

PRIPREMIO:  
Ivan Kovačić

# Geodetska struka u poslovima prostornoga uređenja i gradnje

U stručnom radu su razmotrene odredbe Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, u daljnjemu tekstu: ZOPU), Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19, u daljnjemu tekstu: ZOG) i propisa donesenih na temelju tih zakona o sudjelovanju stručnih osoba geodetske struke u poslovima prostornog uređenja i gradnje. U vezi tih odredbi navedene su odredbe propisa geodetske struke koje primjenjuju stručne osobe te struke u poslovima prostornog uređenja i gradnje.

## Poglavlja u stručnom radu

Stručni rad sadržava 18 poglavlja, i to: 1. Prostorni planovi, 2. Provedba prostornih planova, 3. Lokacijska dozvola, 4. Idejni projekt, 5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice, 6. Parcelacija građevinskog zemljišta, 7. Potvrda parcelacijskog elaborata, 8. Promjene u katastarskom operatu, 9. Prijenos građevinskog zemljišta jedinici lokalne samouprave, 10. Obveza prodaje građevinskog zemljišta, 11. Pravo prvokupa, 12. Građevinska dozvola, 13. Glavni projekt, 14. Prijava početka građenja, 15. Iskolčenje građevine, 16. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole, 17. Tehnički pregled građevine i 18. Evidentiranje građevine.

## 1. Prostorni planovi

Prema odredbi članka 54. ZOPU-a prostorni plan sadržava obvezno odredbe za provedbu prostornog plana, grafički dio i obrazloženje prostornog plana. Grafički dio prostornog plana sastoji se od kartografskih prikaza na koje upućuju odredbe za provedbu prostornog plana. Kartografski prikazi prostornih planova izrađeni su na geodetskim podlogama u propisanim mjerilima, i to prostorni plan županije i Prostorni plan Grada

Zagreba na topografskoj karti mjerila 1:100.000, prostorni plan uređenja općine ili grada na topografskoj karti mjerila 1:25 000, građevinska područja toga prostornog plana na katastarskoj karti mjerila 1:5000, koje je izvedeno iz mjerila 1:1000, generalni urbanistički plan na osnovnoj državnoj karti mjerila 1:5000 i/ili 1:10 000 i urbanistički plan uređenja na topografsko-katastarskome planu mjerila 1: 1000 ili 1:2000.

Geodetske podloge i mjerila kartografskih priloga temelje se odredbi članka 18. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

Od utjecaja na navedeno odredba je članka 16. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22), prema kojoj je Državna geodetska uprava (u daljnjemu tekstu: DGU) nadležna za izradu službenih državnih karata, i to Hrvatske osnovne karte (HOK) mjerila 1:5000 ili 1:10 000, digitalnih ortofotokarata (DOF) mjerila 1:2000, 1:5000 i sitnijem, detaljnih topografskih karata (DTK) mjerila od 1:25 000 do 1:250 000 i preglednih topografskih karata (PTK) mjerila 1:300 000 i sitnijem.

Službene tematske karte koje se prema posebnim propisima izrađuju u Republici Hrvatskoj moraju se izraditi na osnovi službenih državnih karata.

Od utjecaja je i odredba članka 6., stavka 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti (Narodne novine 25/18) prema kojoj se pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe prostornoga uređenja podrazumijeva pružanje usluga izrade geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornoga uređenja te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe prostornoga uređenja.

## 2. Provedba prostornih planova

Prema odredbi članka 114., stavka 2. ZOPU-a prostorni planovi provode se izdavanjem lokacijske dozvole, dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine, rješenja o utvrđivanju građevne čestice, potvrde parcelacijskoga elaborata te građevinske dozvole na temelju odredbi ZOG-a.

Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 6., stavka 1., podstavaka 2., 3. i 4. Pravilnika o geodetskim elaboratima (Narodne novine 59/18; u daljnjemu tekstu: Pravilnik o geodetskim elaboratima) prema kojima se geodetski elaborati izrađuju u svrhu provedbe lokacijske dozvole, rješenja o utvrđivanju građevne čestice i građevinske dozvole odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina.

Od utjecaja su i odredbe članka 6., stavka 1., podstavaka 5., 6., 7. i 8. toga pravilnika prema kojima se geodetski elaborati izrađuju u svrhu:

- provedbe urbanističkog plana uređenja ili prostornih planova područja posebnih obilježja
- provedbe prostornoga plana uređenja grada odnosno općine i generalnoga urbanističkog plana, kada određuju zemljište koje je vlasnik obavezan

prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave

- određivanja vlasništva zemljišta u skladu s posebnim zakonima o poljoprivrednome zemljištu i šumama prema granicama građevinskog područja određenim važećim ili ranije važećim prostornim planom
- provedbe prostornih planova za neizgrađeno građevinsko zemljište, ako se to zemljište nalazi na području na kojem ZOPU-om nije propisana obaveza donošenja urbanističkoga plana uređenja.

