



Zagreb, 15. veljače 2017.

Poštovani gospodin

Lovro Kušević
ministar graditeljstva i prostornog uređenja

Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb

PREDMET : Očitovanje na Nacrt prijedloga izmjena i dopuna Zakona o gradnji

- dostavlja se

Nastavno na Nacrt prijedloga zakona zaprimljen od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja kojime se pokreću izmjene i dopune Zakona o gradnji, Udruga gradova u Republici Hrvatskoj po provedenom postupku konzultacija sa članstvom, očituje se kako slijedi:

Uz članak 2.

Smatramo da su nepotrebno postroženi uvjeti izdavanja akata za građevine koje imaju samo uvjete priključenja, dakle za individualne stambene građevine. Ova se primjedba odnosi na članak 2. (razvrstavanje građevina – članak 4. ZOG), ali i na članak 16. (stručni nadzor – članak 59. ZOG), članak 18. (sadržaj glavnog projekta – članak 72. ZOG) te na članak 49. (tehnički pregled – članak 140. ZOG).

Uz članak 4.

Nacrtom je predviđena izmjena članka 19. Zakona o gradnji na način da glasi: "Prilikom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt sukladno pravilima struke ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.". Predlažemo preciznije definirati čime su utvrđeni lokacijski uvjeti usklađenost s kojima se ne smije mijenjati - dokumentom prostornog uređenja ili u projektu kao sastavnom dijelu akta (građevinske ili lokacijske dozvole). Smatramo i da je potrebno konkretno i preciznije odrediti koja su odstupanja u odnosu na glavni projekt dozvoljena. Neodređenost u smislu stupnja dozvoljenosti odstupanja po pravilima struke omogućit će različita tumačenja te neujednačenost prakse što je posebno štetno i nedopustivo.

Naime, člankom 19. Zakona određena su bila dozvoljena odstupanja u odnosu na mjere iz glavnog projekta (3%, te 30cm...), dok se izmjenama Zakona predlaže dozvoliti odstupanja po pravilima struke

ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva što predstavlja dosta nejasan i rastezljiv pojam, mada je i dosadašnjih 3% odstupanja vrlo upitan normativ. Stoga, naš prijedlog za članak 19. Zakona glasi: „Prilikom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt do 0,30 metra, u pogledu svih vanjskih dimenzija građevine (ukupna dužina, širina i visina građevine te i sve druge dimenzije pojedinih dijelova građevine, uključujući i istake građevine – balkoni, loggie i sl.), osim u pogledu odstupanja od obveznog građevinskog pravca i najmanje udaljenosti od međe, gdje su dozvoljene tolerancije do 0,05 metra. Ostali dijelovi građevine (otvori građevine, materijali, način zagrijavanja i hlađenja građevine i sl.) sukladno pravilima struke ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja se usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.“

Uz članak 20.

U članku 80. stavku 1. osnovnoga teksta Zakona iza riječi: "Investitor" dodaju se riječi: ", odnosno projektant". Pitanje je misli li se na ovlaštenog projektanta koji bi tada o tome trebao imati (sa)znanja, za što je, uostalom, i plaćen. Nema razloga zatrpavati nadležno tijelo nepotrebnim zahtjevima.

Dodatno, iz važećih zakonskih odredbi (članak 80., 81., 82. i 83. Zakona), kao i predloženih izmjena pojedinih odredbi tih članaka, nisu nam i dalje dovoljno jasne slijedeće činjenice: prema članku 80. Zakona investitor, odnosno projektant može dobiti i obavijest od kojih javnopravnih tijela je potrebno pribaviti posebne uvjete, kao i obavijest o načinu provedbe Zakona o gradnji i/ili pojedinih odredbi plana, na temelju opisa i prikaza građevine, ali iz navedenih odredbi, kao i na temelju narednih članaka nigdje nije (jasno) predviđena mogućnost potvrde glavnog projekta od strane upravnog tijela (odnosno Ministarstva), drugim riječima nema „provjere“ usklađenosti glavnog projekta s prostorno planskom dokumentacijom od strane upravnog tijela (odnosno Ministarstva), točnije je li i upravno tijelo koje izdaje građevinsku dozvolu jedno od javnopravnih tijela koje izdaje potvrdu glavnog projekta, (iznimno, „provjera“ je moguća usvajanjem izmjena i dopuna važećeg Zakona o prostornom uređenju, točnije mogućnosti izdavanja lokacijske dozvole za pojedini zahvat ako ocjeni investitor, odnosno projektant, ali ista provjera je preskupa). Stoga, postavlja se pitanje je li i upravno tijelo koje izdaje građevinsku dozvolu, može biti jedno od javnopravnih tijela koje izdaje potvrdu glavnog projekta? Ukoliko isto nije, mogu li se korigirati odredbe članka 80. Zakona na način da kroz njih i upravno tijelo (odnosno ministarstvo) na neki način potvrđuje usklađenost zahvata u prostoru (iskazan opisom i prikazom građevine – idejno rješenje) s prostorno planskom dokumentacijom, te na neki način navedeno potvrđivanje predstavlja „mini lokacijsku“ barem iz područja usklađenosti s važećim prostornim planovima.

