt potrebno je **predhodno** zatražiti **izmjenu rješenja o uvjetima građenja** odnosno **izmjenu potvrde glavnog projekta.** Postupak koji se vodi u slučaju izmjena tijekom gradnje propisan je u članku 233. i 234. ZPUG.

Ako se tijekom gradnje promijeni investitor potrebno je zatražiti **promjenu naziva investitora.** Novi investitor zahtjevu prilaže dokaz da ima pravo graditi (dokument na temelju kojeg je stekao pravo vlasništva odnosno gradnje) o čemu se donosi rješenje.

ŠTO JE POTREBNO UČINITI PO ZAVRŠETKU GRADNJE I KAKO UPISATI GRAĐEVINU U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTARSKI OPERAT?

Za građevinu za koju je izdano **rješenje o uvjetima gradnje** nije potrebno pribaviti uporabnu dozvolu već se ona može se početi koristiti nakon što je investitor tijelu koje je izdalo rješenje dostavio **izvještaj nadzornog inženjera o izvedbi građevine.**

Građevine za koju se izdaje potvrda glavnog projekta mogu se početi koristit nakon što se izda **uporabna dozvola.**

Iznimno, za objekte izgrađene na temelju građevne dozvole koja je izdana od 20.06.1991. do 1.10.2007. godine umjesto uporabne dozvole na zahtjev investitora ili vlasnika građevine može se izdati **uvjerenje o uporabi građevne** (članak 333. ZPUG). U tom postupku utvrđuje se vodi li se za predmetnu građevinu inspekcijski postupak te je li građevina izgrađena na temelju građevne dozvole u pogledu vanjskih gabarita i namjene.
Zahtjevu je dovoljno priložiti pravomoćnu građevnu dozvolu te nakon provjere da se **ne vodi** postupak građevinske inspekcije, službenik zadužen za rješavanje predmeta izvršit će uviđaj radi provjere usklađenosti objekta sa građevnom dozvolom i ovisno o utvrđenom izdati uvjerenje.

Postupak izdavanja **uporabne dozvole** je sljedeći:

- podnosi se zahtjev kojem treba priložiti presliku građevne dozvole ili potvrde glavnog projekta, kao i sve izmjene i dopune dozvola
- podatke o sudionicima u gradnji (investitor, projektanti, izvođači, nadzorni inženjer)
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima (uz izjavu izvođač prilaže dokaze o postignutoj kvaliteti, ateste ispitivanja kvalitete materijala, radova i ostalo)
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- na dan tehničkog pregleda, pored navedenog, treba pribaviti geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (uris građevine) kojeg je kao dio geodetskog elaborata ovjerio katastarski ured.

Službenik koji vodi postupak određuje vrijeme održavanja tehničkog pregleda i imenuje članove povjerenstva koje obavlja tehnički pregled. Po obavljenom tehničkom pregledu izdaje se uporabna dozvola ako je

povjerenstvo dalo mišljenje da se građevina može početi koristiti, a u protivnom se određuje rok za otklanjanje nedostataka.
Postupak izdavanja uporabne dozvole propisan je u člancima 257. do 267. ZPUG:

Evidentiranje građevine u katastarski operat i zemljišne knjige provest će se ako je za građevinu izdana uporabna dozvola, odnosno izvješće nadzornog inženjera za građevine za koje se izdaje rješenje o uvjetima gradnje. Ova je odredba sadržana u članku 268. ZPUG.
Upis građevine u katastarski operat provodi Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar u Rijeci, a upis u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel.

Građevine sagrađene do 15. veljače 1968. godine smatraju se izgrađenim na temelju građevne dozvole i za takve objekte ne izdaje se uporabna dozvola. Upisuju se u katastarski operat i zemljišne knjige na temelju uvjerenja da su izgrađene prije navedenog datuma (članak 330. ZPUG).

Za građevine izgrađene na temelju građevne dozvole izdane do 19. lipnja 1991. godine ne izdaje se uporabna dozvola, a upisuju se u katastarski operat uz priloženu pravomoćnu dozvolu i potvrdu da se ne vodi postupak građevinske inspekcije (331. ZPUG).