Podredno se napominje i da su geodetski elaborati prema članku 7. Pravilnika o geodetskim elaboratima tehnička osnova za provedbu podataka u katastarsko-me operatu katastra nekretnina odnosno katastra zemljišta i mogu se izrađivati za potrebe održavanja katastra nekretnina, postupnog osnivanja katastra nekretnina i provođenja promjena u katastru zemljišta.

Da bi se geodetski elaborat mogao upotrebljavati, područni ured za katastar u županiji ili Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba (u daljnjemu tekstu: katastarski ured) u skladu s odredbom članka 71. odnosno članka 91. navedenog zakona mora potvrditi da je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, da odgovara svrsi za koju je izrađen te da se može upotrebljavati za potrebe katastra nekretnina odnosno katastra zemljišta i prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina.

Prema odredbama članka 69. i članka 91. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, geodetske elaborete izrađuju stručne osobe geodetske struke koje imaju suglasnost DGU-a za obavljanje stručnih geodetskih poslova za potrebe održavanja katastra nekretnina odnosno katastra zemljišta.

Prema odredbama članka 8., stavaka 1., 3., 4., 5. i 10. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, stručne geodetske poslove osim ovlaštenog inženjera geodezije kao odgovorne osobe mogu obavljati stručni suradnik i suradnik koji su za svoj rad odgovorni ovlaštenome inženjeru geodezije.

### 3. Lokacijska dozvola

Prema odredbama članka 125., stavka 1., podstavaka 8. i 9. ZOPU-a, lokacijska dozvola izdaje se i za zahvate u prostoru odnosno građenje građevina:

za koje investitor nije riješio imovinsko-pravne odnose, a za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja za koje se u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju koncesije daje koncesija za građenje građevina i/ili postavljanje pomorskih objekata.

Zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole, prema odredbi članka 127., stavka 2., podstavka 6. ZOPU-a, prilaže se i dokaz pravnog interesa ako se isti odnosi na zahvat u prostoru za koji je posebnim propisom propisano tko ga može provoditi. Dokaz se može odnositi na odluku nadležnog tijela o koncesiji, energetske odobrenje, ugovor o priključenju, suglasnost ministarstva koje upravlja zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Postupci izvlaštenja odnosno davanja koncesije odnosno pribavljanja navedenog dokaza provode se za obuhvate zahvata koji su jednoznačno utvrđeni na katastarskoj ili drugoj podlozi za što je nadležna geodetska struka.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 2. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se izrađuju geodetski elaborati u svrhe koje određuju posebni propisi.

### 4. Idejni projekt

Idejni projekt za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru te smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno obuhvatu zahvata prema odredbi članka 129., stavka 1., ZOPU-a sadržava situaciju građevine i/ili zahvata u prostoru na geodetskim podlogama propisanim Pravilnikom o obveznom sadržaju idejnog projekta (*Narodne novine* 118/19 i 65/20; u daljnjemu tekstu: Pravilnik o idejnom projektu). Tomu projektu prilaže se elektronički zapis koordinata lomnih točaka građevne čestice,

odnosno obuhvata zahvata u prostoru u GML formatu.

Navedeno pobliže propisuju odredbe Pravilnika o idejnom projektu, i to:

- članka 9., stavka 1. Pravilnika prema kojoj lokacijska dozvola za jednoznačno korištenje prostora (na primjer, za zgrade) obvezno određuje oblik i veličinu građevne čestice te smještaj i veličinu građevine na toj čestici u skladu s prostornim planom, dok odredbe stavaka 2., 3. i 4. toga članka Pravilnika određuju zahvate u prostoru za koje lokacijska dozvola određuje obuhvat zahvata u prostoru kao površinu unutar koje se ne formiraju građevne čestice (na primjer, za cjevovode, kabelske vodove ili zračne energetske vodove) ili se formiraju unutar tog obuhvata parcelacijskim elaboratom u skladu s lokacijskom dozvolom (na primjer, za prometnice i turističke zone), odnosno unutar dijela tog obuhvata (na primjer, za luke i golfove).
- članka 10., stavka 1. Pravilnika prema kojoj se u idejnome projektu obuhvat zahvata u prostoru određuje određivanjem koridora za ceste, željezničke pruge i slične građevine, dok se građevna čestica formira parcelacijskim elaboratom u skladu s lokacijskom dozvolom; na isti način formiraju se i građevne čestice pripadajućih građevina na trasama linijskih i sličnih građevina (na primjer, pumpne stanice na trasi cjevovoda) ako ih određuje lokacijska dozvola
- članka 10., stavaka 2., 3. i 5. Pravilnika prema kojima se u idejnome projektu određuje obuhvat zahvata u prostoru, dok se građevne čestice formiraju parcelacijskim elaboratom unutar tog obuhvata ili dijela obuhvata, što se odnosi na zračne luke, turističke zone, igrališta za golf, luke, hidroelektrane i složene zahvate u prostoru
- članka 14. Pravilnika prema kojoj se uz idejni projekt dostavlja datoteka u GML formatu s prikazom lomnih točaka građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru u obliku poligona, dok se za građevine iz članka 9., stavaka 2., 3. i 4. toga Pravilnika dostavljaju datoteke i za pojedine dijelove zahvata u prostoru različitih namjena

