

Bespravna gradnja i proces legalizacije

Šafarić, Katarina

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic of Međimurje in Čakovec / Međimursko veleučilište u Čakovcu**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:110:465307>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-17**



Repository / Repozitorij:

[Polytechnic of Međimurje in Čakovec Repository - Polytechnic of Međimurje Undergraduate and Graduate Theses Repository](#)





MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU
STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ ODRŽIVI RAZVOJ

KATARINA ŠAFARIĆ, 0336043285

BESPRAVNA GRADNJA I PROCES LEGALIZACIJE

ZAVRŠNI RAD

ČAKOVEC, srpanj 2024.



MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU
STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ ODRŽIVI RAZVOJ

KATARINA ŠAFARIĆ, 0336043285

BESPRAVNA GRADNJA I PROCES LEGALIZACIJE

**ILLEGAL CONSTRUCTION AND LEGALIZATION
PROCESS**

ZAVRŠNI RAD

Mentorica:

Jasmina Ovčar, mag.ing.arh. i urb., v.pred.

ČAKOVEC, srpanj 2024.



MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU

PRIJAVA TEME I OBRANE ZAVRŠNOG/DIPLOMSKOG RADA

Stručni prijediplomski studij:

Računarstvo Održivi razvoj Menadžment turizma i sporta

Stručni diplomski studij Menadžment turizma i sporta:

Pristupnik: KATARINA ŠAFARIĆ, JMBAG: 0339043285
(ime i prezime)

Kolegij: URBANISTIČKO PLANIRANJE I PROJEKTIRANJE
(na kojem se piše rad)

Mentor: JASMINA OVČAR, mag. ing. arh. i urb., viši predavač
(ime i prezime, zvanje)

Naslov rada: BESPRAVNA GRADNJA I PROCES ILEGALIZACIJE

Naslov rada na engleskom jeziku: ILLEGAL CONSTRUCTION AND LEGALIZATION PROCESS

Članovi povjerenstva: 1. dr. sc. SILVIJA ZEMAN, prof. str. stud., predsjednik
(ime i prezime, zvanje)
2. GORAN SABOL, mag. ing. geogr., v. pred., član
(ime i prezime, zvanje)
3. JASMINA OVČAR, mag. ing. arh. i urb., viši predavač, mentor
(ime i prezime, zvanje)
4. TOMISLAV HUBLIN, mag. cin., viši predavač, zamjenski član
(ime i prezime, zvanje)

Broj zadatka: 2023-OR-04

Kratki opis zadatka: Proces gradnje predstavlja skup radnji koje poduzimaju sudionici u gradnji, investitor, projektant, izvođač, nadzorni inženjer i revident, u svrhu usklađivanja želje investitora prostornih planova te odobrenja za uređenje, kvalitete gradnje te usklađenosti s projektnom dokumentacijom, a s krajnjim ciljem dovodjenja objekta do faze izdavanja uporabne dozvole te početka njegovog korištenja. U RH zakonom je bilo omogućeno da se određene kategorije zgrada, pod određenim uvjetima, u određenom vremensko razdoblju i određenim postupcima mogu ožakoniti, a taj je proces nazvan legalizacijom. Ovim radom potrebno je analizirati pozitivne i negativne strane legalizacije te se osvrnuti na aktualno stanje u pogledu bespravne gradnje, a koje se odnosi na razdoblje nakon legalizacije

Datum: 02. lipnja 2024

Potpis mentora: J. Ovčar

MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU

Bana Josipa Jelačića 22/a, Čakovec

IZJAVA O AUTORSTVU

Završni/diplomski rad isključivo je autorsko djelo studenta te student odgovara za istinitost, izvornost i ispravnost teksta rada. U radu se ne smiju koristiti dijelovi tuđih radova (knjiga, članaka, doktorskih disertacija, magistarskih radova, internetskih i drugih izvora) bez pravilnog citiranja. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom i nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, _____ Katarina Šafarić _____ (ime i

prezime studenta) pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog/diplomskog rada pod naslovom

_____ Bespravna gradnja i proces legalizacije _____

te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:

Katarina Šafarić

(vlastoručni potpis)

Zahvala

Zahvaljujem svojoj mentorici Jasmini Ovčar, mag.ing.arh. i urb. čija me podrška i strpljenje vodila kroz studiranje i izradu ovog završnog rada.

Također, želim zahvaliti svim nastavnicima Međimurskog Veleučilišta u Čakovcu koji su mi predavali tijekom studiranja te svojim kolegama s kojima sam dijelila izazove i uspjehe tijekom našeg zajedničkog puta.

Posebno se zahvaljujem svojoj obitelji, čija je bezuvjetna ljubav, razumijevanje i ohrabrenje bila moj oslonac. Hvala vam što ste uvijek vjerovali u mene.

Na kraju, veliko hvala i mojim prijateljima, koji su mi bili izvor snage i veselja u teškim trenucima.

Katarina Šafarić

SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je pitanje i način rješavanja bespravne gradnje u Republici Hrvatskoj. Analiziran je aktualan Zakon o gradnji te zakon po kojem se provodila legalizacija, tj. ozakonjenje nezakonito izgrađenih građevina u Republici Hrvatskoj - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Proces gradnje predstavlja skup radnji koje poduzimaju sudionici u gradnji; investitor, projektant, izvođač, nadzorni inženjer i revident, u svrhu usklađivanja želja investitora, prostornih planova te odrednica za uređenje, kvalitete gradnje te usklađenosti s projektnom dokumentacijom s krajnjim ciljem dovođenja objekta do faze ishoda uporabe dozvole te početka njenog korištenja. U Republici Hrvatskoj zakonom je bilo omogućeno da se određene kategorije zgrada, pod određenim uvjetima, u određenom razdoblju i određenim postupcima, mogu ozakoniti, a taj je proces nazvan legalizacijom.

U radu je opisan detaljan postupak prijave bespravne gradnje te put postupanja ozakonjenja bespravno izgrađenih građevina te postoje li i kakve su kazne propisane za bespravnu gradnju koja nije u suglasnosti prostornim planom, koja ne poštuje ekološke standarde, što se odnosi na uništavanje prirodnih staništa i zagađenje prirode i dr., a čime je investitor uzeo pravo da gradi bespravno – ili bez akta o građenju, ili suprotno ili neusklađeno s ishoda aktom.

Ovim radom provedena je analiza pozitivnih i negativnih strana legalizacije, pozornost se obraća na aktualno stanje u pogledu bespravne gradnje, a koje se odnosi na razdoblje nakon legalizacije.

Prilikom izrade završnog rada na zadanu temu, osim predmetnih već spomenutih zakona, korištena je tek oskudna literatura, budući da je ovaj rad zapravo osvrst na primjere iz prakse. U tu svrhu raspolagalo se uglavnom izvorima istraživačkih radova, diplomskih radova, člancima iz novina i časopisa i dr. Kao pomoć u tumačenju postupka pomogli su obrasci nadležnih urbanističkih službi te primjeri građevinske dozvole, rješenja o izvedenom stanju i uporabne dozvole, koji su predloženi u prilogima ovom radu.

Ključne riječi: *bespravna gradnja, legalizacija, Rješenje o izvedenom stanju, Zakon o gradnji, Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, uporabna dozvola*

SUMMARY

Topic of this final thesis is the issue and method of resolving illegal construction in the Republic of Croatia. Currently relevant Building Act and the law under which the legalization, The regularization of illegally constructed buildings in the Republic of Croatia, - The Act on the Treatment of Illegally Constructed Buildings - have been analyzed.

The construction process represents a series of actions undertaken by participants in construction; the investor, designer, contractor, supervising engineer, and auditor, with the aim of aligning the investor's desires, spatial plans, and regulatory requirements for development, construction quality, and compliance with project documentation, ultimately achieving the goal of obtaining an occupancy permit and beginning the use of the building.

In the Republic of Croatia, there was a law that allowed certain categories of buildings, under specific conditions, within a certain time period, and through certain procedures, to be regulated, that process was known as legalization.

This thesis describes in detail the procedure for reporting illegal construction and the process of regularizing illegally constructed buildings. It explores whether there are penalties prescribed for illegal construction that does not comply with spatial plans, ecological standards, such as the destruction of natural habitats and pollution of nature, and so on, where the investor took the right to build illegally – either without a building permit, or contrary to, or not in compliance with the obtained permit.

