

LEGALIZACIJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

LEGALIZATION OF ILLEGALLY CONSTRUCTED BUILDINGS

Jure Tomić

Stručni rad

Sažetak: Članak obrađuje postupke i radnje potrebne da bi se izvršila legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada. Zbog mnogobrojnih razloga je došlo do izgradnje zgrada koje su napravljene bez valjane ili nikakve dokumentacije. Novim Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama je formiran smjer urbanističkih procesa za budućnost, ali glavna svrha ovog zakona je rješavanje nagomilanih prostorno-urbanističkih problema nastalih neodgovornim ponašanjem gradnje objekata u prošlosti. Tim se Zakonom uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada uvažavanjem prostornih, socijalnih, gospodarskih i tehničkih zahtjeva. U radu je opisan cjeloviti postupak legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada.

Ključne riječi: Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, geodetski snimak, DOF5/2011, građevinska dozvola, doprinosi, rješenje o izvedenom stanju

Professional paper

Abstract: The article deals with the processes and activities needed to carry out the legalization of illegally constructed buildings. Because of the many reasons there has been a building structure that are made without a valid or no documentation. The new Act on the Treatment of illegally constructed buildings was formed bearing zoning process for the future, but the main purpose of this law is to resolve the accumulated spatial planning problems caused by irresponsible behavior of building structures in the past. The Act regulates the conditions, procedures and legal consequences of involvement in the legal system of illegal buildings, taking into account the physical, social, economic and technical requirements. The paper describes the complete process of legalization of illegally constructed buildings.

Keywords: The law on the treatment of illegally constructed buildings, geodetic survey, DOF5 / 2011, building permits, contributions, a decision on the derived condition

1. UVOD

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] uređuju se uvjeti, postupak te pravne posljedice uključivanja nezakonito izgrađenih zgrada u pravni sustav Republike Hrvatske. Zakonom je regulirano da se nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje donošenjem rješenja o izvedenom stanju. Za donošenje toga rješenja nadležno je upravno tijelo jedinice područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave koje inače obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenje. Da bi ovo upravno tijelo donijelo spomenuto rješenje potrebno je pripremiti niz geodetsko-arhitektonskih elaboriranih dokumenata. Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011), na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom

konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže. Također rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje. Građevine izgrađene do 15. veljače 1968. nije potrebno legalizirati ukoliko iste nisu rekonstruirane ili dograđivane nakon tog datuma. Uvjerenje o vremenu evidentiranja takve građevine izdaju katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave na temelju podataka s kojima raspolažu (katastarski operat, katastarski plan, posjedovni list, Hrvatska osnovna karta, snimke iz zraka). Ukoliko takvih podataka nemaju uvjerenje može izdati nadležno upravno tijelo. Sastavni dio tog uvjerenja je snimka postojećeg stanja građevine i preslika katastarskog plana s ucrtanom

građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja za izgrađenu građevinu, te zahtjev za izdavanje uvjerenja.

Prethodnim zakonima za legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada kao što je Zakon o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. god. i dr., nije bilo moguće legalizirati objekte koji nisu bili u skladu s prostornim planom i GUP-om, što je ovim Zakonom omogućeno. Također se plaćala posebna upravna pristojba koja je iznosila 50% (2010.god. smanjena na 30%) komunalnog doprinosa, koju je zamijenila naknada za zadržavanje zgrade u prostoru. Iznosi plaćanja posebne upravne pristojbe, te komunalnog i vodnog doprinosa bili su višestruko veći. Novim Zakonom je omogućena i legalizacija zgrada koje se nalaze na dvije ili više katastarskih čestica, pa čak i ako je dio zgrade na susjedovoj čestici ukoliko nije prijavljeno građevinskoj inspekciji do 21. lipnja 2011. godine. Sada je moguće legalizirati zgradu na kat. čestici koja ne mora imati ni prilazni put. To su neke od osnovnih razlika.

Razlika Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama iz 2012. i Zakona iz 2011. god. je sljedeća:

- primjena Zakona se proširuje na sve zgrade na kojima su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže,
- uređuje se pitanje dovršenja zgrada koje su ozakonjuju kao nedovršene,
- primjena Zakona se proširuje na druge građevine koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi,
- omogućava se ministru nadležnom za graditeljstvo i prostorno uređenje donošenje nalogom kojim se uređuje način rada u tijelima državne uprave, tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti u vezi s provedbom Zakona,
- primjena Zakona se proširuje na zgrade izgrađene na svim površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora, na svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta u gospodarskim i zaštitnim šumama te šumama s posebnom namjenom, te pod određenim uvjetima na zgrade izgrađene, unutar određenih zaštićenih područja prirode ili na vodnom dobru i na zgrade koje su registrirane kao pojedinačno kulturno dobro,
- omogućava se upravnim tijelima nadležnim za donošenje rješenja o izvedenom stanju pristup ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011.,
- pojednostavljuje, skraćuje i detaljnije se uređuje postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- produžuje se rok za podnošenje zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju do 30. lipnja 2013., osim za za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za

uklanjanje do dana stupanja na snagu ovoga Zakon podnosi se najkasnije do 31. prosinca 2012. i po proteku toga roka ne može se više podnijeti,

- smanjuju se troškovi ozakonjenja zgrade za investitora, te se njihovo plaćanje uređuje na način da svi troškovi ne moraju biti podmireni prije donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- omogućava se prijenos nadležnosti za donošenje rješenja o izvedenom stanju s jednog upravnog tijela na drugo u slučajevima u kojima nadležno upravno tijelo nije u mogućnosti riješiti zahtjev u razumnom roku,
- prenosi se nadležnost za donošenje rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i za praćenje njihova izvršenja sa upravnog tijela županije, odnosno velikog grada nadležnog za poslove prostornog uređenja na upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva,
- smanjuje se broj kriterija za obračuna iznosa naknade, smanjuje se iznos naknade te se pojednostavljuje postupak izračuna naknade,
- briše se zabrana otuđenja nezakonito izgrađene zgrade i zemljišta na kojemu je izgrađena takva zgrada te se uređuje postizanje valjanosti ugovora i akata donijetih protivno toj zabrani.

U članku je obrađen postupak legalizacije po novom Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1].

2. OSNOVNI UVJETI OZAKONJENJA OBJEKTA

Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom, odnosno danom podnošenja zahtjeva ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju rješenja o izvedenom stanju te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. Zakona [1].