- članka 22. Pravilnika prema kojoj se situacija zahvata u prostoru prikazuje na geodetskoj situaciji stvarnoga stanja terena, koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije u okviru geodetskoga elaborata na koji je pribavio potvrdu katastarskoga ureda da je elaborat predan tome uredu na pregled i potvrđivanje, dok se situacija zahvata u prostoru za koje se lokacijskom dozvolom ne utvrđuje građevna čestica prikazuje na digitalnoj ortofotokarti (DOF) s preklapom/uklopom službenoga katastarskog plana, koju je izradio ovlašteni inženjer geodezije, a ovjerio nadležni katastarski ured
- članka 23. Pravilnika prema kojem se situaciji zahvata u prostoru prilaže i popis koordinata lomnih točaka koje određuju granice buduće građevne čestice, odnosno granice obuhvata zahvata u prostoru.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti prema kojoj se pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe prostornoga uređenja podrazumijeva pružanje usluga izrade geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornoga uređenja te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe prostornoga uređenja.

Utjecajna je i odredba članka 6., stavka 1., podstavka 2. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se geodetski elaborat izrađuje u svrhu provedbe lokacijske dozvole.

Podredno se napominje i osnovni ZOPU, koji je objavljen u *Narodnim novinama* 153/13, a koji je u članku 129., stavku 1. propisao da je geodetski projekt sastavni dio idejnoga projekta za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici. U članku 30. Izmjene i dopune ZOPU-a, koji je objavljen u *Narodnim novinama* 39/19, izmijenjen je članak 129. osnovnog ZOPU-a te isti ne propisuje geodetski projekt kao sastavni dio idejnoga projekta. GML format prema odredbi članka 3., stavka 1., podstavka 4. ZOPU-a jest standardni otvoreni elektronički format zapisa

za dostavu i razmjenu prostornih podataka unutar informacijskoga sustava prostornoga uređenja i njegovih modula.

Građevna čestica prema odredbi članka 3., stavka 1., podstavka 6. ZOPU-a je u načelu jedna katastarska čestica čiji su oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu u skladu s prostornim planom.

U članku 11., stavku 3. Pravilnika o idejnom projektu navedeni su zahvati u prostoru za koje se građevna čestica može sastojati od dviju ili više katastarskih čestica.

### 5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice prema odredbi članka 157. ZOPU-a donosi se ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište neophodno za redovitu uporabu građevine, ako je obveza utvrđivanja toga zemljišta, odnosno čestice, propisana posebnim zakonom ili ako vlasnik građevine želi promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada u skladu s prostornim planom. Smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište neophodno za redovitu uporabu građevine:

- ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnoški nisu cjelina
- ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica
- ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom
- ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem neophodnim za redovitu uporabu te građevine
- ako se radi o zgradi koja je ozakonjena na temelju odredbi Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (*Narodne novine* 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19).

Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ta se čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće, u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 1., podstavka 3. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se izrađuje geodetski elaborat u svrhu provedbe rješenja o utvrđivanju građevne čestice.

### 6. Parcelacija građevinskoga zemljišta

Parcelacija građevinskoga zemljišta prema odredbi članka 160., stavka 1. ZOPU-a provodi se samo u skladu s:

- lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, građevinskom dozvolom, odnosno drugim aktom na temelju kojega je izgrađena građevina
- urbanističkim planom uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u grafičkome dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene mjera 1:1000 ili 1:2000
- prostornim planom uređenja grada, odnosno općine, i generalnim urbanističkim planom u svrhu određivanja zemljišta koje je vlasnik obvezan prenijeti u vlasništvo grada ili općine na temelju članka 171., stavka 1. ZOPU-a
- granicom građevinskog područja određenom važećim ili ranije važećim prostornim planom u svrhu određivanja vlasništva zemljišta u skladu s posebnim zakonima o poljoprivrednome zemljištu i šumama.