Uz članak 21.

Izmjena stavka 1. članka 81., ovako kako je navedena značila bi da se praktično provodi postupak izdavanja lokacijske dozvole. Pitanje je zašto tražiti posebne uvjete kada projektanti moraju znati kako izraditi glavni projekt te stoga i imaju ovlaštenja za projektiranje. Ovime se, uvjereni smo, produžuje procedura i (ponovno) zatrpavaju javnopravna tijela zahtjevima te se, u konačnici, produžuje postupak dobivanja građevinske dozvole.

Uz članak 22.

Stavak 1. članka 82. mijenja se na način da glasi: "(1) Javnopravno tijelo dužno je na zahtjev investitora izdati potvrdu glavnog projekta koji je izrađen u skladu s posebnim uvjetima u roku od

petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva.“ Pitanje je zašto moraju biti posebni uvjeti. Mora biti dovoljno da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisom. Svaki je dan, iz prakse govoreći, nepotrebno izgubljen u pripremi izgradnje hotela od 10 milijuna eura te se time investitori doslovno tjeraju u druge, „administrativno atraktivnije“ i manje zahtjevne destinacije.

Uz članak 23.

U stavku 1. navodi se "(1) Investitor je dužan glavni projekt uskladiti s posebnim uvjetima te isti dostaviti javnopravnom tijelu radi izdavanja potvrde glavnog projekta u roku od petnaest dana od dana zaprimanja poziva za usklađenje projekta. Smatramo da treba biti navedeno tj. nadodano „ili s posebnim propisom“ te da se ova primjedba odnosi i na ostale članke, budući u članku 108. već i piše posebni propis.

Uz članak 32.

U članku 106. dodan je novi stavak 4. koji propisuje da se stavak 3. toga članka neće odnositi na građenje građevine za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica. Pitanje je zašto ne i u slučaju kada je građevna čestica određena geodetskim projektom te u čemu je razlika s obzirom da oboje nije provedeno u katastru? Smatramo da je stavak 3. u cijelosti nepotreban.

Uz članak 33.

Člankom se iza članka 106. dodaje novi članak 106a. U vezi s tim člankom, a posebno u vezi sa stavkom 2. postavlja se pitanje što građevinski inspektor radi u takvim slučajevima? Dozvoljava li gradnju protivno građevinskoj dozvoli i glavnom projektu te ne potiče li se tako protupravna gradnja? Naime, svjesni smo da do potrebe za izmjenom i/ili dopunom građevinske dozvole dolazi tijekom građenja te da uvjetovanjem investitoru da ne može pristupiti izmjenama bez ishodovanja izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole dolazi do zastoja gradnje. No, smatramo da dozvoljavanje gradnje koja nije u skladu s građevinskom dozvolom može biti vrlo opasno te suprotno naravi građevinske dozvole koja je akt temeljem kojeg se može pristupiti gradnji te da takva odredba ne bi trebala biti ni uvrštena u Zakon.

Uz članak 35.

Izmjena u članku 109. stavak 5. otežat će ishođenje građevinske dozvole, primjerice za gradnju nerazvrstane ceste preko zemljišta koje je u privatnom vlasništvu.

Uz članak 38.

U članku 38. Prijedloga izmjena i dopuna Zakona o gradnji, kojima se mijenja članak 116. Zakona o gradnji, predlažemo da se iza stavka 2. doda novi stavak koji bi glasio: „Iznimno od stavka 2., ako u postupku izdavanja građevinske dozvole sudjeluje više od deset stranaka koje su vlasnici ili nositelji stvarnih prava na istoj nekretnini, Ministarstvo odnosno nadležno upravno tijelo će zaključkom putem jedne od stranaka, narediti da u roku od deset dana odrede tko će ih predstavljati ili da postave zajedničkog punomoćnika. Ako stranke ne postupe po zaključku, zajedničkog predstavnika će odrediti Ministarstvo odnosno nadležno upravno tijelo.“ Stavkom 2. članka 116. Zakona su propisani slučajevi u kojima se stranke na uvid u spis pozivaju obveznom osobnom dostavom. U slučajevima kada građevna čestica graniči sa izgrađenim neboderima, odnosno nekretninama gdje ima primjerice