POSTUPAK ETAŽIRANJA GRAĐEVINE

Ukoliko želite uspostaviti vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (stan, poslovni prostor ili druga samostalna prostorija) potrebno je predhodno zatražiti izdavanje potvde elaborata etažiranja kojom se potvrđuje da određeni posebni dijelovi zgrade predstavljaju samostalne uporabne cjeline. Ovaj je postupak propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Zahtjevu se prilaže elaborat etažiranja (najmanje dva primjerka) potpisan od svih suvlasnika zgrade, dokaz vlasništva za građevinu te kopija katastarskog plana i potvrdu o vremenu upisa građevine u katastarski operat.
Elaborat etažiranja mora biti izrađen od stručne osobe (ovlašteni inženjeri, sudski vještaci).

Potvrda ovjere elaborata etažiranja i elaborat dio je dokumentacije koji se predaje uz zahtjev Zemljišno-knjižnom odjelu radi uspostave i upisa etažnog vlasništva.

KADA DOZVOLA ZA GRADNJU NIJE POTREBNA?

Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (Narodne novine 101/07) koji je donesen 9.10.2007. god. određen su zahvati kojima se može pristupiti bez dozvole kojom se odobrava gradnja.

Neke od građevina koje se mogu graditi bez dozvole za gradnju su sljedeće:

- pomoćne građevine u okućnici kao što su cisterne za vodu, septičke jame do 27m^3 zapremnine, nadzemni i podzemni spremnici goriva da 10m^3 zapremnine, vrtne sjenice i nadstrešnice do 15m^2 tlocrtne površine, bazen površine do 24m^2 i dubine do 2 m, solarni kolektor
- ograde građevinske visine do 1,6 m
- potproni zid građevinske visine do o,8 m
- priključak postojeće građevine na infrastrukturne instalacije
- kiosk i slična građevina gotove konstrukcije na javnoj površini bruto površine do 12m^2 koja se postavlja prema posebnoj odluci jedinice lokalne samouprave,

te ostale jednostavnije građevine određene u članku 2. navedenog pravilnika.

Bez akta kojim se odobrava gradnja može se pristupiti sljedećim radovima:

- radovi na zgradi kojim se ne mijenjaju lokacijski uvjeti (gabariti građevine, namjena) niti se vrše konstruktivni zahvati ili značajnije promjene na instalacijama i uređajima zgrade; naprimjer, poslovi i održavanja kao što su zamjena pokrova, obloga zidova i podova, zamjena prozora i vrata, održavanje fasade i slično, s napomenom da za objekte koji su pod zaštitom Konzervatorskog odjela u Rijeci kao objekti spomeničke vrijednosti potrebna je posebna suglasnost tog Odjela.
- uređenje okućnice postojeće građevine kao na primjer staze, platoi, stepenice oslonjene neposredno na teren, vrtni bazen ili ribnjak do 12m2 i dubine do 1,0 m, otvorena ognjišta površine 1,5m2 i visine najviše 3,0 m, stabilne dječje igračke i slično,
- radovi za potrebe pristupa građevini teško pokretnih osoba (uz uvjet da se ne vrši rekonstrukcija).

KOJE DOPRINOSE I DAVANJA JE POTREBNO UPLATITI PRIJE IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU?

UPRAVNE PRISTOJBE

Prilikom svakog podnošenja zahtjeva i izdavanja nekog od akta koji spada u djelokrug rada ovog Odjela plaća se upravna pristojba koja je određena Zakonom o upravnim pristojbama.
Točan iznos pristojbe naveden je na obrascima zahtjeva za određeni postupak kojeg možete dobiti u pisarnici Grada Rijeka i ovog odjela.
Ovdje su samo neki od iznosa, radi informacije:

- zahtjev 20,00 kuna
- rješenje 50,00 kuna
- uvjerenje 20,00 kuna
- potvrda 20,00 kuna
- rješenje o uvjetima građenja 800,00 kuna
- lokacijska dozvola od 200,00 do 3000,00 kuna
- za potvrdu glavnog projekta i uporabnu dozvolu pristojba se obračunava u postotku od vrijednosti građenja i plaća prije izdavanja dozvole,
- žalba na rješenje 50,00 kuna.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos određuje se prema posebnoj odluci u skladu s Zakonom o komunalnom gospodarstvu i plaća se prije izdavanja akta na temelju kojeg se odobrava gradnja. Obračunava se po volumenu buduće građevine na temelju priloženog projekta (idejnog odnosno glavnog). Više informacija o načinu izračuna i iznosima komunalnoga doprinosa potražite na www.rijeka.hr