Na nezakonito izgrađenoj zgradi mogu se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. Ako prostornim planom ili odlukom za određeno područje nije propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi, ozakoniti se može najviše četiri etaže. Nezakonito izgrađena zgrada ne može ozakoniti ako se nalazi na području zaštićene prirodne vrijednosti koje su proglašene zaštićenima, a odnose se na zaštitne kategorije, područja koja su od višeg interesa za društveni razvoj, odnosno područja koje je prostornim planom uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom, određeno kao:

- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode, regionalnom parku, park-šumi, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, spomeniku prirode i spomeniku parkovne

arhitekture, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine,

- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrada za koje nadležno tijelo za upravljanje tom građevinom izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- planirani ili istraženi koridori i površine komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrada za koje nadležno tijelo također izda potvrdu sukladno uvjetima u prethodnoj točki,
- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih, komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su u skladu s tom namjenom,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja koje su u skladu s tom namjenom
- područje posebne zaštite voda – zona sanitarne zaštite vode za piće u kojoj je prema posebnim propisima zabranjeno građenje zgrada za kakvu je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju kojim bi se ugrozio ekološki i vodni potencijal,
- eksploatacijsko polje mineralne sirovine, osim zgrada izgrađenih na eksploatacijskom polju nafte, plina ili geotermalnih voda.

Nezakonito izgrađena zgrada se također ne može ozakoniti ako se nalazi na područjima primjene posebnih nacionalnih i internacionalnih pravilnika ili kulturne baštine:

- unutar arheološkog nalazišta ili zone, prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- na području upisanom u listu svjetske baštine UNESCO-a,
- na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost Hrvatskih voda

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti u slučaju kada ne udovoljava tehničkim uvjetima i ako je izgrađena:

- na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor (prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggiu i sl.) ili istaku koja prelazi na drugu građevnu česticu,
- kao sklop trajno povezan s tлом (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.)

Da bi se pristupilo samom postupku građani su trebali predati zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade do 30. lipnja 2013. osim objekata sa Rješenjem za rušenje kod kojih je rok bio do 31.12.2012. godine. Zahtjev se predaje u upravni odjel nadležan za izdavanje akata za gradnju na području na kojem se građevina nalazi. Zahtjevu je trebalo priložiti određenu dokumentaciju. Vrsta dokumentacije ovisi o kategoriji u koju građevina pripada. Ukoliko se ne posjeduje nikakva dokumentacija predaje se samo ispunjen obrazac sa osobnim podacima i podacima o katastarskoj čestici na kojoj se zgrada nalazi.

Ukupno je zaprimljeno 822 335 zahtjeva za legalizaciju nezakonito izgrađene zgrade.

3. POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA

3.1. Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju

Prilikom legalizacije s obzirom na zahtjevnost zgrade dijelimo na četiri skupine:

1. **ZAHTJEVNA ZGRADA** – svaka građevina površinom veća od 400 m², građevine namijenjene isključivo poljoprivrednoj djelatnosti površinom veće od 1000 m² te sve zgrade javne namjene bez obzira na površinu
2. **MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA** – svaka građevina koja površinom nije veća od 400 m² i građevina namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti koja površinom nije veća od 1000 m²
3. **JEDNOSTAVNA ZGRADA** – svaka građevina koja površinom nije veća od 100 m² i građevina namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti koja površinom nije veća od 400 m²
4. **POMOĆNA ZGRADA** – građevina u funkciji osnovne zgrade, garaža, sušara, vrtne kućica, zimska kuhinja itd., koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m²

Zakonski potpun Zahtjev osim obrasca za prijavu sadrži:

Za zahtjevnu zgradu:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova – ako je zgrada evidentirana u katastarskom planu u gabaritima u kojima je sagrađen umjesto

geodetske snimke prilažu se 3 kopije katastarskog plana,

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlašten arhitekt,
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Za manje zahtjevnu zgradu:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlašten inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova - odnosno 3 kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- tri primjerka snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlašten arhitekt ili ovlašten inženjer građevinarstva

Za jednostavnu zgradu:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlašten inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova - odnosno 3 kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska (bruto) površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade koji je izradio ovlašten arhitekt ili ovlašten inženjer građevinarstva,
- najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru koji je izradio ovlašten arhitekt ili ovlašten inženjer građevinarstva.

Za pomoćnu zgradu:

- tri primjerka kopije katastarskog plana,
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena.

3.1.1. Geodetski snimak izvedenog stanja

Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade sadrži:

1. Naslovnu stranicu
2. Presliku suglasnosti Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova
3. Presliku suglasnosti Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova
4. Tehničko izvješće
5. Geodetski snimak
6. Geodetski snimak preklapljen na DOF5/2011

Primjer izrade geodetskog snimka izvedenog stanja

Sam početak izrade geodetskog snimka izvedenog stanja zahtjeva izlazak na teren, te snimanje stvarnog stanja izgleda objekata na predmetnoj katastarskoj čestici. Snimanje se vrši zakonski određeno prema pravilniku o geodetskim elaboratima. Snima se stvarno stanje na terenu, odnosno moguće je da objekt u

konačnici bude na jednoj ili više katastarskih čestica. U obrađenom primjeru snimanje je izvršeno pomoću GNSS uređaja tipa Trimble R8, te mjerne vrpce. Prije samog mjerenja objekta izvršena je lokalizacija GNSS uređaja na poligonsku točku u blizini snimanja. Podaci o snimanju i mjerenju zapisani su na skicu pomoću koje se objekti u uredu kasnije kartiraju.

Nakon izvršenog terenskog snimanja pristupilo se uredskoj obradi podataka. Obrada odnosno kartiranje objekata i katastarske čestice izvršeno je pomoću programskog paketa Autocad 2006.


Nakon kartiranja snimljenih objekata pristupa se izradi geodetskog elaborata.

Naslovna stranica elaborata sadrži:

- podatke o naručitelju: ime prezime i adresa, u slučaju pravne osobe naziv i sjedište podnositelja zahtjeva,
- podatke o ovlaštenom inženjeru geodezije: ime i prezime ovlaštenog inženjera, podatke o organizacijskom obliku u kojem ovlašten inženjer radi (ured ovlaštenog inženjera geodezije, zajednički geodetski ured, pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova), podatke o stručnim suradnicima i suradnicima ovlaštenog inženjera geodezije koji su sudjelovali u izradi geodetske snimke,
- podaci o nezakonito izgrađenoj zgradi: matični broj i ime katastarske općine, brojevi katastarskih čestica na kojima je izgrađena nezakonita zgrada, ime naselja ulice/trga u kojem se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen,
- svrha izrade - ishođenje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade,
- mjesto i datum izrade.

Sve se ovjerava od strane odgovorne osobe za obavljanje stručnih geodetskih poslova i odgovorne osobe same tvrtke.