This thesis conducts an analysis of the positive and negative aspects of legalization, with attention paid to the current state of illegal construction following the period of legalization.

In preparing this final thesis on the given topic, besides the aforementioned relevant laws, only limited literature was used, as this thesis primarily reflects on practical examples. For this purpose, the sources mainly comprised research papers, graduate theses, newspaper and magazine articles, and others. As an aid in interpreting the procedure, forms from the competent urban planning authorities, as well as examples of building permits, decisions on as-built documents, and certificates of occupancy, which are presented in the appendices of this thesis, were used.

Keywords: *illegal construction, legalization, as-built condition documents, Building Act, Act on the Treatment of Illegally Constructed Buildings, certificate of occupancy*

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. ZAKON O GRADNJI.....	3
2.1. Temeljni zahtjevi za građevinu	3
2.2. Građenje građevine i građevinska dozvola.....	4
2.2.1. Građenje bez građevinske dozvole	6
3. BESPRAVNA GRADNJA	8
3.1. Prijava bespravne gradnje.....	9
3.1.1. Prijava bespravne gradnje na <i>Bespravnogradnja.hr</i>	10
3.1.2. Prijava bespravne gradnje putem e-Građana	11
3.1.3. Primjer bespravne gradnje	12
4. ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA	15
4.1. Osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrada.....	16
4.2. Postupak ozakonjena zgrada	18
5. ANALIZA STANJA OBRAĐENIH ZAHTJEVA NA RAZINI RH	21
5.1. Pozitivne i negativne strana legalizacije.....	24
6. LEGALIZACIJA GRAĐEVINA PREMA ZAKONU O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA	26
6.1. Postupak legalizacije	26
6.1.1. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru	29
6.2. Nadzor građenja građevinske inspekcije	32
6.2.1. Mjere građevinske inspekcije	32
6.2.2. Mjere komunalnog redara.....	32
6.2.3. Pravne posljedice nezakonitog građenja.....	33
7. ZAKLJUČAK	34
LITERATURA.....	35
POPIS SLIKA I TABLICA.....	37
PRILOZI.....	38

1. UVOD

Bespravna gradnja u Republici Hrvatskoj predstavlja značajan problem koji se odražava kroz gradnju objekata bez potrebnih dozvola te neusklađeno s propisanim uvjetima iz Zakona o gradnji (NN 125/19).

Uzroci ilegalne gradnje u Hrvatskoj su mnogobrojni, a najčešće su to ekonomski, pravni ili društveni razlozi. Najviše bespravne gradnje na području Republike Hrvatske dogodilo se u dvama navratima: sedamdesetih godina prošlog stoljeća zbog porasta životnog standarda te tijekom i nakon Domovinskog rata, kada je došlo do masovnog preseljenja stanovništva i potrebe za hitnim smještajem. Širenju bespravne gradnje doprinijeli su nedovoljno učinkoviti zakon i slabo provedeni propisi, te još više neučinkovitost kontrolnog faktora koji bi na vrijeme uočio, evidentirao te zaustavio bespravnu gradnju. Zbog visokih troškova legalne gradnje i kompliciranih administrativnih postupaka mnogi su se u prošlosti odlučivali na bespravnu gradnju. Posebno problematična je i skupina investitora koja je usprkos poznavanju uvjeta za gradnju olako shvaćala kontrolni faktor te se zanosila mišljenjem da bespravna gradnja neće podleći nikakvim sankcijama.

Bespravna gradnja stvara financijske gubitke za državu i pad cijena legalno izgrađenih nekretnina. S obzirom na to da se radi o ilegalnoj gradnji, takve nekretnine ne mogu imati legalne vlasnike, samim time dolazi do puno većeg broja sudskih sporova zbog nemogućnosti rješavanja i dokazivanja pitanja vlasništva. Takvom izgradnjom stvaraju se problemi u infrastrukturi, dolazi do neadekvatno izgrađenih cesta, stvaraju se problemi dovoda električne energije, plina i pitke vode. Odvodnja sanitarnih voda ne može biti povezana na kanalizacijski sustav i time dolazi do problema zbrinjavanja.

U prošlosti se jako malo javno govorilo o „divljoj“ gradnji. Javnost je informirana kako su bespravno gradili i stanovnici koji su bili na „pozicijama moći“ smatrajući da se zakon na njih ne odnosi jednako te da neće biti sankcionirani; gradile su se vile na luksuznim mjestima, unutar nacionalnih parkova i parkova prirode, na samoj obali mora i na otocima, na najljepšim dijelovima Zagreba, kao što je naselje poznato pod nazivom „Mali Široki Brijeg“ u strogo zabranjenom zelenom pojasu u Parku prirode Medvednica. S druge strane, stanovništvo koje nije imalo velike financijske mogućnosti nije imalo puno izbora oko gradnje; gradnja po zakonu i propisima iziskuje i znatne financijske uloge u pogledu projektne dokumentacije, doprinosa i dr., pa su se nerijetko odlučili graditi sami, „svojim rukama“, sa svojom obitelji i

uz pomoć prijatelja, prema vlastitim projektima, bez nadzora, onako kako su mogli. Takve kuće najčešće nisu bile statički prihvatljive, bez potrebne tehničke dokumentacije i dozvola.

Cilj ovog rada je analiza zbivanja u području nezakonite gradnje te ozakonjenja nelegalno izgrađenih zgrada te obraćanje pozornosti na negativne posljedice bespravne gradnje. Dio rada orijentiran je na opis postupka legalizacije u skladu sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 14/19), prestankom važenja predmetnog zakona, mogućnosti dokazivanja legalnosti u razdoblju „nakon zakona“ te razmatranje odnosa bespravne gradnje i održivog razvoja.

2. ZAKON O GRADNJI

Zakon o gradnji (NN 135/13, 20/17, 39/19, 125/19) u Republici Hrvatskoj je ključni pravni akt koji regulira uvjete, način i postupak gradnje građevina. Njime se uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te provedba upravnih i drugih postupaka, uređenje prostora u skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje, osiguranje temeljnih zahtjeva za građevinu i drugi uvjeti propisani za građevinu ovim Zakonom. Odredbe ovog Zakona primjenjuju se na gradnju svih građevina na području Republike Hrvatske, osim na gradnju rudarskih objekata i postrojenja određenih posebnim zakonom, gradnju vojnih građevina određenih posebnim propisima i gradnju drugih građevina određenih posebnim zakonom. Odredbe ovog Zakona koje se odnose na gradnju nove građevine na odgovarajući se način primjenjuju na rekonstrukciju, održavanje i uklanjanje građevine, ako ovim Zakonom ili propisom donesenim na temelju ovog Zakona nije drukčije propisano. [1]

2.1. Temeljni zahtjevi za građevinu

Svaka građevina izgrađena u Republici Hrvatskoj, ovisno o namjeni za koju je izgrađena, mora biti projektirana i izgrađena tako da za vrijeme svog postojanja ispunjava temeljne zahtjeve za građevinu te druge zahtjeve, odnosno uvjete propisane Zakonom o gradnji kao i drugim propisima koji utječu na gradnju građevine. Građevine i drugi proizvodi koji se ugrađuju u građevinu moraju ispunjavati zahtjeve propisane ovim Zakonom i posebnim propisima. [1]

Projektiranje i gradnja u skladu sa zakonom osigurava kvalitetu i sigurnost građevine, te usklađenost s prostornim planovima i posebnim uvjetima gradnje.

Članak 8. Zakona o gradnji govori o temeljnim zahtjevima za građevinu, a oni su:

1. mehanička otpornost i stabilnost
2. sigurnost u slučaju požara
3. higijena, zdravlje i okoliš
4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe
5. zaštita od buke
6. gospodarenje energijom i očuvanje topline
7. održiva uporaba prirodnih izvora.

Članak 9. istog Zakona govori da građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da opterećenja koja na nju mogu djelovati tijekom građenja i uporabe ne mogu dovesti do:

1. rušenja cijele građevine ili nekog njezinog dijela
2. velikih deformacija u stupnju koji nije prihvatljiv
3. oštećenja na drugim dijelovima građevine, instalacijama ili ugrađenoj opremi kao rezultat velike deformacije nosive konstrukcije
4. oštećenje kao rezultat nekog događaja, u mjeri koja je nerazmjerna izvornom uzorku.

