

## DANI ARHITEKATA

**Javni arhitektonski  
natječaji – Budućnost**

**Prostorna  
agenda**

**Restart – povratak  
ishodištima za novi početak**

**2021**

**Prostor i gradnja  
– vrijeme za novi  
zakonodavni okvir**

**Standardi kvalitete  
arhitektonskih usluga  
/ BIM i digitalna  
transformacija  
arhitektonskih usluga**

# PRAKSA U ISHOĐENJU DOZVOLA ZA OBITELJSKE KUĆE I STANOVE ENGLESKA I WALES

Senka Vranicki

*Dipl. ing. arh. RIBA*

*Studio Vranicki,*

*London, Velika Britanija*

## ***KADA JE POTREBNA DOZVOLA?***

a) Postoji '**dozvoljena gradnja**' (Permitted Development), za koju nije potrebna **nikakva dozvola**

Regulacijom je definirano **što je 'dozvoljena gradnja'** – to je uglavnom dogradnja prizemnog objekta, propisana je dozvoljena dubina aneksa, visina vijenca itd.

b) Projekti koji ne spadaju pod 'dozvoljenu gradnju' zahtijevaju dozvolu

## **ZAŠTIĆENE ZONE I ZAŠTIĆENI OBJEKTI**

U engleskim gradovima postoje:

- a) **zaštićena područja grada (CONSERVATION AREA)**
- b) **zaštićeni objekti (LISTED BUILDINGS)**

Regulacije se razlikuju za gradnju u zaštićenim područjima (gdje je osim dozvole potrebna i dozvola za zaštićena područja), a puno su strože za zaštićene objekte (za koje je osim dozvole potrebna i dozvola za zaštićene objekte).

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

**DANI ARHITEKATA**

**2021**

## ***DOZVOLA (PLANNING PERMISSION)***

Postoji **samo jedna dozvola** (PLANNING PERMISSION)

Građenje je **odvojeni proces za koji ne treba dozvola**

London je podijeljen na općine, svaka općina ima dio koji se bavi dozvolama i gradnjom (Planning department)

Zahtjev za dozvolu se predaje u relevantnu općinu koja mora donijeti odluku (pozitivnu ili negativnu) **u roku od 8 tjedana**. Taj rok se uglavnom poštuje

## **ŠTO JE DOZVOLA (PLANNING PERMISSION) ?**

Zahtjev za dozvolu pokazuje **što se planira raditi**, uz poštivanje regulacija. Što je važno:

### **a) NOVE KUĆE**

Mora se poštivati visina okolnih kuća, tip krova, materijal za fasadu, vrsta prozora i sl. Važno je da se kuća uklapa u okolinu, ali, iako je većina kuća iz viktorijanskog doba može se dobiti dozvola i za modernu fasadu (pogotovo ako takve kuće već postoje u ulici)

### **b) POSTOJEĆE KUĆE I STANOVI**

Proširenja postojećih kuća i stanova su uglavnom aneksi, prizemni ili dvokatni koji se rade u stražnjem dijelu (u vrtu) ili bočno od objekta. Također se rade proširenja u smislu novih stambenih podruma, jednokatnih ili višekatnih. Uređuju se i postojeća potkrovlja, koja se proširuju u mansarde, na stražnjem (vrtnom) dijelu krova

Dakle, dozvola se odnosi na **volumen gradnje i vanjski izgled kuće**

Ako kuća nije zaštićena, unutrašnji radovi se ne gledaju

Ako se mora **srušiti drvo**, za to je potrebna posebna dozvola

## **SADRŽAJ DOZVOLE**

Dozvola se sastoji od tekstualnog dijela i nacрта.

**Tekstualni dio dozvole** (Design and Access Statement) sastoji se od kratkog opisa projekta. Ako se radi o postojećem objektu, navodi se da li je promijenjen pristup objektu

**Nacrti** za dozvolu su relativno jednostavni, obično u mjerilu 1:50, a sastoje se od tri dijela:

- nacrt postojećeg stanja
- nacrt rušenja i
- nacrt predloženog projekta

Svaki dio nacrtu sadrži tlocrte, fasade (koje su dosta detaljne i pokazuju promjene i materijal) i obično jedan presjek. Ako je kuća zaštićena, traži se više informacija o rušenju i specifični detalji

## ***DOZVOLA ZA STAMBENE PODRUME***

Kompliciraniji je slučaj ako se kuća proširuje u dubinu, odnosno ako se radi iskop za stambeni podrum koji je dublji od jednog kata ili ako je izvan gabarita postojeće kuće

U tom slučaju je potrebna dozvola i često se traži da se radi geološka bušotina i analiza terena, provjera blizine postojeće vode (podzemnog potoka, rijeke), također se zahtjeva okvirni projekt statičara koji pokazuje metodu/strategiju konstrukcije



## ***KONZULTANTI ZA DOZVOLE (PLANNING CONSULTANTS)***

Ako je kuća zaštićena i želi se raditi puno promjena, iznutra ili izvana, ili ako je projekt veći i izvan kriterija za dozvoljenu gradnju, često u procesu pomažu **konzultanti, specijalizirani za dobivanje dozvola**

Konzultanti mogu, ali i ne moraju biti arhitekti. Angažira ih i plaća investitor

Ti konzultanti odlično poznaju zakon (Planning Law) pa imaju više šanse dobiti dozvolu kod kompliciranog projekta

## **KONTROLA GRADJENJA – BUILDING CONTROL**

Kontrolu građenja (pri općini) se putem formulara obavještava o planiranim radovima na gradilištu **neposredno prije početka radova**

U isto vrijeme šalju se sve informacije o gradnji: statički proračun, izvedbeni nacrti, projekti rasvjete, drenaže, grijanja i vodoinstalacija, prozorske i vratne drvenarije itd. Kontrola građenja pregledava da li su arhitektonski nacrti te statički proračun i nacrti u skladu sa regulacijama građenja i komentiraju ako treba dati dodatne podatke odnosno ako imaju primjedbe

I zahtjev za dozvolu (Planning permission) i formular za početak radova se šalje **elektronskim putem**

Kontrolor građenja (Building control officer) posjećuje gradilište u određenim fazama rada

Po završetku radova, ako je projekt realiziran i završen u skladu sa regulacijama, Kontrola građenja izdaje **potvrdu** (Completion Certificate) kojom se to potvrđuje

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

**DANI ARHITEKATA**

**2021**

***HVALA NA PAŽNJI!***