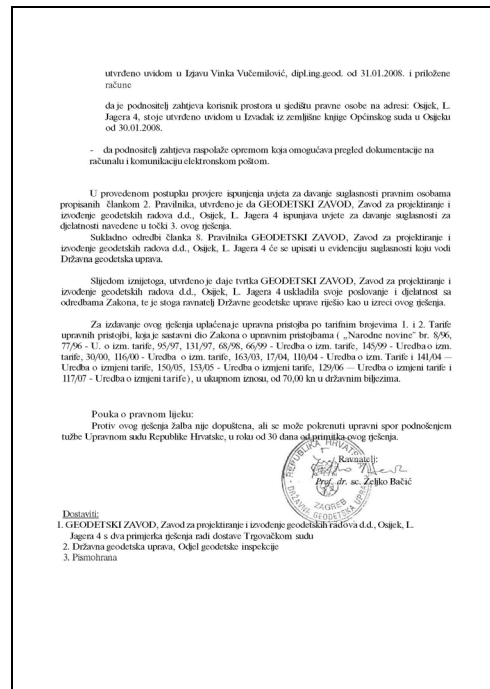
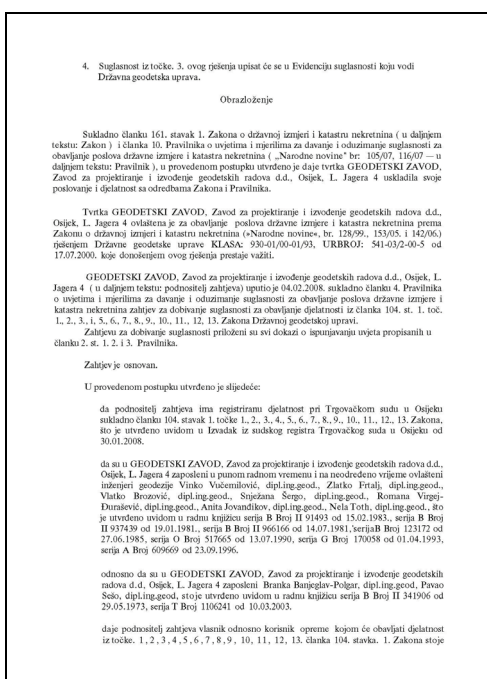
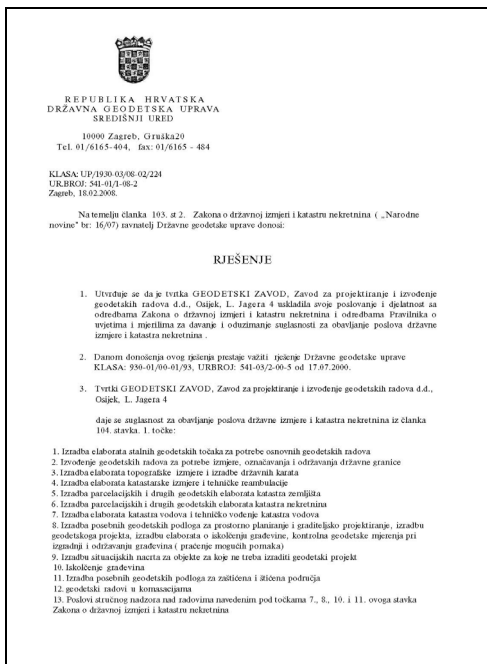
Izgled naslovne stranice je prikazan na slici 1.

GEODETSKI ZAVOD d.d. OSIJEK 	
<small>ZAVOD ZA PROJEKTIRANJE I IZVEDBNE GEODETSKIH POSLOVA 31000 OSIJEK, LORENSOVA KULISA 4, TEL. 00385 1 225 300, FAX 00385 1 223 301</small>	
<small>Rješenje o davanju suglasnosti za obavljanje poslova državne tajmere i katastra nekretnina Klasa: UPI 930-03/08-02/224, Ur. broj: 541-01/1-08-2, Zagreb, 18.02.2008.</small>	
Oznaka: 132/2013	Osijek, 20.03.2013.
GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju	
<small>Podnositelj zahtjeva: BOGDANIĆ MARKO, OIB: 91915498833 DONJA MOTIČINA, ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 19</small>	
<small>PODATCI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI</small>	
<small>Matični broj i ime katastarske općine: 317276 DONJA MOTIČINA Katastarska čestica: 1260/10 Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: DONJA MOTIČINA, ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 19</small>	
<small>Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova ovlašteni inženjer geodezije Vlasto Brzović, dipl.ing.geod</small>	<small>Službu suradnik i suradnik ovlaštenog inženjera geodezije Jure Tomić, ing.geod</small>
<small>Odgovorne osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova</small>	<small>Direktor</small>

Slika 1. Naslovna strana

Slijedeće strane elaborata geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade sadrže presliku rješenja o suglasnosti od strane Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova (slika 2).

To je preslika rješenja od strane Državne geodetske uprave u kojoj se navodi da je ured ovlaštenog inženjera geodezije, zajednički geodetski ured ili pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova dobila suglasnost za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, odnosno da ima obučene djelatnike i potrebnu opremu za obavljanje geodetskih poslova propisanih Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.



Slika 2. Rješenje o suglasnosti

Potom se u elaboratu prilaže **tehničko izvješće**. Tu se nalaze podaci o predmetnoj katastarskoj čestici (jedna ili više). Izvješće sadrži naziv izvođača radova, podatke o rješenju o suglasnosti, naslov. Navodi se ime i matični broj katastarske općine, broj katastarske čestice, te adresa na kojoj se nalazi čestica odnosno objekt. Potrebno je navesti metodu mjerenja, te podatke o opremi s kojom je izvršeno mjerenje i podatke o opremi za obradu podataka. Identifikacija katastarske čestice je izvršena preklapanjem katastarskog plana i geodetskog snimka na temelju podataka mjerenja na terenu i utvrđenih identičnih točaka . Ti podaci o uklopu su potrebni isključivo zbog identifikacije čestica na kojima se zgrada nalazi, ali nisu dio geodetskog snimka. Tehničko izvješće je ovjerenjeno od strane odgovorne osobe za obavljanje stručnih geodetskih poslova (slika 3) .

Vlasnik posjeduje građevinsku dozvolu za stambeni objekt koja ne odgovara objektu na predmetnoj katastarskoj čestici. Za ostale objekte nema nikakvih dokumenata. Sukladno tome svi su objekti na geodetskom snimku izvučeni crvenom bojom.