Prilikom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt sukladno pravilima struke ako se time ne utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima. (članak 19. stavka 1. i 2.) Izuzetno od stavke 1. navedenog članka, tijekom građenja građevine dopušteno je odstupanje u odnosu na glavni projekt u pogledu vanjske dimenzije građevine do 0,30 metara. Ovo se ne odnosi na odstupanja od obaveznog građevinskog pravca i najmanje udaljenosti od granice, kao ni na građevine koje su upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili se nalaze u kulturno-povijesnoj cjelini upisanoj u taj Registar. [1]

2.2. Građenje građevine i građevinska dozvola

Kako bi izgradnja određene građevine bila legalna, građenju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole (*Prilog 1*), a graditi se mora u skladu s tom građevinskom dozvolom, ako Zakonom nije drukčije propisano.

Investitor može pristupiti građenju na vlastitu odgovornost i rizik na temelju izvršne građevinske dozvole, što je jednoznačno definirano čl.106. stavkom 2. [1]

Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, u skladu s čl. 106.a predmetnog zakona. [1]

Prema članku 107. Zakona o gradnji, građevina izgrađena bez građevinske dozvole, kao i građevina za koju je u tijeku postupak obustave građenja ili uklanjanja prema posebnom zakonu, ne smije se priključiti na komunalne vodne građevine. [1]

Članak 113. definira kada se izdaje građevinska dozvola, i predviđa sljedeće za:

1. građenje cijele građevine
2. izvođenje radova na postojećoj građevini propisanih ovim Zakonom
3. građenje jedne ili više cjelovitih građevina složene građevine (etapa) određenih lokacijskom dozvolom ili
4. jednu ili više faza pojedine građevine određenih lokacijskom dozvolom.

Glavni projekt je sastavni dio građevinske dozvole, a što na njemu mora biti navedeno i ovjereno po tijelu graditeljstva. [1]

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne započne građenje u roku od tri godine od dana kada je dozvola postala pravomoćna. Da bi se smatralo da je investitor započeo građenje, potrebno je prijaviti početak radova nadležnom tijelu graditeljstva najkasnije osam dana prije početka gradnje.

Svaka zgrada, ovisno o skupini u koju je razvrstana, ima rok za dovršenje izgradnje, što znači da mora biti u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice dovršena u sljedećem roku:

1. zgrada 1. skupine u roku od deset godina
2. zgrada 2.a i 2.b skupine u roku od sedam godina
3. zgrada 3.a i 3.b skupine u roku od pet godina. [1]

Prema članku 4. Zakona o gradnji građevine i radovi na tim građevinama se s obzirom na zahtjevnost postupka u vezi s gradnjom razvrstavaju u pet skupina, od zahtjevnijih prema manje zahtjevnima, kako slijedi:

- 1. skupina – građevine koje se planiraju Državnim planom prostornog razvoja
- 2.a skupina – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti i provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu
- 2.b skupina – građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provodi postupak donošenja rješenja o prihvatljivosti zahvata za okoliš, odnosno postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu
- 3.a skupina – građevine za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti

- 3.b skupina – zgrade stambene namjene čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² i zgrade poljoprivredne namjene čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 600 m², za koje se ne utvrđuju posebni uvjeti. [1]

U slučaju ispunjavanja više uvjeta iz stavke 1. ovog članka ili sumnje, pri utvrđivanju skupine za određenu građevinu primjenjuje se zahtjevnija skupina. [1]

2.2.1. Građenje bez građevinske dozvole

U okviru Zakona o gradnji (NN 20/17, 39/19) jednostavne i druge građevine i radovi imaju posebne odredbe koje omogućavaju lakše i brže pristupanje gradnji na temelju izrađenog glavnog projekta bez ishoda akta o građenju, pa čak za neke građevine i bez glavnog projekta. [1] Jednostavne građevine i radovi su manji građevinski zahvati koji ne zahtijevaju prethodno ishoda građevinske dozvole, a samom izgradnjom nisu nelegalni, već su potpuno pravno izgrađeni, ali samo ako građevina po svojim karakteristikama spada u vrstu građevine obuhvaćene Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN RH 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23) donesenim na temelju čl.128 st. 1 i čl. 153. st. 2 Zakona o gradnji. [1]

Kod izgradnje jednostavnih građevina i radova u većini slučajeva dovoljno je obavijestiti lokalne vlasti o planiranim radovima, osim za određene radove kada postoji mogućnost potrebe za pribavljanje suglasnosti ili odobrenja od lokalnih vlasti. [1]

Iz navedenog Pravilnika navode se tek neke vrste jednostavnih građevina koje su obuhvaćene predmetnim pravilnikom, a često su predmet pitanja koja si postavljaju investitori.

GRADNJA BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I GLAVNOG PROJEKTA:

- nadstrešnica površine do 20 m²
- vrtna sjenica
- septička jama volumena do 27 m³
- terasa u razini terena površine do 20 m². [11]

RADOVI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I GLAVNOG PROJEKTA:

- održavanje postojeće građevine (popravci krova, obnova fasade itd.)
- zamjena unutarnje i vanjske stolarije
- uređenje dvorišta (građenje staze, platoa, stuba, postavljanje ograde i sl.)
- ugradnja sustava grijanja, hlađenja, klimatizacije, solarnih panela i kableske mreže.[11]

GRADNJA BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE, ALI S GLAVNIM PROJEKTOM:

- zgrada pomoćne namjene koja ima jednu etažu do 50 m²
- bazen tlocrtne površine do 100 m² ukopan u tlo. [11]

RADOVI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE, ALI S GLAVNIM PROJEKTOM:

- preuređenje prostora u skladu s novim potrebama, promjena organizacije prostora
- gradnja krovne kućice
- podizanje nadozida do najviše 0,6 m
- dodavanje nove unutarnje ili vanjske stolarije
- ugrađivanje dizala. [11]

Zakon o gradnji propisuje posebne slučajeve građenja u situacijama kada su ljudi i njihove stambene građevine ugroženi prirodnim nepogodama, ratnim razaranjima ili drugim razaranjima. Nakon prestanka tih događaja, moguće je graditi stambene građevine bez građevinske dozvole kako bi se ubrzala obnova i riješio smještaj ljudi. Takve građevine potrebno je ukloniti u roku od dvije godine od prestanka djelovanja događaja. Ako je potrebno trajno zadržavanje tih građevina, potrebno je ishoditi građevinsku dozvolu nakon prestanka djelovanja događaja. [1]

3. BESPRAVNA GRADNJA

Bespravna gradnja, ili ilegalna gradnja, je izgradnja građevine bez potrebne tehničko-pravne dokumentacije i samim time bez potrebnih dozvola: lokacijske, građevinske i uporabne dozvole (*Prilog 2*). Takva gradnja predstavlja značajan problem u mnogim zemljama, uključujući Republiku Hrvatsku, i donosi teške posljedice u ekonomskom, pravnom, društvenom i ekološkom aspektu. Republika Hrvatska već dugi niz godina bilježi bespravnu gradnju. Najčešći razlozi pristupanju bespravnoj gradnji su veliki troškovi postupka legalne gradnje i dugi proces, nejasni zakon i gradnja na česticama koje nisu predviđene za gradnju. [19]

Najčešća provedba bespravne gradnje u Republici Hrvatskoj se bilježi na Jadranskoj obali. Razlozi ilegalne gradnje na Jadranskoj obali su visoka cijena zemljišta i vrlo atraktivna turistička destinacija zbog svog prirodnog krajolika, čistog mora i mediteranske klime. Parcele do mora najčešće nisu građevinske čestice i samim time dolazi do ilegalne gradnje. Vlasnici bespravno sagrađenih nekretnina najčešće nisu ni svjesni kakvu su ekonomsku, ekološku i društvenu štetu napravili izgradnjom objekta tik do mora. Potražnja za vikendicama, apartmanima i turističkim objektima na Jadranskoj obali uz samo more ne staje niti će stati, a građevinskih čestica je sve manje iz godine u godinu, što znači da će ilegalna gradnja samo rasti i bit će potrebno što više inspeksijskog nadzora i kontrola. [18] Priobalno područje privlači mnoge investitore koji žele iskoristiti blizinu mora za izgradnju turističkih objekata, često bez potrebne tehničko-pravne dokumentacije kao i potrebnih dozvola da bi nekretnina bila legalna. Birokratske prepreke poput kompliciranih i dugotrajnih administrativnih postupaka za dobivanje građevinske dozvole su česti razlog zašto se vlasnici odlučuju za ilegalnu gradnju. Nedostatak efikasnog nadzora i inspekcije, što se odnosi na pogodovanje i korupciju, pospješuje izgradnju ilegalnih građevina.