Parcelacija neizgrađenoga građevinskog zemljišta prema odredbi članka 161. ZOPU-a može se provoditi također:

- u skladu sa svakim prostornim planom ako se zemljište nalazi na području na kojemu ZOPU-om nije propisana obveza donošenja urbanističkoga plana uređenja
- na temelju rješenja o povratu zemljišta donesenog na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrije-

me jugoslavenske komunističke vladavine

- na temelju sudske odluke o utvrđivanju prava vlasništva zemljišta.

Parcelacija izgrađenoga građevinskog zemljišta može se provoditi i u svrhu spajanja cijelih građevnih čestica na kojima je izgrađena postojeća zgrada. Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 6., stavka 1., podstavaka 2., 3., 4., 5., 6., 7. i 8. Pravilnika o geodetskim elaboratima koje su detaljnije prikazane u drugome poglavlju ovoga stručnog rada naziva.

Podredno se napominje kako je prema odredbi članka 3., stavka 1., podstavka 29. ZOPU-a parcelacijski elaborat geodetski elaborat na temelju kojega se prema propisima o državnoj izmjeri i katastru nekretnina provodi dioba ili spajanje katastarskih čestica.

Parcelacijski elaborat je prema odredbi članka 9. Pravilnika o geodetskim elaboratima geodetski elaborat za provedbu akata odnosno planova prostornog uređenja u skladu sa Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, odnosno propisima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

## 7. Potvrda parcelacijskoga elaborata

Potvrda parcelacijskoga elaborata o njegovoj usklađenosti s aktom, odnosno prostornim planom na temelju kojih je izrađen pribavlja se prema odredbi članka 162. ZOPU-a da bi bio proveden u katastar. Potvrdu izdaje upravno tijelo, odnosno ministarstvo koje je nadležno za izdavanje lokacijske dozvole i drugog akta, odnosno za provedbu prostornog plana na temelju kojih je izrađen parcelacijski elaborat.

Iznimno, za zahvat u prostoru linijske infrastrukture upravno tijelo, odnosno ministarstvo, izdaje potvrdu da je grafički dio parcelacijskoga elaborata odnosno elaborata nepotpunog izvlaštenja usklađen s aktom, odnosno prostornim planom na temelju kojih je izrađen.

Za zahvate u prostoru za koje je u idejnome projektu određen obuhvat zahvata u prostoru, a građevna se čestica formira

parcelacijskim elaboratom u skladu s lokacijskom dozvolom zahtjevu za izdavanje potvrde parcelacijskoga elaborata prilaže se i situacija građevne čestice koju je izradio i ovjerio ovlašteni inženjer geodezije i projektant idejnoga i/ili glavnoga projekta.

Parcelacija građevinskog zemljišta izrađena u skladu sa sudskim rješenjem, odnosno odlukom iz članka 161. ZOPU-a, provodi se u katastru ako je parcelacijski elaborat izrađen u skladu s tim rješenjem, odnosno odlukom, što utvrđuje nadležni katastarski ured. Ne traži se potvrda parcelacijskoga elaborata za formiranje građevne čestice u katastru u skladu s lokacijskom dozvolom, građevinskom dozvolom ili rješenjem o utvrđivanju građevne čestice u kojima su lomne točke građevne čestice određene u GML formatu ili čiji je sastavni dio geodetski projekt. Parcelacijskome elaboratu prilaže se elektronički zapis koordinata lomnih točaka i lomne točke građevne čestice u GML formatu.

Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 71. i 91. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina prema kojima se geodetski elaborat može upotrebljavati ako nadležni katastarski ured potvrdi da je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, da odgovara svrsi za koju je izrađen te da se može upotrebljavati za potrebe katastra nekretnina odnosno za potrebe katastra zemljišta te prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina.

## 8. Promjene u katastarskome operatu

Prema odredbi članka 149.a ZOPU-a promjene koordinata lomnih točaka građevne čestice odnosno obuhvata zahvata u prostoru te jedne ili više građevina na toj čestici izrađenih u GML formatu do kojih je došlo zbog homogenizacije i drugih promjena u katastarskome operatu, a koje ne utječu na vlasništvo i druga stvarna prava, ne smatraju se izmjenom lokacijskih uvjeta zbog koje je potrebno izmijeniti i/ili dopuniti lokacijsku dozvolu. Podnositelj zahtjeva, odnosno investitor, dokazuje da te promjene doista ne utječu

na vlasnička i druga stvarna prava potvrdom ovlaštenoga inženjera geodezije koji je izradio GML datoteku. Navedenu potvrdu te novu GML datoteku dostavlja podnositelj zahtjeva, odnosno investitor, upravnome tijelu, odnosno ministarstvu, radi izmjene GML datoteke u informacijskome sustavu.