preko 100 suvlasnika, znatno otežava postupak i neracionalno poskupljuje troškove izdavanja građevinske dozvole osobno pozivanje svih suvlasnika. Stoga smatramo prijedlog opravdanim, a takvo rješenje je bilo prihvaćeno u prijašnjem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji. Alternativno predlažemo dodati i javno pozivanje stranaka u slučaju kad predmetna nekretnina neposredno graniči s nekretninom koja ima više od deset suvlasnika, odnosno nositelja drugih stvarnih prava.

Uz članak 39.

U vezi s novim stavkom 5. kojega se predlaže nadodati u članku 121. Zakona, a koji glasi: "(5) Građevinska dozvola iz stavka 2. ovoga članka može se izdati i za građevinu koja nije planirana prostornim planom.", postavlja nam se pitanje na koje se objekte misli i kako će se ova odredba primjenjivati u praksi? Naime, teorijski, nadamo se ne i praktički, moguće je da se u centru grada pristupi gradnji objekta koji po svojoj namjeni nikako nema mjesta u gradskom središtu te može biti višegodišnja smetnja razvoju, obnovi ostalih građevina, a posebno smetnja kvaliteti i zdravlju života građana.

Uz članak 40.

Smatramo da u članku 122. riječ: "izvršnosti" ne treba zamijeniti s riječju: "pravomoćnosti". Izvršnost treba zadržati stoga jer se kroz institut pravomoćnosti može neopravdano odugovlačiti s plaćanjem doprinosa, dok investitor sagradi pa već i proda nekretnine.

Uz članak 44.

Predlažemo da se u članku 128. stavak 4. formulira tj. zaključi na način „ukoliko to nije u skladu s prostornim planom ili odobreno prostornim planom.“

Uz članak 45.

U članku 131. osnovnog zakonskog teksta dodaje se novi stavak 5. koji glasi: "(5) Iznimno od stavka 2. ovoga članka u prijavi početka građenja građevine za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica investitor ne prilaže dokaz da je u katastru formirana građevna čestica." Postavlja se pitanje što u slučaju geodetskog projekta te zašto ne brisati dio s građevnom česticom, posebno čemu uopće služi ukoliko nisu riješeni vlasnički odnosi?

Uz članke 61. i 62.

Člankom 182. Zakona propisana je mogućnost izdavanja „uporabne dozvole do 2007.“ i za dio građevine, dok u člancima 184. i 185. Zakona nije propisana mogućnost izdavanja „uporabne dozvole do 1968.“ i za dio građevine koji je građen do 1968. godine?! Nisu nam poznata načela po kojima je omogućeno izdavanje „uporabnih dozvola do 2007.“ za dio građevine, a nije omogućeno izdavanje „uporabnih dozvola do 1968.“ za dio građevine. Nadalje, nepoznat nam je donekle termin „dio građevine“... (u smislu je li „dio građevine“ završeni funkcionalni dio građevine ili dio funkcionalnog dijela građevine koji može biti uporabljiv, ima li utjecaja činjenica je li građevina izvedena u ukupnim vanjskim gabaritima iz dozvole, točnije što ako je izvedena naknadna manja ili veća dogradnja, ili što ako određeni dio građevine je izgrađen u suprotnosti s gabaritima iz dozvole?). Kolika su moguća odstupanja od projektne dokumentacije (gabariti, ukupni gabariti, položaj na građevnoj čestici, veličina građevne čestice) po pravilima struke ili napisati nekakve dozvoljene tolerancije?! s obzirom

da su ipak građevine već izvedene i mogu se uobziriti određena manja odstupanja. Zbirna primjedba za članke 182., 183., i 184. Zakona glasi: „Provjeriti mogućnost izdavanja uporabnih dozvola za dio građevine za ove određene građevine, posebice „do 1968.“, a i istim člancima jasnije definirati što je to „dio građevine“, kao i činjenicu mora li pri tome građevina biti prema gabaritima iz izdane građevinske dozvole za „do 2007.“, te odrediti koja su moguća odstupanja od projektne dokumentacije, tj. kolika su dopuštena odstupanja.

Uz poštovanje,

Predsjednik Udruge gradova
u Republici Hrvatskoj



Željko Turk, dipl. oec.