U Republici Hrvatskoj postoje cijela naselja koja su u prošlosti bespravno izgrađena, poput Vira, Rogoznice, dijelovi Splita, mnogi nekad pusti otoci na Jadranskom moru, podsljemenske zaštićene zone, Kozarevi putevi, Lučko, zagrebački elitni kvart Pantovčak i Prekrižje... Ta ista naselja postoje i danas, samo su sada zahvaljujući procesu legalizacije zakonski i pravno prihvaćeni. Kako se počelo graditi na pustim otocima? Stanovnici unutarnjeg dijela Hrvatske, krenuli su graditi na otoke, bez temeljne infrastrukture, bez vode, bez struje, bez ceste. Svatko je gradio gdje je poželio, zemljišta su bila jako jeftina i samim time svima dostupna, gradilo se kako je tko mogao, a o zakonu i prostornom planu nije se ni govorilo. [12]

Osim na Jadranskoj obali bespravna gradnja se može uočiti i u drugim dijelovima Lijepe Naše. U ruralnim dijelovima, naročito u područjima udaljenima od urbanih središta, bespravna gradnja je česta pojava zbog manjka nadzora, nižih troškova zemljišta i bržeg procesa izgradnje. U većim gradovima i prigradskim naseljima, ilegalna gradnja nije tako česta pojava, ali se može pojaviti i to u obliku nadogradnje i/ili proširenja postojećih objekata bez građevinske dozvole. Bespravna gradnja puno ovisi i o nacionalnosti stanovnika, nekim društvenim skupinama je sasvim normalno da ne poštuju zakonsku regulativu. „...npr. Romi, tradicionalno grade svoja naselja protivno zakonskim propisima i vrlo ih je teško spriječiti u njihovoj namjeri. Nije ovo slučaj samo kod nas. Romi su poznati po svome načinu života pa im se nije lako suprotstaviti zakonskim propisima. Kad bi kojim slučajem Međimurska županija isključila romska naselja, bila bi s najmanjim postotkom bespravne gradnje u zemlji. I ne samo bespravne gradnje, jer Međimurje desetljećima služi za primjer kad je u pitanju građevinarstvo i stambeni standard građana.“ [12]

Posljedice „divlje“ gradnje su očite. Ulagalo se mnogo novca u građevine koje su pravno nepostojeće. Graditeljstvo u takvom načinu rada negativno djeluje na gospodarski razvitak i pojedinaca i cijele države. [23] Bespravna gradnja narušava bit života u organiziranom društvu, ne može se govoriti o uređenoj državi ako se ne radi na urbanističkom i prostornom planiranju.

3.1. Prijava bespravne gradnje

Odgovornost za legalnost gradnje leži pred svakim pojedincem ili poslovnim subjektom koji je investitor i/ili vlasnik. Ali postoji i društvena odgovornost svih građana da, ako uoči „sumnjivu“ ili dokazanu bespravnu gradnju, upozori nadležne službe na provjeru legalnosti postupanja u sektoru gradnje. Ako postoji sumnja da se neki objekt ili više njih gradi protivno zakonu i propisima Republike Hrvatske, može se prijaviti Državnom inspektoratu putem više web stranica, a dvije najpoznatije navedene su u daljnjem tekstu. Prijavom nelegalne izgradnje svi građani su stavljeni u identičan položaj pred zakonom, a sprečavaju se velike štete koje nastaju prilikom naloga za rušenje objekata u koje je uloženo često veliki kapital. Prijavom se na taj način nije povrijedilo investitora, već ga se suprotno tome, zaštitilo od drastičnih posljedica, a u prostoru se uspostavlja red.

3.1.1. Prijava bespravne gradnje na *Bespravnogradnja.hr*

Na internetu postoji svima dostupna web stranica Bespravna gradnja (*bespravnogradnja.hr*) koju su pokrenule nadležne službe iz gradova i sela Istarske županije. Na web stranici navode da je inicijativa pokrenuta s ciljem adresiranja gorućeg problema bespravne gradnje u Istarskoj županiji, kao i u drugim dijelovima Republike Hrvatske. [3] Autori kažu kako žele sami nešto poduzeti uz pomoć građana zato što država sama nema dovoljno interesa i resursa da bi se u potpunosti bavila ovim problemom. Na njihovoj stranici može se pronaći trenutni broj prijavljenih bespravno izgrađenih objekata i njihova lokacija. Isto tako na *bespravnogradnja.hr* može se izvršiti prijava, ako postoji sumnja da je izgradnja ilegalna. Na web stranici se nalazi poveznica za ispunjavanje obrasca za prijavu koji se u ispunjenoj formi šalje nadležnom komunalnom redaru i Državnom inspektoratu. [3]

Prijava bespravne gradnje

Odaberi lokaciju *

Odaberi općinu ili grad

Katstarska općina *

K.O.

Katstarska čestica *

K.Č.

Klikni ovdje i pronađi katastarsku česticu na e-katastru

Dodaj fotografiju

Fotografija ne smije biti veća od 5MB

Želite informaciju o stanju prijave? Ostavite svoj email.
Ovo polje nije obavezno i prijava se može odraditi potpuno anonimno.

email

Pošalji prijavu

Slika 1. Obrazac prijave bespravne gradnje na web stranici Bespravna gradnja

Izvor: <https://bespravnogradnja.hr/prijavi-bespravnu-gradnju> (pristup: lipanj 2024.)

Slikom 2. prikazan je screenshot otvorene internetske stranice za prijavu bespravne gradnje. Unošenjem osnovnih podataka o lokaciji, katastarskoj općini i broju katastarske čestice, s priloženom fotografijom ili bez nje, svaki građanin može prijaviti sumnju na bespravnu gradnju, te isto tako i izraziti želju da putem iste stranice na svoju mail adresu bude obaviješten o stanju prijave, o poduzetim mjerama i sl. Ako želi, prijava može biti i potpuno anonimna. Takvim načinom transparentno i u skladu sa zakonom građani sudjeluju u formiranju svog prostora, te iskazuju svoje društveno odgovorno ponašanje.

3.1.2. Prijava bespravne gradnje putem e-gradana

Na službenim stranica Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske dostupna je prijava bespravne gradnje kojoj mogu pristupiti svi punoljetni građani Republike Hrvatske putem sustava e-Građani.

Postoji li sumnja da je neka građevina napravljena bez valjane građevinske dozvole ili bez potvrde glavnog projekta, što znači protivno Zakonu o gradnji, ili suprotno izdanoj građevinskoj dozvoli u bilo kojem segmentu, ako postoji sumnja da građevina nije izgrađena prema ucrtanoj međi ili se nalazi izvan granica građevinskog područja i sl., sve su to situacije koje se mogu prijaviti građevinskoj inspekciji Državnog inspektorata.

Prijava bespravne gradnje može se prijaviti anonimno ili s osobnim podacima; poštom, prijavom na web stranici Državnog inspektora ili osobno u bilo kojem uredu Državnog inspektorata na području RH na dva načina: obrascem koji se popunjava i predaje u pisarnici ili zapisnikom dežurnom građevinskom inspektoru.

Prijava bespravne gradnje u Republici Hrvatskoj može se obaviti putem internetske stranice *mpgi.gov.hr*, koja nudi elektroničke usluge građanima. Prijaviti se mogu sve građevine za koje postoji sumnja da su izgrađene protivno zakonu i/ili propisu, građevine bez glavnom projekta ili bez valjanih dozvola. (*Prilog 4*) [4]

3.1.3. Primjer bespravne gradnje



Slika 2. Bespravna gradnja resorta u uvali Vruja

Izvor: <https://baustela.hr/gradiliste/latkovic-20-godina-bespravno-gradil-zali-se-na-odluku-o-rusenju-ukupne-vrijednosti-280-tisuca-eura/> (pristup: lipanj 2024.)