Od utjecaja na navedeno su odredbe članaka 79. i 80. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina prema kojima se provodi postupak homogenizacije u svrhu daljnjeg održavanja i poboljšanja kvalitete katastarskih planova katastra zemljišta.

## 9. Prijenos građevinskoga zemljišta JLS-u

Vlasnik građevinskoga zemljišta unutar granica građevinskoga područja prema odredbi članka 171., stavka 1. ZOPU-a obvezan je prije dobivanja lokacijske dozvole prenijeti Gradu Zagrebu, gradu ili općini (u daljnjemu tekstu: JLS) u vlasništvo dio toga zemljišta koje je prostornim planom koji određuje oblik i veličinu građevne čestice, lokacijskom dozvolom ili građevinskom dozvolom određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će biti izgrađena na toj čestici. Vlasnik tog zemljišta obvezan je također prema odredbi stavka 2. istog članka ZOPU-a sklopiti ugovor s JLS-om ili drugom ovlaštenom osobom o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti na svojoj građevnoj čestici ili građevini koja će na njoj biti izgrađena za korist komunalne infrastrukture kada je to potrebno prema urbanističkome planu uređenja, drugome prostornom planu koji ima detaljnost toga plana, lokacijskoj dozvoli ili građevinskoj dozvoli. Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 6., stavka 1., podstavaka 2., 4. i 6. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojima se geodetski elaborat izrađuje u svrhu provedbe lokacijske dozvole ili građevinske dozvole odnosno prostornog plana uređenja grada ili općine i generalnoga urbanističkog plana, kada isti određuju zemljište koje je vlasnik obvezan prenijeti u vlasništvo JLS-a.

## 10. Obveza prodaje građevinskoga zemljišta

Županije, Grad Zagreb, gradovi i općine prema odredbi članka 176. ZOPU-a obvezne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnoga natječaja:

- dio neizgrađenoga zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 posto površine planirane građevne čestice
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade koja je ozakonjena na temelju odredbi Zakona o postupanju s nezakonitim zgradama.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 1., podstavka 5. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se geodetski elaborat izrađuje u svrhu provedbe urbanističkoga plana uređenja. Utjecajna je i odredba članka 6., stavka 2. tog pravilnika prema kojoj geodetski elaborati mogu biti izrađeni i u svrhe koje određuju posebni propisi. Ta se odredba primjenjuje za provedbu odredbi Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

## 11. Pravo prvokupa

Vlada Republike Hrvatske, skupština županije, Skupština Grada Zagreba, gradsko ili općinsko vijeće (u daljnjem tekstu: nositelj prvokupa) prema odredbi članka 177. ZOPU-a može odlukom odrediti područje prvokupa na kojemu ima pravo prvokupa nekretnina potrebnih za građenje infrastrukture ili građevine javne i društvene namjene.

Nositelj prvokupa odlukom može odrediti i područje na kojemu pravna osoba s javnim ovlastima ima pravo prvokupa nekretnina potrebnih za građenje infrastrukture za koju je nadležna prema posebnome propisu. Područje prvokupa

određuje se na katastarskoj ili drugoj odgovarajućoj geodetskoj podlozi tako da je nedvojbeno na koje se nekretnine odnosi pravo prvokupa. Vlasnik nekretnine na području na kojemu postoji pravo prvokupa koji namjerava prodati tu nekretninu obvezan je preko javnog bilježnika ili na drugi odgovarajući način istu ponuditi na prodaju nositelju prava prvokupa i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje. Ako nositelj prava prvokupa kojemu je stavljena ponuda u roku od 60 dana od dana priopćenja ponude ne izjavi da prihvaća ponudu, vlasnik nekretnine može je prodati drugome, ali samo pod uvjetima koje je naveo u vezi prvokupa ili za višu cijenu. Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 2. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj geodetski elaborati mogu biti izrađeni i u svrhe koje određuju posebni propisi. Ta se odredba primjenjuje za provedbu odredbi Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19).

## 12. Građevinska dozvola

Investitor prema odredbi članka 108., stavka 2., podstavka 8. ZOG-a zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole kojoj nije prethodila lokacijska dozvola prilaže i dokaz, odnosno koncesiju, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom da može biti investitor ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor. Navedeni prilog zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole odgovara dokazu za izdavanje lokacijske dozvole koji je razmotren u trećemu poglavlju ovoga stručnog rada. Investitor prema odredbi članka 108., stavka 2., podstavka 9. ZOG-a zahtjevu za izdavanje građevinske prilaže i dokaz da je vlasnik građevinskoga zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza propisane člankom 171. ZOPU-a ako takva dužnost postoji. Navedeni prilog zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole odgovara prilogu zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole iz članka 171. ZOPU-a koji je razmotren u deveto-

me poglavlju ovoga stručnog rada.

