

OSNOVE PRAVA ZA GRAĐEVINARE

GRAĐEVINSKO JAVNO PRAVO

Prof. dr. sc. Saša Nikšić (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu)

ZAKON O GRADNJI – PREDMET ZAKONA

- Zakon o gradnji uređuje:
 - Projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina,
 - Provedbu upravnih i drugih postupaka u vezi projektiranja, građenja, uporabe i održavanja građevina radi osiguranja zaštite i uređenja prostora te osiguranja temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih uvjeta propisanih za građevine
- Zakon o gradnji primjenjuje se:
 - Na gradnju svih građevina na području Republike Hrvatske, osim rudarskih objekata i postrojenja određenih posebnim zakonom, gradnju vojnih građevina propisanih posebnim propisima i gradnju drugih građevina određenih posebnim zakonom

PRIMJENA NA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU

- Odredbe Zakona o gradnji odnose se na gradnju nove građevina, a na odgovarajući se način primjenjuju na rekonstrukciju, održavanje i uklanjanje građevine

NEKI OSNOVNI POJMOVI

- Gradnja – projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor
- Građenje je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te radovi ugradnje građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja)
- Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem
- Rekonstrukcija građevine – izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu ili se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima
- Ugradnja – izvedba građevinskih i drugih radova kojim se povezuju građevni proizvodi, instalacije ili postrojenja tako da postaju sastavni dio građevine i ne mogu se bez uklanjanja ili bez utjecaja na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu odvojiti od građevine
- Zgrada – zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

RAZVRSTAVANJE GRAĐEVINA

- Pet skupina:
 - 1. skupina – planiraju se Državnim planom prostornog razvoja
 - 2.a skupina – utvrđuju se posebni uvjeti i provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš i/ili prihvatljivost zahvata za ekološku mrežu
 - 2.b skupina – utvrđuju se posebni uvjeti, a ne provodi se postupak ...
 - 3.a skupina – ne utvrđuju se posebni uvjeti
 - 3.b skupina – zgrade stambene namjene čija građevinska bruto površina ne prelazi 400 m² i zgrade poljoprivredne namjene čija građevinska bruto površina ne prelazi 600m², za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti

TEMELJNI ZAHTJEVI ZA GRAĐEVINU

1. Mehanička otpornost i stabilnost
2. Sigurnost u slučaju požara
3. Higijena, zdravlje i okoliš
4. Sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe
5. Zaštita od buke
6. Gospodarenje energijom i očuvanje topline
7. Održiva uporaba prirodnih izvora

SUDIONICI U GRADNJI

1. Investitor
2. Projektant
3. Izvođač
4. Nadzorni inženjer
5. Revident

PROJEKTI

- Glavni projekt i izvedbeni projekt zajedno s građevinskom dozvolom dužan je trajno čuvati investitor, njegov pravni sljednik odnosno vlasnik građevine
- Glavni projekt zajedno s građevinskom dozvolom dužno je trajno čuvati upravno tijelo, odnosno Ministarstvo
- Projekti, odnosno njihovi dijelovi izrađuju se kao elektronički zapis i potpisuju se elektroničkim potpisom
- Vrste: glavni, izvedbeni, tipski i projekt uklanjanja građevine

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

- Građenju se smije pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole i graditi se mora u skladu s tom dozvolom
- Dužnost ishoda izmjene i/ili dopune građevinske dozvole
- Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

- Podnosi investitor
- Prilozi:
 - Glavni projekt
 - Ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta ako ih je sudjelovalo više
 - Iskaznicu energetske svojstava zgrade
 - Ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta ako ih je sudjelovalo više
 - Pisano izvješće o kontroli ako je propisana
 - Potvrdu o nostrifikaciji (samo za projekte prema stranim propisima)
 - Dokaz pravnog interesa
 - Dokaz da može biti investitor
 - Dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u javno vlasništvo, odnosno o osnivanju služnosti

GRAĐENJE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

- Jednostavne i druge građevine određene pravilnikom koji donosi ministar (Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima)
- Građenju se pristupa na temelju glavnog projekta, tipskog projekta, drugog propisanog akta ili bez akta ako je to propisano (npr. cisterna za vodu i septička jama do 27m³, vrtna sjenica, nadstrešnica do 20m², terasa u razini terena do 20m², čuvarska kućica prema tipskom projektu 12m², ograda visine do 2,2 m, ogradni zid visine do 1,6 m, pješačke staze, boćalište, privremene građevine, grobnice i spomenici na groblju, oprema za dugogodišnje nasade, nadstrešnice i pojila za životinje, čeke u lovištu, kiosci gotove konstrukcije do 15m² ...)-

UPORABNA DOZVOLA

- Izgrađena odnosno rekonstruirana građevina smije se početi koristiti odnosno staviti u pogon nakon što se izda uporabnu dozvolu
- Zahtjev podnosi investitor odnosno vlasnik
- Obavlja se tehnički pregled
- Izdavanje uporabne dozvole