Obračun i rješenje o visini iznosa doprinosa donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav. Projekt po kojem će se obračun izvršiti dostavlja Odjel po zaprimanju zahtjeva za izdavanje dozvole.
Komunalni doprinos mora biti plaćen prije izdavanja:

- rješenja o uvjetima građenja
- rješenja o izvedenom stanju
- potvrde glavnog projekta
- potvrde izvedenog stanja
- građevne dozvole za zahtjeve pokrenute prije 01.10.2007.godine

VODNI DOPRINOS

Prilikom gradnje investitor je u obavezi plaćanja **vodnog doprinosa** koji je određen Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva, a tarife su propisane Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 14/06).
Obračun se vrši po volumenu građevine na temelju projekta priloženog zahtjevu za izdavanje dozvole.
Po zaprimanju zahtjeva idejni odnosno glavni projekt dostavlja se radi obračuna i donošenja rješenja nadležnom poduzeću Hrvatske vode, VGO Rijeka. Po izvršenoj uplati iznosa vodnog doprinosa utvrđenog rješenjem, može se izdati odgovarajući akt za gradnju.
Vodni doprinos plaća se za iste vrste akata kao i komunalni doprinos.

ŠTO JE BITNO PROVJERITI PRILIKOM KUPNJE NEKRETNINE?

Postoje određeni problemi s kojima se građani susreću u slučajevima kada kupe nekretninu gdje postoje imovinsko-pravni problemi ili nije dovoljnom pažnjom provjereno mogu li na kupljenoj nekretnini ostvariti svoje namjere.
Stoga u nastavku navodimo što je potrebno provjeriti kada se kupuje, primjerice, zemljište za gradnju, stan ili poslovni prostor.

Prije svega, najbitnije je provjeriti trenutno **stanje vlasništva** u zemljišnim knjigama. Informacija se može dobiti u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, ili putem WEB stranica Ministarstva pravosuđa uvidom u digitalne zemljišne knjige gdje je stanje u velikoj mjeri ažurirano – www.pravosudje.hr. Ugovor o kupnji nekretnine bit će proveden u zemljišnim knjigama samo ukoliko je sklopljen s upisnim vlasnikom i ako ne postoji predhodna zabilježba neriješenih upisa u zemljišno-knjižnom ulošku, odnosno zabrana raspolaganja nekretninom.

Kod kupnje **zemljišta** u svrhu gradnje, uputno je provjeriti da li se na predmetnoj čestici može graditi, koja je namjena tog zemljišta prema prostornoplanskoj dokumentaciji, te informativno, koji su uvjeti gradnje na određenoj čestici (koja je minimalna površina građevinske čestice, je li moguće ostvariti kolni pristup, koja vrsta objekta se može graditi, pod kojim uvjetima i slično). Pritom, valja napomenuti da se mogućnost određenog zahvata u prostoru sa sigurnošću može odrediti, uz sve posebne uvjete gradnje, nakon provođenja postupka lokacijske dozvole odnosno rješenja o uvjetima građenja.

Prilikom kupnje **kuće, stana ili poslovnog prostora** bitno je provjeriti stanje vlasništva i legalnost nekretnine. U tu svrhu potrebno je od prodavatelja zatražiti na uvid građevnu (ili odgovarajuću dozvolu) i uporabnu dozvolu, a koja je dokument kojim se sa sigurnošću može dokazati legalnost nekretnine.

PODACI O OSTALIM TIJELIMA VEZANIM UZ RAD ODJELA U POSTUPCIMA IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU

Sljedeći popis sadrži podatke o tijelima koja su vezana za rad ovog odjela i, osim adresa, navedeno je koje dokumente odnosno potvrde, suglasnosti ili posebne uvjete izdaju navedena tijela.