Investitor prema odredbi članka 108., stavka 3., podstavka 3. ZOG-a zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole kojoj je prethodila lokacijska dozvola prilaže i parcelacijski elaborat koji je ovjerio katastarski ured i potvrdilo ministarstvo, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu za građevinu za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom, izrađen u elektroničkome obliku ovjeren elektroničkim potpisom. Navedeni prilog zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole odgovara parcelacijskome elaboratu koji je razmotren u šestome poglavlju ovoga rada.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 1., podstavka 4. ZOPU-a prema kojoj se geodetski elaborat izrađuje u svrhu provedbe građevinske dozvole.

## 13. Glavni projekt

Prema odredbi članka 70., stavka 2. ZOG-a prva mapa glavnoga projekta za građevinsku dozvolu kojom se određuju oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru te smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno u obuhvatu zahvata u prostoru, sadržava uz ostalo:

- geodetsku situaciju stvarnoga stanja terena u položajnome i visinskome smislu koja je sastavni dio geodetskoga elaborata
- potvrdu katastarskoga ureda da je geodetski elaborat predan na pregled i potvrđivanje
- geodetsku situaciju građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru te smještaja jedne ili više građevina na toj čestici, odnosno tome obuhvatu u položajnome i visinskome smislu
- popis koordinata lomnih točaka građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru te jedne ili više građevina na toj čestici, odnosno tome obuhvatu predan i izrađen u GML formatu

- potvrdu katastarskoga ureda o rezervaciji broja nove građevne čestice ako se građevinskom dozvolom određuje nov oblik ili veličina građevne čestice.

Navedeno detaljnije propisuju odredbe Pravilnika o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (*Narodne novine* 118/19 i 65/20; u daljnjemu tekstu: Pravilnik o projektima građevina), i to:

- članka 34. Pravilnika prema kojoj za građevine i zahvate u prostoru za koje nije izdana lokacijska dozvola prva mapa glavnoga projekta sadržava:
  - geodetsku situaciju stvarnoga stanja terena u položajnome i visinskom smislu koja je sastavni dio geodetskog elaborata
  - geodetsku situaciju građevne čestice te smještaja jedne ili više građevina na toj čestici kojom se prikazuje položaj cijele građevine u prostoru te njezin položaj i povezanost s drugim građevinama mjerodavnima za njezino tehničko rješenje.
- Iznimno za građevine i zahvate u prostoru za koje se građevinskom dozvolom ne formira građevna čestica (na primjer za cjevovode, kableske vodove, dalekovode i slične građevine) prva mapa glavnoga projekta ne sadržava geodetsku situaciju stvarnoga stanja terena, već je situacija obuhvata zahvata u prostoru i smještaj jedne ili više građevina u tome obuhvatu u položajnome smislu na službenome digitalnom ortofotu (DOF) s preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom koji je ovjerio nadležni katastarski ured.
- Članak 38. Pravilnika prema kojoj za građevine i zahvate u prostoru za koje je izdana lokacijska dozvola koja je odredila:
  - da građevnu česticu te smještaj jedne ili više građevina na toj čestici prikazuje geodetska situacija smještaja jedne ili više građevina na građevnoj čestici u položajnome smislu na podlozi geodetske situacije građevne čestice iz lokacijske dozvole

- da se obuhvat zahvata u prostoru, unutar kojeg se formira građevna čestica, situacija građevne čestice te smještaj jedne ili više građevina na toj čestici u položajnome smislu prikazuju na podlozi parcelacijskoga elaborata koji je ovjerio nadležni katastarski ured i potvrdilo ministarstvo, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 3. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti prema kojoj se pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe gradnje smatraju i usluge izrade geodetskih podloga za potrebe projektiranja gradnje. Utjecajna je i odredba članka 6., stavka 1., podstavka 4. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se geodetski elaborat izrađuje u svrhu provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojeg je izgrađena građevina.

Podredno se napominje da je osnovni ZOG koji je objavljen u *Narodnim novinama* 153/13 u članku 70., stavku 1. propisivao da je geodetski projekt sastavni dio glavnoga projekta za građevinsku dozvolu za građenje građevine za koju se prema posebnome zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, a kojom se određuje formiranje građevne čestice i/ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici. U članku 12. Izmjene i dopune ZOG-a, koja je objavljena u *Narodnim novinama* 39/19, promijenjen je članak 70. osnovnog ZOG-a te on ne propisuje geodetski projekt kao sastavni dio glavnoga projekta.