Geodetski snimak je izrađen u mjerilu 1:1000 (po potrebi se može i u krupnijem mjerilu npr; 1:500) i prikazuje nezakonito izgrađenu zgradu i građevine za koju će se pokrenuti postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju te okolne izgrađene objekte zemljine površine u obimu koji je nužan za identifikaciju katastarskih čestica na kojima je izgrađena nezakonita zgrada (preklop/uklop), a prema stručnoj procjeni ovlaštenog inženjera geodezije. Na geodetskom snimku vanjski rub nezakonito izgrađene zgrade prikazuje se neprekinutom zatvorenom linijom crvene boje debljine 0,3 mm. Zgrade, terase uz zgradu, stepenice uz zgradu i istake na zgradama na geodetskom snimku prikazuje se sukladno Pravilniku o kartografskim znakovima (NN 104/11). U slučajevima kada će, nakon ishoda rješenja o izvedenom stanju, biti potrebno izraditi geodetski

elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama prikaz zgrada na katastarskom planu činiti će vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova zgrade, osim balkona, uključivši i terase u prizemlju zgrade kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže [3].

U zaglavlju su upisani ime i prezime podnositelja zahtjeva, matični broj i ime katastarske općine, katastarska čestica, ime naselja odnosno adresa na kojoj je predmetni objekt, koordinatni sustav/projekcija te mjesto i datum izrade.

Također se navodi odgovorna osoba i ime suradnika (slika 4).

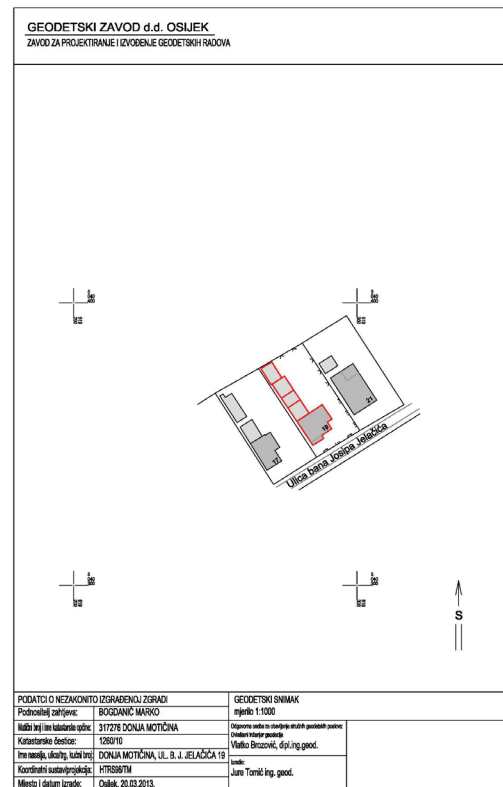
Geodetski snimak preklapljen na DOF5/2011 izrađen je u mjerilu 1:2000 i prikazuje nezakonito izgrađenu zgradu, okolne izgrađene objekte zemljine površine u nužnom obimu preklapljene na DOF5/2011 (Slika 5). U svrhu utvrđivanja činjenica je li nezakonito izgrađena zgrada nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 na geodetskom snimku preklapljenom na DOF5/2011 vanjski rub nezakonito izgrađene zgrade prikazuje se neprekinutom zatvorenom linijom crvene boje debljine 0,3 - 0,4 mm. Na geodetskom snimku preklapljenom na DOF5/2011 zgrade se prikazuju bez ispune kako bi se osigurala vidljivost zgrada na digitalnoj ortofoto karti [3].

Podatak DOF5/2011 dohvaćen je preko preglednika Geoportala DGU upotrebom WMS servisa (URL4), koji je DGU omogućila ovlaštenim inženjerima.

Također su u zaglavlju upisani ime i prezime podnositelja zahtjeva, matični broj i ime katastarske općine, katastarska čestica, ime naselja odnosno adresa na kojoj je predmetni objekt, koordinatni sustav/projekcija te mjesto i datum izrade. Navodi se i odgovorna osoba i ime suradnika.

GEODETSKI ZAVOD d.d. OSIJEK ZAVOD ZA PROJEKTIRANJE I IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA	
Rješenje o davanju suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina Klasa: UP/1930-03/08-02/224, Ur.broj: 541-01/1-08-2, Zagreb, 18.02.2008.	
Oznaka: 132/2013	Osijek, 20.03.2013.
Tehničko izvješće o izradi geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade	
PODATCI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI	
Matični broj i ime katastarske općine: 317276 DONJA MOTIČINA Katastarska čestica: 126010 Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: DONJA MOTIČINA, ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 19	
Geodetski snimak je izmjeren uporabom VPPS servisa CROPOS sustava. Identifikacija katastarske čestice je izvršena preklapanjem katastarskog plana i geodetskog snimka na temelju terenskih mjerenja i utvrđivanja identičnih točaka. Geodetska i programska oprema korišteni za mjerenja, obradu podataka i izradu geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade: - Trimble R8 GNSS - Mjerna vrpca - Autocad 2008	
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova ovlaštenu inženjer geodezije Vlatko Brozović, dipl.ing.geod.	

Slika 3. Tehničko izvješće



Slika 4. Geodetski snimak



Slika 5. Geodetski snimak preklapljen na DOF5/2011

Izradom svih ovih dijelova završen je geodetski elaborat. Izrađen je u pet primjeraka. Tri primjerka elaborata podnositelj zahtjeva predaje upravnom odjelu nadležnom za izdavanje akata za gradnju županije odnosno grada na području kojeg se nalazi građevina koja se legalizira. Jedan primjerak zadržava za sebe, a jedan ostaje izvođaču radova.

Nakon što stranka u postupku ishodi i arhitektonski snimak izvedenog stanja će u ovom slučaju morati za stambeni objekt platiti komunalni i vodni doprinos za razliku prostornih metara iz građevinske dozvole i stvarne veličine objekta. Pošto je izgrađeni stambeni objekt potpuno različit (nije se radilo o nadogradnji ili proširenju) od objekta navedenog u građevinskoj dozvoli iznos za naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru će se obračunati za ukupnu veličinu prostornih metara stambenog objekta. Za svaku od četiri pomoćne zgrade plaća se samo naknada u iznosu od 500 kuna. Podmirenjem ovih obveza vlasnik objekata će dobiti pravovaljanu dokumentaciju kojom će objekti biti legalizirani. Samim time će se na predmetnoj katastarskoj čestici moći obavljati svi pravni poslovi koji zahtijevaju vlasniku.

Pošto je autor ovog članka geodetske struke ostali dio dokumentacije potrebne za legalizaciju nezakonito izgrađenog objekta je opisnog karaktera te je potkrijepljen pojedinim slikama.