Na slici 2. prikazana je devastirana uvala, bespravno izgrađeni resort u Vruji, čiji je investitor bez potrebnih pravnih dozvola sagradio velebno zdanje koje postoji već više od 20 godina. Tijekom tih godina podnosile su se prijave, ispisivale kazne, održavali prosvjedi, vodili sudski sporovi, ali uzalud. No, u proljeće 2023. godine država je konačno raspisala natječaj za rušenje ovog resorta i krenulo je rušenje procijenjeno na više od 300.000 eura. Ovaj slučaj prikazuje razmjere financijske štete koje u konačnici ima bespravna gradnja, ali i dugi proces izdavanja rješenja za rušenje, kao i potrage za izvođačem rušenja i sve druge probleme koje za sobom povlači bespravna gradnja. [13]

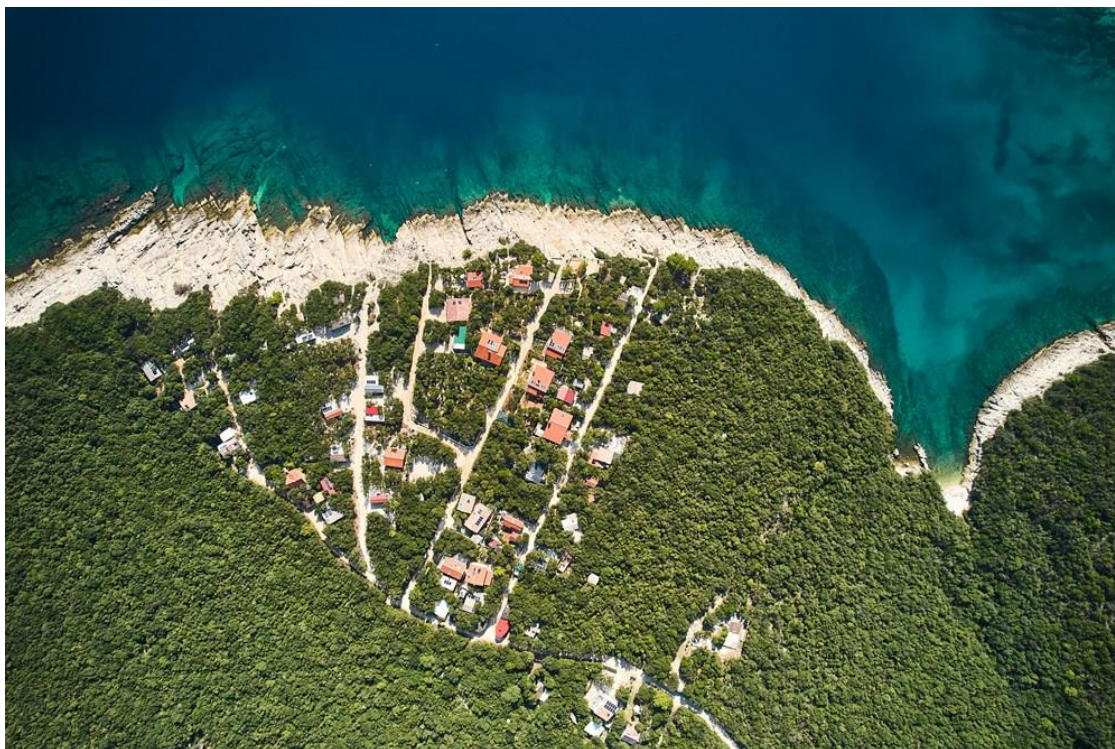
Slikom 3. prikazan je primjer bespravno izgrađene dvoetažne zgrade uz more, izgrađen bez lokacijske i građevinske dozvole. Ova zgrada nalazi se na predivnom hrvatskom otoku Čiovo, na zelenoj površini koja nije namijenjena za građevinske radove.



Slika 3. Bespravna gradnja na Čiovu

Izvor: <https://www.morski.hr/bespravna-gradnja-na-ciovu-svedanin-grad-bes-do-zvole-a-institucije-o-tome-nemaju-pojma/> (pristup: lipanj 2024.)

Na slici 4. prikazana je fotografija učinjenoj iz zraka na kojoj su vidljive predmetne kuće za odmor napravljene ilegalno, bez ikakvih dozvola, možda pokoja s nekom dozvolom. Još jedan primjer „divlje“ gradnje uz more, na zelenoj površini koja nije građevinske namjene. Ovo malo ilegalno naselje nalazi se u Istri, kraj Umaga. Nažalost, predstavlja samo mali dio bespravne gradnje koja je devastirala Jadransku obalu, a gradilo se godinama, bez posljedica.



Slika 4. „Divlje“ naselje u Istri

Izvor: <https://www.glasistre.hr/istra/2022/12/29/fotogalerija/-skoro-sve-gradevine-koje-se-vide-na-ovim-fotografijama-su-bespravne-pogledajte-kol-837828> (pristup: lipanj 2024.)

Na ovom dijelu su u početku počele nicati kamp-kućice i to već početkom 60-ih godina. Svatko tko je došao, stavio je kućicu gdje je poželio, na poljoprivrednim zemljištima i u šumama. Kasnije, umjesto kamp-kućica tko ima mogućnosti, gradi montažne kuće, vikendice pa čak i vile. Pitanje je odakle se crpi voda, struja, kako se gospodari otpadom? Bez urbanističkog i prostornog plana, nastalo je cijelo naselje, koje je danas teret prostoru, komunalno nezbrinuto, podliježe rušenju ukoliko nije prošlo proces legalizacije s pozitivnim rješenjem o izvedenom stanju. [16]

Istarska županija i gradovi bore se već desetljećima s ilegalnom gradnjom, a kako ne mogu stati na kraj takvoj gradnji, odlučili su pokrenuti inicijativu Bespravnogradnja.hr koja bi konačno mogla dati veliki doprinos u legalnoj kontroli zbiljanja u prostoru.

4. ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

Tijekom prošlih desetljeća, zbog raznih razloga, došlo je do izgradnje velikog broja zgrada bez odgovarajuće tehničko-projektne dokumentacije ili s neadekvatnom tehničkom dokumentacijom, suprotno prostornim planovima, izvan okvira postojećih alata za građenje i sl. Kako bi se stanje u prostoru „sredilo“ te uvelo red i kontrolu, s ciljem kvalitetnog prostornog planiranja i projektiranja koje bi štitilo određena područja i reguliralo dozvoljenu gradnju na pojedinim područjima, 2011. godine donesem je novi zakon, Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19). [2] Taj je zakon predstavljao želju za rješavanjem mnogobrojnih prostornih i urbanističkih problema, vlasničkih problema, komunalnih problema i svih ostalih koji su proizašli iz neodgovorne gradnje. Ovim se Zakonom uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada. [2]

Članak 1. predmetnog zakona definira nezakonito izgrađenu zgradu kao zgradu ili rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje ili protivno tom aktu. Takva zgrada mora biti vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000, koju je izradila Državna geodetska uprava na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011). Na toj karti moraju biti vidljivi najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom), sa ili bez krova, najmanje jedne etaže. [2]

Članak 2. objašnjava da se nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovog Zakona smatra i zgrada ili rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađeni bez akta kojim se odobrava građenje ili protivno tom aktu. Takva zgrada mora imati izvedene najmanje grube konstruktivne građevinske radove (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom), s krovom ili bez njega, najmanje jedne etaže. Ako takva zgrada nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011, smatrat će se nezakonito izgrađenom 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. Uvjerenje o tome izdaje tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke. [2]

Građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine nije potrebno legalizirati ako nisu rekonstruirane ili dograđivane nakon tog datuma. (*Prilog 3*) Uvjerenje o vremenu izgradnje građevine izdaje katastarski ured ili Središnji ured Državne geodetske uprave na temelju dostupnih podataka, ako nisu dostupni katastarski podaci, uvjerenje može izdati nadležno upravno tijelo. U sastavni dio tog uvjerenja ulazi snimka postojećeg stanja građevine, preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom i zahtjev za izdavanje uvjerenja. [6]

Zakonima koji su prethodili nije bilo moguće legalizirati objekte koji nisu u skladu s prostornim planom i GUP-om, dok je donošenje Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama to omogućeno. Također, ranije se plaćala posebna upravna pristojba koja je zamijenjena naknadom za zadržavanje zgrade u prostoru. Ovim se zakonom također omogućava legalizacija zgrada na više katastarskih čestica, čak i ako se dio zgrade nalazi na susjednoj čestici, pod uvjetom da slučaj nije prijavljen građevinskoj inspekciji do 21. lipnja 2011. godine. Isto tako, omogućena je legalizacija zgrade na katastarskoj čestici koja nema vlastiti prilazni put. [6]

Iz svega prethodno navedenog, a što je sastavni dio odredbi iz predmetnog Zakona, vidljivo je da se nastojalo maksimalno poštovati i uvažiti postojanje nelegalno izgrađenih objekata te omogućiti vlasnicima da ih legaliziraju tj. ozakone. Na taj način željelo se stvoriti novu bazu podataka i polaznu točku za daljnje kvalitetno prostorno i urbanističko planiranje i projektiranje, te okončati bespravnu gradnju.