naziv tijela adresa	izdaje
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, Riva10 tel. 354-111 Riva 16 tel. 354-280	- izvadak iz katastarskog plana - izvadak iz katastra zemljišta - uvjerenje o identifikaciji zemljišno-knjižnih i katastarskih čestica - provedba parcelacijskog elaborata - uris građevine u katastarski operat - potvrde o upisu građevine u katastarski operat (prije 1968.)
OPĆINSKI SUD U RIJECI tel. 355-555 Zemljišno-knjižni odjel (u zgradi Trgovačkog suda) Rijeka, Zadarska 3 tel. 660-200	- izvadak iz zemljišne knjige - upis građevine u zemljišne knjige - upis etažnog vlasništva
HRVATSKE VODE Vodno gospodarstveni odjel Rijeka, Đure Šporera 3 tel. 666 - 400	- rješenje o utvrđivanju visine vodnog doprinosa i potvrda o plaćenoj obavezi - određuju posebne uvjete gradnje u pogledu odvodnje otpadnih voda u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola - sudjeluju u povjerenstvu za tehnički pregled u postupcima izdavanja uporabnih dozvola
GRAD RIJEKA Odjel gradske uprave za komunalni sustav tel. 209 - 380 **e-mail:** komun-sustav@rijeka.hr Rijeka, Titov trg 3	- izdaju rješenja o utvrđenoj visini plaćanja komunalnog doprinos i potvrdu o plaćenoj obavezi - sudjeluju u postupku lokacijske dozvole u dijelu određivanja posebnih uvjeta vezano uz prometna rješenja - sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled u postupku izdavanja uporabne dozvole - na zahtjev ovog tijela daju očitovanja vezano na stupanj opremljenosti zemljišta komunalnom infrastrukturom ili podatke o planu programa gradnje infrastrukture
GRAD RIJEKA Odjel gradske uprave za urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem tel. 209 - 450 e-mail: urban@rijeka.hr Rijeka, Titov trg 3	- provodi postupak izrade i donošenja prostonih planova

naziv tijela adresa	izdaje
URED DRŽAVNE UPRAVE Služba za društvene djelatnosti Odsjek sanitarne inspekcije Rijeka, Riva 10 tel. 534-122	- izdaju posebne uvjete gradnje u postupcima lokacijskih dozvola u pogledu sanitarne zaštite i zaštite od buke - sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled
DRŽAVNI INSPEKTORAT Područna jedinica Rijeka Odsjek za nadzor u području zaštite na radu Rijeka, Osječka 50 tel. 500-649	- sudjeluju u postupcima izdavanja potvrda glavnog projekta vezano uz zaštitu na radu za objekte poslovne namjene - sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled građevina
MINISTARSTVO KULTURE Konzervatorski odjel u Rijeci Rijeka, Užarska 26 tel. 311-300	- izdaju posebne uvjete gradnje u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola za objekte ili područja koji su evidentirana kao zaštićene cjeline zbog kulturnih i spomeničkih vrijednosti - sudjeluju u postupcima izdavanja potvrde glavnog projekta i sudjeluju u radu povjerenstva za tehnički pregled
VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Rijeka , Dolac 14 tel. 353-222	- izdaju posebne uvjete gradnje vezano uz način i mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu - sklapaju sa investitorom ugovor o priključenju na komunalnu infrastrukturu
ENERGO d.o.o. Rijeka, Dolac 14 tel. 353-006	- izdaju posebne uvjete gradnje vezano uz opskrbu plinom i sklapaju ugovor o priključenju sa investitorom
HEP DISTRIBUCIJA d.o.o. DP ELEKTROPRIMORJE RIJEKA Rijeka, V.C. Emina 2 tel. 204-111	- - sudjeluju u postupku izdavanja lokacijske dozvole u dijelu utvrđivanja mogućnosti i načina priključenja na elektroenergetsku mrežu, te ugovorom sa investitorom utvrđuju opće uvjete za opskrbu električnom energijom
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA Uprava za inspekcijske poslove Sektor inspekcijskog nadzora Područna jedinica Rijeka Rijeka, Blaža Polića 2/I tel. 325-760	- provode inspekcijski nadzor i kontrolu gradnje i svih sudionika u gradnji - izdaju uvjerenja za potrebe upisa građevina u zemljišne knjige (provjera da se ne vodi inspekcijski postupak) prema članku 331. i 333. zakona o prostornom uređenju i gradnji

Impressum

Izdavač: Grad Rijeka

Za izdavača: Vojko Obersnel

Fotografije: Valter Stojšić, Petar Fabijan (naslovnica)

Dizajn: Sanjin Kunić

Naklada: 1000 primjeraka

Tisak: Tiskara Zambelli