3.1.2. Arhitektonski snimak izvedenog stanja

Arhitektonski snimak izvedenog stanja prilaže se uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za građevine površinom veće od 400 m² i poljoprivredne građevine veće od 1000 m² [5]. On treba sadržavati sljedeće podatke:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu:
 - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj,
 - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta te njegov pečat,
2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
 - ulica i kućni broj (ako je određen),
 - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Arhitektonski opis zgrade (arhitektonska struktura i opis dijelova zgrade),
4. Opis instalacija (opskrba vodom, odvodnja, elektrotehničke i strojarske instalacije različitih funkcija koje ostvaruju osnovnu namjenu zgrade s načinom priključenja na odgovarajuću mrežu te način rješavanje otpada),
5. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade (slika 6):
 - građevinska (bruto) površina,
 - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
 - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,

6. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu,
7. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
8. Opis stupnja završenosti zgrade,
9. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru.

3.1.3. Snimak izvedenog stanja

Snimak izvedenog stanja prilaže se zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za građevine bruto površine od 100 do 400 m² te poljoprivredne građevine bruto građevinske površine od 400 do 1000 m² [4]. On obavezno sadrži sljedeće podatke:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu, odnosno inženjeru građevinarstva:
 - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj,
 - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera građevinarstva te njegov pečat,
2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
 - ulica i kućni broj (ako je određen),
 - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
 - građevinska (bruto) površina,
 - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
 - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,
4. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu (slika 7),
5. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
6. Opis stupnja završenosti zgrade,
7. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru.

Arhitektonski snimak ili snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade se izrađuje u pet primjeraka, gdje se jedan primjerak predaje naručitelju, jedan primjerak ostaje izvođaču radova, a tri se primjerka predaju upravnom odjelu nadležnom za izdavanje akata za gradnju županije odnosno grada na području kojeg se nalazi građevina koja se legalizira.

Nakon predaje potpune dokumentacije stranka u postupku je ispunila osnovne uvjete za donošenje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade.

ANALITIČKI ISKAZ IZRAČUNA MJERA GRAĐEVINE			
ZGRADA A			
OBUJAM - IZVEDENO STANJE			
PODRIJAM			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	15,04 x 1,59	23,89	0,50
B	otvorena vanjska staklofa, ne uklat u proračun obujma	-	-
UKUPNO		23,89	
PRIZEMLJE			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	51,52 x 2,98	152,52	1,00
B	2,11 x 1,00	2,11	1,00
C	66,08 x 2,98	196,22	1,00
D	10,18 x 2,98	30,33	1,00
E	10,55 x 1,00	10,55	1,00
F	20,57 x 2,99	61,50	1,00
UKUPNO		353,23	
I. KAT			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	84,04 x 2,81	235,94	1,00
B	97,08 x 2,77	268,91	1,00
C	(20,57 x 2,43) + (20,57 x (1,52/2))	65,62	1,00
D	7,92 x 1,00	7,92	1,00
E	otvorena vanjska staklofa, ne uklat u proračun obujma	-	-
F	otvorena vanjska staklofa, ne uklat u proračun obujma	-	-
G	balcon, ne uklat u proračun obujma	-	-
UKUPNO		578,39	
POTKROVLJE			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	64,83 x 6,22((1,07 + 0,80)/2) + (0,87 x 6,22)((1,20 + 3,50)/2)	405,39	1,00
B	(12,91 x 6,22) x 0,67 + (12,91 x 6,22)(2,10/2)	115,81	1,00
UKUPNO		521,20	
UKUPNO		1457,80	
RAZLIKA OBUJMA ZA KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS			
			V (m ³)
OBUJAM PREMA ARHITEKTONSKI ENINAK IZVEDENOG STANJA			1457,80
OBUJAM PREMA GLAVNOM PROJEKTU			896,10
RAZLIKA OBUJMA			561,70
projektirao:	vrsta i faza projekta:	projektant:	
TRINAS projekt	ARHITEKTONSKI ENINAK IZVEDENOG STANJA	ARHITEKTONSKI ENINAK IZVEDENOG STANJA	
investitor:	zajednička oznaka:	broj projekta:	
Urbana Općina Franje Račkog 187, 31400 Dakuvo	-	013/13-53	
način gradnje i nješto:	osobit:	režimo:	datum:
Stambena zgrada i pomoćna zgrada	ZGRADA "A"	1:100	lipanj 2014.
h.č.br. 6096 Luč. Dakuvo	ANALITIČKI ISKAZ MJERA	02	-
Franje Račkog 187, 31400 Dakuvo			

ANALITIČKI ISKAZ IZRAČUNA MJERA GRAĐEVINE			
ZGRADA A			
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE ODREĐENA GLAVNIM PROJEKTOM (prema Rješenju o gradnji; Broj: UP-1-04/2-2413/1-1973., Đakovo 17. kolovoza 1973.)			
PRIZEMLJE			
segment	pozoršna	P (m ²)	koef. k x P (m ²)
A	(6,00 x 5,00) + (6,50 x 2,25)	60,25	1,00
B	0,50 x 1,25	0,63	0,75
UKUPNO		60,88	
I. KAT			
segment	pozoršna	P (m ²)	koef. k x P (m ²)
A	6,00 x 5,00	30,00	1,00
B	1,20 x 4,03	4,84	0,25
UKUPNO		34,84	
POTKROVLJE			
segment	pozoršna	P (m ²)	koef. k x P (m ²)
A	2,00 x 6,00	12,00	1,00
UKUPNO		12,00	
UKUPNO		181,59	
OBUJAM ZGRADE ODREĐEN GLAVNIM PROJEKTOM (prema Rješenju o gradnji; Broj: UP-1-04/2-2413/1-1973., Đakovo 17. kolovoza 1973.)			
PRIZEMLJE			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	60,88 x 2,50	152,20	1,00
B	0,63 x 1,00	0,63	1,00
UKUPNO		152,83	
I. KAT			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	81,00 x 2,50	202,50	1,00
B	balcon, ne uklat u proračun obujma	-	-
UKUPNO		202,50	
POTKROVLJE			
segment	obujam = P x h	V (m ³)	koef. k x V (m ³)
A	(6,00 x 2,00)(0,67 + 0,80)/2 + (6,00 x 2,00)(2,10/2)	122,50	1,00
UKUPNO		122,50	
UKUPNO		596,10	
projektirao:	vrsta i faza projekta:	projektant:	
TRINAS projekt	ARHITEKTONSKI ENINAK IZVEDENOG STANJA	ARHITEKTONSKI ENINAK IZVEDENOG STANJA	
investitor:	zajednička oznaka:	broj projekta:	
Urbana Općina Franje Račkog 187, 31400 Dakuvo	-	013/13-53	
način gradnje i nješto:	osobit:	režimo:	datum:
Stambena zgrada i pomoćna zgrada	ZGRADA "A"	1:100	lipanj 2014.
h.č.br. 6096 Luč. Dakuvo	ANALITIČKI ISKAZ MJERA	03	-
Franje Račkog 187, 31400 Dakuvo			