4.1. Osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrada

U skladu s predmetnim Zakonom, može se legalizirati zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji vrijedi na dan stupanja na snagu Zakona, na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju. Također, može se legalizirati građevina koja je izgrađena protivno prostornom planu, ako njezina legalizacija nije isključena ovim Zakonom.

Prema članku 5. na nezakonito izgrađenoj zgradi mogu se, protivno prostornom planu, legalizirati najviše dvije etaže, od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. U slučaju da prostornim planom ili odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave za određeno područje nije propisan broj etaža zgrade, ozakoniti se mogu najviše četiri etaže.

Prema članku 6. nezakonito izgrađena zgrada ne može se legalizirati ako se nalazi na području koje je prostornim planom općine, grada, 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 zgrada izgrađenih u skladu s prostornim planom i onih unutar tradicijske naseobine određene prostornim planom područja posebnih obilježja ili drugim prostornim planom.

Također, to uključuje planirane ili istražene koridore i površine prometnih, energetske, vodnih i komunikacijskih građevina, osim zgrada za koje nadležno javnopravno tijelo izda potvrdu da su izgrađene u skladu s posebnim uvjetima utvrđenim u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole. Površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim nezakonito izgrađenih zgrada koje su u skladu s tom namjenom, također su obuhvaćene.

Dalje, izdvojena građevinska područja izvan naselja predviđena prostornim planom za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim nezakonito izgrađenih zgrada unutar tih područja koje su u skladu s tom namjenom, također nisu prihvatljiva za legalizaciju. Područja posebne zaštite voda, odnosno zone sanitarne zaštite vode za piće gdje je prema posebnim propisima zabranjeno građenje zgrada za koje je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju, spadaju u ovu kategoriju.

Na kraju, eksploatacijska polja mineralnih sirovina, osim zgrada izgrađenih na eksploatacijskom polju nafte, plina ili geotermalnih voda, također ne mogu biti legalizirana ako su nezakonito izgrađena.

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se legalizirati ako se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, osim ako nadležno javnopravno tijelo izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima zaštite kulturne baštine. Također, ne može se legalizirati ako se nalazi na području upisanom u listu svjetske baštine UNESCO-a ili na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim uz suglasnost upravitelja te površine, odnosno vlasnika iste ako ne postoji upravitelj i zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost Hrvatskih voda. [2]

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se legalizirati ako je izgrađena na međi s drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade, ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor (prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggia i sl.) ili ako je izgrađena kao sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.) ili na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.). [2]

4.2. Postupak ozakonjena zgrada

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem o izvedenom stanju koje donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave. Prilikom ozakonjenja zgrade s obzirom na zahtjevnost i veličinu, zgrade su razvrstane u četiri skupine.

1. ZAHTJEVNA ZGRADA

Zahtjevnom zgradom smatra se izgrađena zgrada čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m² i zgrada za javnu namjenu bez obzira na njezinu površinu.

Za zahtjevnu zgradu uz zahtjev potrebno je priložiti:

- 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 ovlaštenu arhitekt
- izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti. [20]

2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA

Zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m² smatra se manje zahtjevnom zgradom.

Za manje zahtjevnu zgradu uz zahtjev potrebno je priložiti:

- 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 snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva. [20]

3. JEDNOSTAVNA ZGRADA

Zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² smatra se jednostavnom zgradom.

Za jednostavnu zgradu uz zahtjev potrebno je priložiti:

- 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
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska (bruto) površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva
- najmanje četiri fotografije koje prikazuju sva pročelja zgrade
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva. [20]

4. POMOĆNA ZGRADA

Pomoćnom zgradom smatra se pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m².

Za pomoćnu zgradu uz zahtjev potrebno je priložiti:

- tri primjerka kopije katastarskog plana
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena. [20]

Članak 15. propisuje da podnositelj zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju, uz dokumente iz članka 11. stavke 1., članka 12. stavke 1., članka 13. stavke 1., odnosno članka 14. ovoga Zakona, mora priložiti određene potvrde i suglasnosti. To uključuje potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 1. podstavke 2. ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine; potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 1. podstavke 3. ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine; potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 2. podstavke 1. ako je zgrada izgrađena 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; suglasnost Hrvatskih voda iz članka 6. stavka 2. podstavke 2. ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru; te uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti iz članka 2. stavka 2., odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

5. ANALIZA STANJA OBRADENIH ZAHTJEVA NA RAZINI RH

Postupak legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj bio je dugotrajan i složen proces, definiran nekoliko puta raznim zakonima i izmjenama zakona. Određeni periodi legalizacije omogućili su svim građanima da se uključe sa svojim nezakonito izgrađenim objektima u pravni sustav. Postupak legalizacije objekata u Republici Hrvatskoj službeno je započeo donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) u srpnju 2011. godine. [6]

Prvi rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju trajao je do 30. lipnja 2013. godine. Zbog velikog broja zahtjeva i složenosti postupka nije bilo moguće u tako kratkom roku riješiti sve predmete koji su se uključili. Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju produžen je do 30. lipnja 2018. godine za određene kategorije građevina. Tijekom trajanja legalizacije donošenje nekoliko izmjena i dopuna zakona (NN 143/13, 65/17 i 14/19) omogućilo je dodatno vrijeme za prikupljanje potrebne dokumentacije i ispunjavanja uvjeta za legalizaciju bespravno izgrađenih zgrada. Jedna ključna izmjena zakona bila je omogućavanje legalizacije objekata koji nisu bili izgrađeni po prostorom planu.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine je napravilo registar podataka o broju riješenih predmeta po gradovima i županijama. U tablici su prikazani podaci od 2013. do 2017. godine, broj zaprimljenih i riješenih podataka te postotak riješenosti poredan od najvećeg postotka obrađenih zahtjeva do najmanjeg. [21]

Tablica jasno prikazuje koje županije i koji gradovi prednjače po broju ilegalne izgradnje. Može se uočiti da Grad Zagreb, koji je glavni grad, najveći i najnaseljeniji, ima daleko više predanih zahtjeva od ostalih gradova. Slijede ga gradovi Velika Gorica, Osijek i Slavonski Brod na kopnu, te Split, Zadar i Rijeka na moru, ali s puno manjim brojevima zaprimljenih zahtjeva. Što se tiče županija, definitivno prednjače Splitsko-dalmatinska, Zadarska i Primorsko-goranska županija. Razlog tome je bespravno naseljavanje otoka i gradnja bespravnih naselja na obali.

Ako se promatra prikaz iz tablice 1. za razdoblje 2013. - 2017.godine, vidljivo je da je po pojedinim županijama riješeno i više od 97 % zaprimljenih zahtjeva, dok je u nekima taj postotak tek nešto veći od 26 %, kao što je to u Sisačko-moslavačkoj županiji. Iznenaduje tek nešto više od 25 % riješenih zaprimljenih predmeta u Istarskoj županiji, koja je doduše

zaprimila izuzetno velik broj predmeta. Po broju zahtjeva prednjače Zadarska i Zagrebačka županija.

Tablica ukazuje na neravnomjernost u brzini rješavanja predmeta po županijama i gradovima, što ukazuje da ne postoji jedinstveni razrađeni sustav djelovanja, ili pak je evidentan nedostatak stručnog kadra koji bi mogao zaprimljene zahtjeve rješavati u propisnom roku. U interesu države je svakako da se u što kraćem roku odrade svi zahtjevi, kako bi Zakon polučio rezultate uspostave reda u prostoru te omogućio daljnje smjernice u prostornom planiranju te nemogućnost nezakonite izgradnje u međuvremenu, a što bi ponovno remetilo uvid u pravo stanje legalnosti objekata u realitetu.