#### 14. Prijava početka građenja

Investitor prema odredbama članka 131., stavaka 2. i 3. ZOG-a prijavi početka građenja prilaže i dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica, osim u slučaju kada je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina prema kojoj se podaci katastra daju na uvid, a ispra-

ve, ispisi i drugi dokumenti utemeljeni na tim podacima izdaju se na način određen tim zakonom, propisima donesenima na temelju toga zakona te propisima kojima se uređuje pravo na pristup informacijama.

#### 15. Iskolčenje građevine

Iskolčenje građevine prema odredbi članka 3., stavka 1., podstavka 13. ZOG-a jest geodetski prijenos tlocrta vanjskoga obrisa, odnosno osi građevine koja će se graditi, na teren unutar građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru, koje izvodi ovlaštenu inženjer geodezije u skladu s posebnim propisom. Investitor prema odredbi članka 131., stavka 7. ZOG-a obavezan je prije početka građenja osigurati provedbu iskolčenja građevine.

Nadzorni inženjer prema odredbi članka 3., stavka 5. Pravilnika o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (*Narodne novine* 131/21 i 68/22) utvrđuje je li elaborat iskolčenja izradila i iskolčenje građevine obavila osoba koja je prema posebnome zakonu ovlaštena za obavljanje tih poslova.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 3. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti prema kojoj se pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe gradnje podrazumijevaju i usluge iskolčenja građevine i izrade elaborata iskolčenja građevine.

#### 16. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole

Investitor, odnosno vlasnik građevine, prema odredbama članka 137., stavka 2., podstavaka 5., 6. i 7. ZOG-a zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole prilaže i priloge koje izrađuje ili koje pribavlja geodetska struka, i to:

- izjavu ovlaštenoga inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru, u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom

- geodetsku snimku izvedenog stanja građevine ili geodetski elaborat i/ili drugi akt na temelju kojega se u katastru, odnosno katastru infrastrukture, i zemljišnoj knjizi evidentiraju zgrade, druge građevine, odnosno način korištenja zemljišta s podacima o lomnim točkama građevine, građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru, prikazanima u GML formatu u elektroničkome obliku
- dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se radi o građevini za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, osim za izdavanje privremene uporabne dozvole iz članka 145., stavka 1., podstavka 2. ZOG-a.

Od utjecaja na navedeno je odredba članka 6., stavka 3. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti prema kojoj se pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe gradnje podrazumijevaju i usluge izrade geodetskoga situacijskog nacrtu izgrađene građevine i geodetskoga praćenja građevine u gradnji s izradom odgovarajućih elaborata. Utjecajna je i odredba članka 6., stavka 1., podstavka 11. Pravilnika o geodetskim elaboratima prema kojoj se geodetski elaborati izrađuju u svrhu evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama.

Od utjecaja je i odredba članka 6., stavka 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina prema kojoj se podaci katastra daju na uvid, a isprave, ispisi i drugi dokumenti utemeljeni na tim podacima izdaju se na način određen tim zakonom, propisima donesenim na temelju toga zakona te propisima kojima se uređuje pravo na pristup informacijama.

Podredno se napominje to da je geodetsko praćenje tijekom građenja građevine potrebno osobito u slučaju ako se građevina gradi dijelom (na primjer, podzemne etaže) ili u cijelosti ispod površine tla (na primjer, cjevovodi i kabelski vodovi). Mora se osigurati zbog izrade propisanih priloga na temelju kojih se u katastru, odnosno u katastru infrastrukture, i zemljišnoj

knjizi evidentiraju zgrada i druga građevina te davanja izjave ovlaštenoga geodetskog inženjera o usklađenosti građenja te građevine s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom.

### 17. Tehnički pregled građevine

Voditelj tehničkoga pregleda prema odredbama članka 5., stavka 2., podstavka 7. i 15. Pravilnika o tehničkom pregledu građevine (*Narodne novine* 46/18 i 98/19) u zapisnik o tehničkom pregledu unosi sljedeće podatke:

- podatke o iskolčenju građevine prema elaboratu iskolčenja te podatke o geodetskoj snimci izvedenog stanja ili geodetskome elaboratu i/ili drugome aktu određenome posebnim propisom na temelju kojega se u katastru, odnosno katastru infrastrukture, evidentiraju građevine.
- podatke o izjavi ovlaštenoga inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom, ili da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom iskolčenja, ako se radi o građevini koja se gradi, odnosno izvodi bez građevinske dozvole.

Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 6., stavka 3. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti i članka 6., stavka 1., podstavka 11. Pravilnika o geodetskim elaboratima o kojima je bilo riječi u prethodnome poglavlju ovoga stručnog rada.

### 18. Evidentiranje građevine

Tijelo graditeljstva prema odredbi članka 148. ZOG-a dostavlja nadležnome katastarskom uredu izvršnu uporabnu dozvolu te geodetsku snimku, geodetski elaborat i/ili drugi akt na temelju kojega se u katastru, odnosno katastru infrastrukture, i zemljišnoj knjizi evidentiraju zgrade i druge građevine odnosno način korištenja zemljišta. Katastarski ured po zaprimanju tih dokumenata po službenoj dužnosti nadležnome sudu dostavlja

dokumente propisane posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu, uključujući i obavijest tome sudu da je za potrebe evidentiranja građevine u katastru priložena uporabna dozvola s podacima o toj dozvoli.

Podnositelj zahtjeva za evidentiranje zgrade, druge građevine, odnosno načina korištenja zemljišta u katastru, odnosno katastru infrastrukture, prema odredbi članka 148.a ZOG-a može, ali ne mora, uz svoj zahtjev priložiti uporabnu dozvolu. Nadležni katastarski ured će, ako zaprimi zahtjev za evidentiranje kojemu nije priložena uporabna dozvola, po službenoj dužnosti o tome obavijestiti nadležni sud. Nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnicu zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola i navodi podatke o toj dozvoli ili stavlja zabilježbu da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena uporabna dozvola.

Od utjecaja na navedeno su odredbe članka 65., stavaka 1. i 6. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina prema kojima katastarski ured u postupku održavanja katastarskoga operata katastra nekretnina provodi evidentiranje i promjenu podataka o zgradama odnosno o drugim građevinama u katastarskome operatu na temelju potvrđenoga geodetskoga elaborata i pravomoćnoga rješenja donesenog u upravnome postupku.

Geodetski elaborati prema odredbi članka 6., stavka 1., podstavka 11. Pravilnika o geodetskim elaboratima izrađuju se u svrhu evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama i drugim građevinama.

Od utjecaja je i odredba članka 127. toga zakona prema kojoj se u katastru infrastrukture evidentiraju vodovi elektroenergetske, elektroničke komunikacijske, toplovodne, plinovodne, naftovodne, vodovodne i odvodne infrastrukture. Geodetski elaborat infrastrukture prema odredbi članka 32. Pravilnika o katastru infrastrukture (*Narodne novine* 77/21) izrađuje se, uz ostalo, u svrhu evidentiranja novoizgrađene infrastrukture u kata-

stru infrastrukture. Podredno se napominje da se zgrade odnosno dijelovi zgrada koji su ozakonjeni rješenjem o izvedenome stanju evidentiraju u katastar i zemljišnu knjigu u skladu s odredbama članaka 35. i 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

### Zaključak

Stručni rad namijenjen je stručnim osobama graditeljskih struka (arhitektonske, građevinske, elektrotehničke i strojarske struke) radi cjelovitog poznavanja odredbi ZOPU-a, ZOG-a i propisa donesenih na temelju tih zakona o sudjelovanju geodetske struke u poslovima prostornoga uređenja i gradnje.

Stručne osobe graditeljskih struka u pravilu poznaju odredbe ZOPU-a i ZOG-a o sudjelovanju geodetske struke u poslovima prostornoga uređenja i gradnje, ali su manje upoznate s odredbama propisa donesenima na temelju tih zakona o sudjelovanju geodetske struke u navedenim poslovima. Od utjecaja na poznavanje tog sudjelovanja mogu biti i Izmjene i dopune ZOPU-a i ZOG-a koje uz ostalo sadržavaju izmjene odredbi o sudjelovanju geodetske struke u poslovima prostornoga uređenja i gradnje.

Druga svrha stručnoga rada jest upoznati stručne osobe graditeljskih struka s temeljnim odredbama propisa geodetske struke koje primjenjuju

stručne osobe geodetske struke u poslovima prostornoga uređenja i gradnje.

Sudjelovanje geodetske struke u poslovima prostornoga uređenja i gradnje uz ostalo osigurava djelotvornu kontrolu nad provedbom zahvata u prostoru i gradnja građevina u dijelu kojim utječu na prostor kao najvrjedniji resurs Republike Hrvatske.

### Literatura:

- odredbe zakona i drugih propisa navedenih u stručnome radu
- skripta predavanja autora za stručne seminare Društva građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ) i Elektrotehničkog društva Zagreb (EDZ)