Slika 6. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade

ZGRADA A			
TLOCRT PRIZEMLJA			
projektirao:	vrsta i faza projekta:	projektant:	
TRINAS projekt	SNINAK IZVEDENOG STANJA	SNINAK IZVEDENOG STANJA	
investitor:	zajednička oznaka:	broj projekta:	
IN FOCUS d.o.o.	-	013/13-57	
Miroslava Križić 2, Dakuvo		Arne Čučublić, mag.ing.aedif.	
način gradnje i nješto:	osobit:	režimo:	datum:
Stambeno-pristambena stambena zgrada	ZGRADA "A"	1:100	lipanj 2014.
h.č.br. 4619/21 Luč. Dakuvo	TLOCRT PRIZEMLJA	01	-
Miroslava Križić 2, Dakuvo			

ZGRADA A			
TLOCRT POTKROVLJA			
projektirao:	vrsta i faza projekta:	projektant:	
TRINAS projekt	SNINAK IZVEDENOG STANJA	SNINAK IZVEDENOG STANJA	
investitor:	zajednička oznaka:	broj projekta:	
IN FOCUS d.o.o.	-	013/13-57	
Miroslava Križić 2, Dakuvo		Arne Čučublić, mag.ing.aedif.	
način gradnje i nješto:	osobit:	režimo:	datum:
Stambeno-pristambena stambena zgrada	ZGRADA "A"	1:100	lipanj 2014.
h.č.br. 4619/21 Luč. Dakuvo	TLOCRT POTKROVLJA	02	-
Miroslava Križić 2, Dakuvo			

Slika 7. Tlocrt zgrade

3.2. Rješenje o izvedenom stanju

Osnovni cilj svakog podnositelja zahtjeva je ishođenje rješenja o izvedenom stanju uz prethodno izvršenje svih propisanih zakonskih obveza. Njime se ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada. Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornoga uređenja i građenje na čijem se području ingerencije nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Visina naknade propisuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima. Naknada ne može biti niža od 500 kuna. Za sve pomoćne zgrade naknada je fiksna i iznosi 500 kuna po građevini [4].

Visina naknade utvrđuje se prema izrazu:

$$VN = Non \cdot Lk$$

u kojem su:

VN – visina naknade (u kn)

Non – naknada po obujmu i namjeni (u kn)

Lk – koeficijent lokacije.

Naknada po obujmu i namjeni (Non) utvrđuje se prema izrazu:

$$Non = No \cdot Kn$$

u kojem su:

No – naknada po obujmu (u kn)

Kn – koeficijent namjene.

Naknada po obujmu (No) se računa ovisno o veličini zgrade (dijela zgrade koji se ozakonjuje) utvrđuje se prema obujmu zgrade (m^3). Obujam zgrade ($O_{1,2,3,4}$) iskazani u m^3 množi se pripadajućom jediničnom vrijednosti naknade ($J_{n_{1,2,3,4}}$) iskazanom u kn/m^3 , ovisno o veličini prostora koji se zauzima prema izrazu:

$$No = O_1 \cdot J_{n_1} + O_2 \cdot J_{n_2} + O_3 \cdot J_{n_3} + O_4 \cdot J_{n_4}$$

Dijelovi obujma zgrade ($O_{1,2,3,4}$), pripadajuće jedinične vrijednosti naknade ($J_{n_{1,2,3,4}}$), koeficijenti lokacije (Lk) i koeficijenti namjene (Kn) utvrđuju se prema vrijednostima koje se mogu pronaći u tablicama [3].

Stranka dobiva poziv za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja o rješenju o izvedenom stanju. Rješenje se dostavlja bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid, rješenje o izvedenom se dostavlja javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela. Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti za nezakonito izgrađenu

zgradu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje tog rješenja. Rješenje se može donijeti za jednu ili više zgrada na jednoj ili više čestica. Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez priloga koji su sastavni dijelovi rješenja. O žalbi protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje tog rješenja, odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

3.2.1. Sadržaj rješenja o izvedenom stanju

Izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje, odnosno da se ozakonjuju radovi izvedeni u svrhu promjene namjene, promjene broja funkcionalnih jedinica ili sl.,
- popis i opis građevina koje nisu zgrade, a ozakonjuju se zajedno sa zgradom, ako takvih ima,
- ime katastarske općine i broj jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- podatak o stupnju dovršenosti zgrade, odnosno radova (završena zgrada ili nezavršena zgrada),
- podatke o zgradi, odnosno radovima s obzirom na način smještaja na katastarskoj čestici, odnosno česticama (slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena) i njezinoj zahtjevnosti (zahtjevna zgrada, manje zahtjevna zgrada, jednostavna zgrada ili pomoćna zgrada), namjenu za koju se zgrada koristi, vanjsku veličinu zgrade (visinu, dužinu i širinu), broj i vrstu etaža, broj i vrstu funkcionalnih jedinica i oblik krova.

Uz predhodno navedene podatke a s obzirom na zahtjevnost zgrade izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:

Za zahtjevu zgradu:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- oznaku arhitektonske snimke,
- oznake izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu,
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te
- drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju (slika 8) je i geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i arhitektonska snimka zgrade, a što na njima i rješenju

mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

Za manje zahtjevu zgradu:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- snimke izvedenog stanja
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je i geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i snimka izvedenog stanja, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

Za jednostavnu zgradu:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je i geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

Za pomoćnu zgradu:

- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Oznaka geodetskog snimka, arhitektonskog snimka, snimka izvedenog stanja i izjave ovlaštenog arhitekta i/ili ovlaštenih inženjera sadrži ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera, broj, odnosno drugu evidencijsku oznaku i datum izrade, odnosno davanja izjave.