Tablica 1. Prikaz zaprimljenih i riješenih zahtjeva za legalizaciju bespravnih građevina

2013. – 2017.				
ŽUPANIJA / GRAD	BROJ ZAPRIMLJENIH ZAHTJEVA	BROJ RIJEŠENIH ZAHTJEVA	POSTOTAK RIJEŠENIH ZAHTJEVA	
			BEZ IZUZIMANJA	S IZUZIMANJEM
Grad Dubrovnik	6.375	6.189	97,08	97,08
Grad Vukovar	2.665	2.577	96,70	96,70
Koprivničko – križevačka županija	19.249	11.068	56,97	95,18
Grad Zagreb	100.626	95.453	94,86	94,86
Grad Bjelovar	7.050	6.682	94,78	94,78
Međimurska županija	16.810	14.432	85,85	94,24
Grad Kutina	4.913	4.521	92,02	93,91
Osječko-baranjska županija	47.988	35.482	73,94	93,42
Grad Samobor	6.309	5.405	85,67	93,06
Grad Virovitica	4.865	4.430	91,06	91,06
Grad Poreč	4.708	4.008	85,13	90,84
Grad Koprivnica	7.205	5.862	81,36	90,09
Krapinsko-zagorska županija	28.303	21.162	74,77	88,49
Grad Varaždin	5.528	4.387	79,36	88,09
Virovitčko-podravska županija	15.714	12.509	79,60	88,00
Grad Sisak	8.143	5.442	66,83	87,14

Grad Šibenik	9.522	7.484	78,60	82,95
Grad Velika Gorica	13.419	10.454	77,90	82,85
Grad Vinkovci	6.897	5.303	76,89	82,67
Varaždinska županija	30.838	21.200	68,75	82,06
Grad Karlovac	7.775	4.277	55,01	81,20
Grad Umag	3857	2.969	76,98	81,19
Grad Petrinja	7.115	5.603	78,75	81,03
Zagrebačka županija	49.520	32.693	66,02	80,28
Brodsko-posavska županija	24.322	14.806	60,87	79,53
Bjelovarsko-bilogorska županija	16.630	10.445	62,81	77,84
Grad Rovinj	3.945	2.977	75,46	77,41
Grad Čakovec	3.930	3.032	77,15	77,15
Grad Labin	2.247	1.561	69,47	76,26
Zadarska županija	58.893	42.205	71,66	74,85
Grad Pazin	1.189	883	74,26	74,26
Splitsko-dalmatinska županija	61.178	39.139	63,98	74,18
Primorsko-goranska županija	49.850	35.798	71,81	71,81
Grad Slavonski Brod	8.487	3.390	46,31	71,60
Grad Kaštel	8.941	5.139	57,48	70,99
Grad Osijek	13.860	6.275	45,27	70,57
Grad Split	15.150	10.002	66,02	68,93
Grad Rijeka	10.011	6.795	67,88	67,88
Grad Zadar	14.745	9.582	64,98	66,80
Vukovarsko-srijemska županija	26.172	9.381	35,84	65,91
Požeško-slavonska županija	17.290	8.749	50,60	65,79
Grad Pula	6.868	4.315	62,83	65,71
Grad Novigrad	1.245	814	65,38	65,38
Grad Krapina	1.893	1.228	64,87	64,87
Šibensko-kninska županija	24.055	10.078	41,90	61,22
Sisačko-moslavačka županija	20.727	5.492	26,50	60,99

Ličko-senjska županija	16.128	6.241	38,70	59,75
Grad Vodnjan	4.356	2.564	58,86	58,90
Istarska županija	28.421	7.176	25,25	58,32
Grad Trogir	3.553	1.802	50,72	58,07
Dubrovačko-neretvanska županija	19.835	11.245	56,69	56,69
Grad Makarska	2.605	967	37,12	55,96
Karlovačka županija	19.800	6.367	32,16	53,06
Grad Gospić	196	196	-	-

Izvor: <https://legalizacija.mgipu.hr/izvjesce> (pristup: lipanj 2024.)

Nakon završetka glavnog perioda legalizacije krajem lipnja 2018. godine, moguće je i dalje predati zahtjev za legalizaciju u specifičnim slučajevima koji zadovoljavaju određene uvjete prema važećim zakonima o gradnji i prostornom uređenju.

Za zgrade koje nisu legalizirane u procesu legalizacije niti je podnesen zahtjev za legalizaciju, primjenjuju se propisane kazne i sankcije u skladu s važećim zakonima. Što se tiče kazne, mogu biti visoke novčane kazne ili može doći do rješenja za uklanjanje objekta. [17]

5.1. Pozitivne i negativne strana legalizacije

Pozitivna strana legalizacije je omogućavanje vlasnicima bespravno izgrađenih objekata da putem ozakonjenja ostvare razvoj infrastrukture, ceste, kanalizacije i vodovoda, poboljšanje javnih usluga i pristup električnoj mreži. Povećava se pravna sigurnost vlasnika nekretnine, legalizacijom je vlasniku omogućeno da riješi imovinsko-pravne odnose i da može nekretninu upisati u zemljišnu knjigu. Samim time, takvi objekti imaju puno veću tržišnu vrijednost s obzirom da su pravno priznati. Naknade za legalizaciju i porezi vezani uz legaliziranje nekretnina povećavaju priljev sredstava u Državni proračun. S legalizacijom dolazi i mogućnost urednog urbanističkog i prostornog planiranja. [12]

Negativna strana legalizacije je mogućnost poticanja bespravne gradnje. Vlasnici ilegalne građevine očekuju buduće prilike za legalizaciju. Legalizacija može narušiti postojeće urbanističke planove, čime može doći do problema u infrastrukturi i okolišu. U velikoj većini slučajeva, bespravni objekti nisu izgrađeni na građevinskoj čestici, nego na poljoprivrednim,

zelenim ili, u najgorem slučaju, zaštićenim područjima, iz čega se može naslutiti da bespravna gradnja uvelike ugrožava prirodu i okoliš, to mogu biti prirodna staništa ili povećavanje erozije tla ili zagađenje vode. [12]

Legalizacija takvih objekata znači da država tolerira takve štetne utjecaje na prirodu i okoliš. U stvarnosti je zapravo bilo teško odrediti uvjete ozakonjenja bespravne gradnje, a da se ne dogodi diskriminacija. U takvim okolnostima zaista je došlo i do situacija kada su legalizirane građevine koje po svim “pravilima igre“ nisu trebale niti smjele biti legalizirane, upravo zbog velike štete koju su svojom gradnjom nanijeli prirodnim resursima i okolišu.

S druge strane, vrlo je diskutabilno i pitanje standarda kvalitete i sigurnosti bespravnih građevine.

6. LEGALIZACIJA GRAĐEVINA PREMA ZAKONU O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

Gradnja bez potrebnih dozvola trajno devastira prostor i donosi gubitak cijeloj zajednici. Legalna gradnja i pridržavanje zakona povećava sigurnost, kvalitetu i vrijednost nekretnine, te omogućava kvalitetnije i lakše prostorno planiranje naselja.

Građani koji nisu postupili po propisanom Zakonu o gradnji za vrijeme gradnje objekta, mogli su predati zahtjev za ozakonjenje te građevine (*Prilog 5*), sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nadležnom upravnom odjelu koji djeluje na području gdje je izgrađena bespravna građevina do 30. lipnja 2018. godine.

