



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/3772822

KLASA: 360-01/19-02/462
URBROJ: 531-09-19-2
Zagreb, 11. studenoga 2019.

PLODINE d.d.
Služba ekspanzije
51000 Rijeka
Ružićeva 29

PREDMET: Plodine d.d., primjena prostornog plana
-obavijest, daje se

Povodom vašeg upita vezanog uz mogućnost izdavanja građevinske dozvole („akta za građenje“) na lokaciji koja se, kako navodite, nalazi većim dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, pri čemu se ista lokacija ne nalazi unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja, a prostornim planom uređenja grada/općine nije izvršena podjela građevinskog područja na uređeni i neuređeni dio naselja dajemo sljedeće mišljenje:

Odredbom članka 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) propisano je da se urbanistički plan uređenja obvezno donosi za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja s time da donošenje urbanističkog plana nije obvezno ako su za navedena područja prostornim planom uređenja, odnosno generalnim urbanističkim planom propisani uvjeti zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja. Stavkom 3. istog članka propisano je da se do donošenja urbanističkog plana uređenja na područjima iz stavka 1. toga članka, odnosno propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru iz stavka 2. toga članka ne može izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine. Stavkom 4. istog članka propisano je da se iznimno od stavka 3. toga članka, akt za građenje može izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Prema odredbi članka 201. Zakona o prostornom uređenju jedinice lokalne samouprave dužne su između ostalog donositi prostorne planove za velike gradove na način da u njima odrede neuređene dijelove građevinskih područja i izgrađene dijelove tih područja planirane za urbanu preobrazbu u skladu s tim Zakonom u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu Pravilnika iz članka 56. stavka 3. tog Zakona.

Također, odredbom članka 201. stavka 2. istog Zakona je propisano da se do ispunjenja obveza iz stavka 1. toga članka neuređenim dijelom građevinskog područja smatraju neizgrađeni dijelovi građevinskog područja određeni prostornim planovima uređenja velikih gradova, gradova ili općina, odnosno Prostornim planom Grada Zagreba, koji su na snazi na dan stupanja toga Zakona.

Dakle, lokacijska i građevinska dozvola za građenje nove građevine ne mogu se izdati ako se zemljište nalazi u neizgrađenom dijelu građevinskog područja, u slučaju u kojem jedinica lokalne samouprave nije postupila sukladno odredbi članka 201. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju.

Nemogućnost izdavanja predmetnih dozvola na navedenim područjima za koja nije donesen urbanistički plan uređenja ne postoji u slučaju rekonstrukcije postojeće građevine i za građenje zamjenske građevine, a koja iznimka je izričito propisana člankom 79. stavkom 4. Zakona o prostornom uređenju.

Odredbom članka 79. Zakona o prostornom uređenju propisano je značenje urbanističkog plana uređenja, a u odredbi članka 80. istog Zakona propisan je njegov sadržaj. Odredbom članka 80. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata. Stavkom 2. toga članka propisano je da u svrhu propisivanja uvjeta iz stavka 1. toga članka urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži: detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu; prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

Slijedom navedenog, obveza izrade urbanističkog plana uređenja za navedena područja propisana je upravo kako bi se odredio prostorni razvoj naselja ili dijela naselja i uredila detaljna namjena površina i način na koji će se one urediti i koristiti. Stoga se odredbom članka 79. Zakona o prostornom uređenju propisuje zabrana izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za građenje nove građevine do donošenja urbanističkog plana uređenja, odnosno propisane su iznimke izdavanja predmetnih dozvola samo u slučaju rekonstrukcije postojeće građevine i građenje zamjenske građevine. S obzirom na ulogu i značenje urbanističkog plana uređenja odredba članka 79. Zakona o prostornom uređenju je opća i izričita odredba koja jasno propisuje iznimke u kojima se predmetne dozvole mogu izdavati te se ne može derogirati kroz odredbu članka 146. istog Zakona kojom su propisani uvjeti izdavanja lokacijske dozvole, na način da se u istoj propisuju dodatne iznimke.

S tim u vezi ističe se da je svrha ostvarivanja ciljeva prostornog uređenja, zaštite i upravljanja prostorom, sukladno s načelima prostornog uređenja, osobito načelu integralnog pristupa u prostornom planiranju, a koji se uređuju Zakonom o prostornom uređenju, upravo i postignuta kroz propisivanje izričite zabrane izdavanja lokacijske i građevinske dozvola za građenje nove građevine iz odredbe članka 79. istog Zakona.

Skrećemo pozornost da nemogućnost izdavanja predmetnih dozvola ne postoji ako se radi o području za koje je donesen (na snazi) prostorni plan uređenja grada, odnosno općine ili generalni urbanistički plan, koji za dijelove građevinskog područja za koje se prema Zakona o prostornom uređenju obvezno donosi urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja (članak 76. stavak 3. i članak 78. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju u vezi s člankom 79. stavkom 2. istog Zakona). Prostorni plan uređenja grada, odnosno općine i generalni urbanistički plan, propisuju uvjete provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja ako sadrže obvezne dijelove propisane citiranom odredbom članka 80. Zakona o prostornom uređenju.

U svrhu dobivanja detaljnih informacija o mogućnosti građenja na predmetnom zemljištu upućujemo na mjesno nadležan upravni odjel velikog grada, odnosno županije nadležan za obavljanje upravnih poslova graditeljstva koji u smislu odredbe članka 80. Zakona o gradnji daje obavijesti o uvjetima za izradu glavnog projekta te o načinu provedbe toga Zakona i/ili pojedinih odredbi prostornog plana.



MINISTAR
Predrag Štromar