REPUBLIKA HRVATSKA

VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UPII*-361-03/13-05/8629
URBROJ: 2196/1-14-01-14-7
Vukovar, 04. travnja 2014. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije, povodom zahtjeva Milić Željko iz Tovarnika, N.S. Zrinski 38, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 88/12. i 143/13.), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuje se dovršena pomoćna zgrada – garaža, koja je odmaknuta od međe, kosog dvostrešnog krovišta, visine vijenca 2,70 m, te vanjske tlocrtno dužine i širine 8,60 m x 4,22 m, koja ima jednu etažu – prizemlje, izgrađena na k.č. broj 1427 k.o. Tovarnik, u Tovarniku, N.S. Zrinski 38, koja je u funkciji stambene zgrade i koja je označena oznakom P na situaciji prikazanoj na Kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:2000, KLASA: 935-06/13-01/3511, URBROJ: 541-25-01/7-13-2 od 19.04.2013. godine izdanju od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar, koja je sastavni dio ovog rješenja.
- Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Milić Željko, Tovarnik, N.S. Zrinski 38, podnio je dana 26. lipnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev je priložio propisane dokumente:

- Kopiju katastarskog plana za k.č. broj 1427 k.o. Tovarnik, KLASA: 935-06/13-01/3511, URBROJ: 541-25-01/7-13-2 od 19.04.2013. godine izdanju od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar,
- presliku Potvrde o obnovi u ratu oštećene obiteljske kuće u Tovarniku, na k.č. broj 1427 k.o. Tovarnik, KLASA: 370-01/13-01/6882, URBROJ: 510-13-2 od 13.08.2013. godine izdanju od Državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Zagreb

Uz svoj zahtjev priložio je također:

- Izvadak iz zemljišne knjige - zk ul. broj 2124 k.o. Tovarnik za k.č. broj 1427 od 24.09.2013. godine, izdan od Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišno-knjižni odjel u Iloku

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1: 5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske do 21. lipnja 2011. godine (DOF5/2011), utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na njeji, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja općine Tovarnik ("Sl. vjesnik" Vukovarsko-srijemske županije, br. 18/2006. i 08/2012.), koji vrijedi na dan podnošenja zahtjeva i na dan donošenja ovog rješenja, kopiju

2
KLASA: UPII*-361-03/13-05/8629

katastarskog plana iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišne knjige za zemljište na kojem je izgrađena predmetna zgrada, te očevidom obavljenim dana 16. siječnja 2014. godine utvrđeno je:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvaata navedenog plana i to u građevinskom području naselja Tovarnik, te da je ista izgrađena protivno tom planu u pogledu smještaja na čestici
- da je predmetna zgrada u funkciji osnovne - stambene zgrade,
- da tlocrtna površina predmetne zgrade iznosi 36,29 m²,
- da se predmetna zgrada ne nalazi na području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da je predmetna zgrada sljedeće namjene:
 - pomoćna zgrada – garaža – na situaciji prikazanoj na kopiji katastarskog plana označena oznakom P,
 - da predmetna zgrada nije izgrađena na međi građevne čestice i nema istake koji prelaze na drugu česticu,
 - da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tлом niti baraka ili sličan sklop,
 - da je zgrada dovršena i koristi se

O izvršenom očevidu na predmetnoj katastarskoj čestici sačinjen je Zapisnik. Očevidu je bio nazočan podnositelj zahtjeva Milić Željko, te Milić Jasenka iz Tovarnika, N.S. Zrinski 38, suvlasnik k.č. broj 1427 k.o. Tovarnik, a vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s predmetnom česticom zemljišta na kojoj se nalaze nezakonito izgrađene zgrade istom nisu bili nazočni.

Milić Jasenka iz Tovarnika, N.S. Zrinski 38, suvlasnik k.č. broj 1427 k.o. Tovarnik upoznata je sa postupkom ozakonjenja predmetne zgrade, te je na Zapisnik od 16. siječnja 2014. godine izjavila da nema primjedbi na zadržavanje izgrađene predmetne zgrade i da je suglasna sa izdavanjem rješenja o izvedenom stanju za istu.

Prema izjavi podnositelja zahtjeva i saznanju na izvršenom očevidu ne vodi se sudski spor u vezi sa zgradom ili zemljištem na kojem je izgrađena.

Izvršen je uvid u popis inspeksijskih predmeta dostavljen ovom Upravnom odjelu dana 09.11.2012. godine od strane Uprave za inspeksijske poslove Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, te je utvrđeno da se ne vodi inspeksijski postupak u vezi sa zgradom ili zemljištem na kojem je izgrađena.

U skladu s člankom 17. stavak 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su:

- vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada
- vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s predmetnom česticom zemljišta:
 - Tržić Marko, Tovarnik, Jaukovac 8, vlasnik k.č. broj 1428 k.o. Tovarnik
 - Ujaković Ante, Tovarnik, N.S. Zrinski 38, vlasnik k.č. broj 1426/2 k.o. Tovarnik
 - Čačić Marinko, Tovarnik, Zagrebačka 3, vlasnik k.č. broj 1442/2 k.o. Tovarnik
 - Čačić Mara, Tovarnik, Marinka Petrušića 3, Sušić Ljilja, Sisak, T. Ujevića 28, vlasnici k.č. broj 1442/1 k.o. Tovarnik
 - Petrović Jozo, Tovarnik, Marinka Petrušića 37, vlasnik k.č. broj 1441/2 k.o. Tovarnik
 - jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi predmetna nezakonito izgrađena zgrada.
- Općina Tovarnik, Tovarnik, A.G. Matiša 2

na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 18. veljače 2014. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga Upravnog odjela od 18. veljače do 05. ožujka 2014. godine.

Navedene stranke pozvane su da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja u roku 15 dana od dana objave na oglasnoj ploči, ali se pozivu nisu odazvali osobno niti putem ovomogućenika, a to je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 03. travnja 2014. godine od strane ovoga Upravnog odjela.

Sukladno odrednici članka 17. Stavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, stranka koja se nije odazvala pozivu na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja ne može zbog toga tražiti obnovu postupka.

3

KLASA: UP/I*-361-03/13-05/8629

Uvidom u Rješenje o naknadi izdano od Jedinственog upravnog odjela Općine Tovarnik, KLASA: UP/I*-361-01/14-01/01, URBROJ: 2188/12-01/01-14-2 od 10.02.2014. godine i Potvrdu Jedinственog upravnog odjela Općine Tovarnik, KLASA: UP/I*-361-01/14-01/01, URBROJ: 2188/12-01/01-14-3 od 10.02.2014. godine koju je podnio zahtjev priložio u spis, utvrđeno je da je jednokratno i u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje predmetnih nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru u iznosu od 500,00 kuna.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 2. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broj 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 118/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13) u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LJUKU:
Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

PROČELNICA:
Silvana Toz, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

- Milić Zeljko, Tovarnik, N.S. Zrinski 38
- Milić Jasenka, Tovarnik, N.S. Zrinski 38
- Pulem oglasne ploče
 - Tržilište Marko, Tovarnik, Jaukovac 8
 - Ujaković Ante, Tovarnik, N.S. Zrinski 36
 - Čačić Marinko, Tovarnik, Zagrebačka 3
 - Čačić Mara, Tovarnik, Marinka Petrušić 35
 - Šušić Ljilja, Sisak, T. Ujevića 28
 - Petrović Jozo, Tovarnik, Marinka Petrušića 37
 - Općina Tovarnik, Tovarnik, A.G. Matoša 2
- Evidencija, ovdje
- Arhiva

NA ZNANJE:

- Gradska inspekcija, Vukovar, Frankopanska 6
- Ured državne uprave u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Vukovar, Zupanijska 11

Kopija katastarskog plana mjerilo 1 : 2000

k.o. Tovarnik
Kat. plan br.
Katastarska pristojba naplaćena u iznosu 40,00 kn, pristojba poništena na podnesku.
zavedena pod broj
KLASA: 935-06/13-01/3511
URBROJ: 541-25-01/7-13-2

SITUACIJA
Broj katastarske čestice: 1427
REPUBLICA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
POSREDOVNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
32 000 VUKOVAR, L. Ružičke 2A
P - Posrednik zgrada - GARANJA

Ova situacija prikazana na kopiji katastarskog plana sastavljen je što Rješenja o izvedenom stanju KLASA: UP/I*-361-03/13-05/8629, URBROJ: 2196/1-14-01-14-7 od 04.04.2014. godine

Izdana iz digitaliziranog katastarskog plana
NAPOMENA: Komunalizacija nije izvršena
Vukovar, dne 19.04.2013. Izradio: Hrvoje Sesar

Slika 8. Rješenje o izvedenom stanju

3.2. Komunalni i vodni doprinos

Upravni odjel koji je izdao rješenje o izvedenom stanju obaviješćava tijela nadležna za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa i dostavlja im podatke potrebne za obračun iznosa doprinosa.

Po izvršnosti rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva plaća komunalni i vodni doprinos, osim za pomoćne zgrade koje su oslobođene plaćanja. Za dijelove zgrada za koje se posjeduje dokumentacija o legalnosti od ranije također nije potrebno platiti vodni i komunalni doprinos. Komunalni doprinos i vodni doprinos mogu se platiti s odgodom od godinu dana od izvršenosti rješenja ako to zatraži vlasnik građevine.

3.2.1. Komunalni doprinos

Komunalni je doprinos prihod proračuna općine odnosno grada na području kojeg se nalazi građevina. Sredstva komunalnog doprinosa namijenjena su financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Odluku o komunalnom doprinosu donosi općinsko vijeće odnosno gradska skupština. Odlukom se utvrđuju zone, jedinična vrijednost, način i rokovi plaćanja itd.

Rješenje o komunalnom doprinosu donosi upravno tijelo općine odnosno grada nadležno za komunalno gospodarstvo. Isto koje donosi i rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Protiv rješenja može se izjaviti žalba upravnom tijelu županije nadležnom za poslove komunalnog gospodarstva, a protiv rješenja koja donosi Grad

Zagreb žalba se izjavljuje Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja.

Mnogi gradovi i općine su odobrili olakšice za pojedine grupe investitora, ili su smanjali iznos komunalne naknade na simboličnu vrijednost (1kn/m²).

3.2.2. Vodni doprinos

Vodni doprinos obračunavaju i naplaćuju Hrvatske vode rješenjem. Sredstvima vodnog doprinosa financira se vodno gospodarstvo, njima se osigurava dostupnost i zaštita voda, izgradnja, upravljanje i održavanje vodnih sustava itd. Osnovica za plaćanje vodnoga doprinosa prostorni je metar (m³). U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

- zona A (Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora),
- zona B (ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.
- zona C (područja posebne državne skrbi).

4. ANALIZA POZITIVNIH I NEGATIVNIH KONOTACIJA POSTUPKA LEGALIZACIJE NA KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU

Postupak legalizacije je uglavnom u katastar i zemljišnu knjigu utjecao na vrlo sličan način. Pozitivne konotacije su te što se povećao broj elaborata za upis objekata u katastar i zemljišnu knjigu. Od informacija iz pojedinih katastara to povećanje u 2014. godini u

odnosu na 2013. godinu iznosi oko 30%, a 3/4 predmeta je vezano uz rješenje o izvedenom stanju dobivenog postupkom legalizacije. Prilikom upisa usklađivane su i katastarske čestice sa stvarnim stanjem na terenu te se i tako došlo do točnijih podataka. Sukladno tome uskladilo se i stanje katastra sa zemljišnim knjigama što je vrlo pozitivno jer u većini slučajeva to nije bilo tako.

Negativni učinci postupka legalizacije su povećane gužve zbog povećanja broja predmeta i zbog traženja informacija od strane stranaka, često za pitanja koja nisu u nadležnosti katastarske i zemljišnih knjiga. Također je i negativno to što su strankama dani prekratki rokovi dopune dokumentacije (uglavnom iz Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada iz Zagreba) a koje stranke većinom zbog financijske situacije vrlo teško mogu realizirati.

5. ZAKLJUČAK

Postupak legalizacije nezakonito izgrađenih objekata pruža osnovu za početak pravilnog razvijanja odnosno planskog građenja. Jedino uređenom i zakonski propisanom gradnjom vlasnici nekretnina dobivaju njihovu pravu vrijednost.

Samo legalne građevine mogu se priključiti na elektroenergetsku mrežu, komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih voda, itd. Obavljanje gospodarskih djelatnosti bilo u ugostiteljstvu, trgovini, turizmu i sl. moguće je samo u legalnim građevinama. Dokaz legalnosti gradnje građevine jedan je od nužnih uvjeta za prijavu za sredstva iz Europskih fondova. Etažiranje zgrade radi prodaje, podjele imovine, iznajmljivanja, poklanjanja itd. može se provesti samo za legalne građevine. Svi ovi navedeni primjeri pokazuju da samo legalna zgrada odnosno građevina omogućava vlasniku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i omogućava obavljanje svih zahvata vezanih uz istu.

6. LITERATURA

- [1] Narodne novine: Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Službeni list Republike Hrvatske, br. 86/12., Zagreb, 2012.
- [2] Državna geodetska uprava: Uputa za izradu, sadržaj i izgled geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, Zagreb, 2012.
- [3] Narodne novine: Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Službeni list Republike Hrvatske, br. 98/12, Zagreb, 2012.
- [4] Hrvatska komora arhitekata: Naputak za pružanje usluga ovlaštenih arhitekata prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Zagreb, 2012.

Kontakt autora:

Jure Tomić, ing. geod.

Geodetski zavod d.d. Osijek

Lorenza Jagera 4, Osijek

e-mail: juretomicdj@gmail.com