Oni građani koji nisu uspjeli predati zahtjev za ozakonjenje građevine do zakonski propisanog roka za predaju zahtjeva, mogu se još uvijek javiti nadležnom upravnom odjelu zbog provjere mogućnosti ozakonjenja bespravno izgrađene zgrade prema važećem Zakonu o gradnji. [17]

6.1. Postupak legalizacije

Prvi korak da bi se pokrenuo postupak legalizacije je prikupljanje potrebne dokumentacije. Potreban je dokaz o vremenu izgradnje građevine, to može biti izvadak iz katastra, uvjerenje koje izdaje katastarski ured ili Središnji ured Državne geodetske uprave na temelju postojećih podataka (katastarski operat, katastarski plan, posjedovni list, Hrvatska osnovna karta, snimka iz zraka). U slučaju da građevina nije ucrtana u katastarski plan onakva kakva je izgrađena, potrebno je zatražiti geodetsku snimku izvedenog stanja od strane ovlaštenog geodeta. Bez izvoda iz katastarskog plana, odnosno snimke izvedenog stanja, ne može se podnijeti zahtjev za legalizaciju. Od tehničke dokumentacije potreban je još i arhitektonski projekt, koji uključuje tlocrt, presjek i pročelja građevine. [5]

Zahtjev za legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj, zajedno s pripadajućom dokumentacijom, predaje se upravnom odjelu nadležnom za izdavanje akata za gradnju u županiji ili gradu gdje se nalazi građevina koja se legalizira. [5]

Upravni odjel nakon što je zaprimio zahtjev za legalizaciju, dužan je provjeriti ključne činjenice za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Potrebno je izvršiti uvid u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 koja je izrađena na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske koje je započelo 21. lipnja 2011. godine ili drugi propisani akt koji dokazuje vrijeme

gradnje. Zatim kreće provjera prostorno planske dokumentacije, što uključuje pregled svih relevantnih zakonskih i prostorno planskih dokumenata, te terenski pregled kojim se potvrđuju veličina, stupanj završenosti i namjena zgrade. Utvrđivanje stanja zgrade vrši se prema arhitektonskoj snimci koja pokazuje stanje zgrade koje se uspoređuje sa stvarnim stanjem na terenu i prema snimci izvedenog stanja koja potvrđuje stanje zgrade u trenutku podnošenja zahtjeva. [5]

Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju, upravni odjel mora omogućiti uvid u spis predmeta radi izjašnjavanja podnositelju zahtjeva, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči s česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada te jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Poziv za uvid u spis objavljuje se javno na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela.

Rješenje o izvedenom stanju (*Prilog 6*) izdaje se nakon što se utvrdi da su svi zakonski uvjeti ispunjeni. Ono se može izdati, ako je utvrđeno da su uz zahtjev priloženi svi potrebni dokumenti, je potvrda da je očevidom na terenu utvrđeno da je arhitektonska snimka ili snimka izvedenog stanja u skladu sa stvarnim stanjem zgrade i nakon što je plaćena naknada za zadržavanja nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. [5]

Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti u slučaju da je za građevinu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja, ako je predmet sudskog spora zaštita vlasništva ili drugog stvarnog prava vezanog uz zgradu ili zemljište na kojem je izgrađena zgrada. Upravni odjel prisiljen je prekinuti postupak donošenja rješenja u trenutku kad dobije informacije o sporu do završetka sudskog postupka. Postupak se može nastaviti ako tužitelj izda pisanu izjavu da se ne protivi donošenju rješenja o izvedenom stanju. Rješenje o izvedenom stanju može se izdati za jednu ili više građevina na jednoj ili više parcela. [5]

Pravo na žalbu imaju podnositelj zahtjeva i druge stranke u postupku. Žalba se podnosi upravnom tijelu koje je izdalo rješenje o izvedenom stanju, a žalbu rješava Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. [21]

Nakon što rješenje o izvedenom stanju postane pravomoćno, potrebno je platiti komunalni i vodni doprinos, osim za pomoćne građevine koje su oslobođena tih plaćanja. U zgradama koje imaju legalne i nelegalne dijelove, vlasnik legalnog dijela nije dužan platiti doprinose za nelegalne dijelove.

Upravni odjel koji je izdao rješenje o izvedenom stanju mora u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja obavijestiti tijela nadležna za utvrđivanje komunalnog i vodnog doprinosa te im dostaviti sve potrebne podatke kako bi mogli napraviti obračun iznosa doprinosa.

Vodni doprinos naplaćuju Hrvatske vode, a plaća ga investitor odnosno vlasnik građevine. Sredstvima od vodnog doprinosa financira se vodno gospodarstvo, održavanje, izgradnja i upravljanje vodnih sustava, osigurava se dostupnost, sigurnost i zaštita voda. Mjerna jedinica za plaćanje vodnog doprinosa je m³. Područje Republike Hrvatske zbog određivanja vodnog doprinosa podijeljeno je u tri zone: zona A (Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora), zona B (ostatak područja Republike Hrvatske koje nije zona C) i zona C (posebna državna skrb). [5]

Tablica 2. Visina vodnoga doprinosa

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	26,25 kn	15,75 kn	7,90 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	11,25 kn	7,50 kn	2,80 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	15,75 kn	10,50 kn	3,95 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	21,00 kn	13,15 kn	6,60 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	6,55 kn	3,95 kn	1,30 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	4,70 kn	2,80 kn	0,95 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,85 kn	0,55 kn	0,30 kn
7.	Produktovodi	m	3,95 kn	2,65 kn	1,30 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	7,90 kn	5,25 kn	2,65 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	13,15 kn	7,90 kn	2,65 kn
10.	Druge otvorene građevine	m ²	6,55 kn	3,95 kn	1,30 kn

Izvor: <https://mpgi.gov.hr/istaknute-teme/legalizacija-nezakonito-izgradjenih-zgrada/postupak-legalizacije/4184> (pristup: lipanj 2024.)

Komunalni doprinos predstavlja dio prihoda proračuna općine ili grada na čijem se području nalazi zgrada. Sredstva komunalnog doprinosa namijenjena su za financiranje gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao što su voda, kanalizacija, prometnice, javna rasvjeta i slično. Odluku o tome koliko će građane stajati komunalni doprinos donosi upravno tijelo općine odnosno grada koje je nadležno za komunalno gospodarstvo. Upravno tijelo općine odnosno grada donosi i odluku o visini naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade koja se nalazi na području te općine odnosno grada. U slučaju da postoji žalba protiv rješenja, ona se može pisati upravnom tijelu županije nadležnom za poslovne komunalnog gospodarstva. [6]

6.1.1. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru propisana je visina i način obračuna iznosa naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno ozakonjenja te zgrade. Propisanu naknadu mora platiti podnositelj zahtjeva prije donošenja rješenja o izvedenom stanju. [22]

Kolika će biti naknada za određenu zgradu ili dio zgrade koji se ozakonjuje utvrđuje se prema veličini, lokaciji i namjeni te zgrade kao i načinu plaćanja naknade. Naknada se utvrđuje na temelju izmjerenog obujma zgrade isto kao i za obračun komunalnog doprinosa. (*Prilog 7*) [22]

Člankom 3. Zakona utvrđuje se visina naknade, prema izrazu:

$$\mathbf{VN = Non \times Lk}$$

u kojem su:

VN – visina naknade (u kn)

Non – naknada po obujmu i namjeni (u kn)

Lk – koeficijent lokacije. [22]

Člankom 4. utvrđuje se naknada po obujmu i namjeni (Non), prema izrazu:

$$\mathbf{Non = No \times Kn}$$

u kojem su:

No – naknada po obujmu (u kn)

Kn – koeficijent namjene. [22]

Ako je iznos naknade po obujmu i namjeni (Non) utvrđen izračunom prema stavku 1. ovoga članka manji od 500,00 kuna, vrijednost te naknade (Non) određuje se u iznosu od 500,00 kuna. [22]

Članak 5. utvrđuje naknadu po obujmu (No), prema izrazu:

$$N_o = O_1 \times J_{n1} + O_2 \times J_{n2} + O_3 \times J_{n3} + O_4 \times J_{n4}$$

U izrazu iz stavka 1. ovoga članka dijelovi obujma zgrade ($O_{1,2,3,4}$) i pripadajuće jedinične vrijednosti naknade ($J_{n1,2,3,4}$) utvrđuju se prema vrijednostima koje iznose kako slijedi [22]:

Tablica 3. Propisana naknada po obujmu zgrade

Dijelovi obujma zgrade ($O_{1,2,3,4}$)		Pripadajuće jedinične vrijednosti naknade ($J_{n1,2,3,4}$)	
Oznaka	Dijelovi obujma zgrade u m^3	Oznaka	Jedinična vrijednost naknade u kn/m^3
O1	– obujam zgrade do $300 m^3$	J_{n1}	4,00
O2	– obujam zgrade od 300 do $3.000 m^3$	J_{n2}	10,00
O3	– obujam zgrade od 3.000 do $7.000 m^3$	J_{n3}	30,00
O4	– obujam zgrade preko $7.000 m^3$	J_{n4}	75,00

Izvor: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_08_98_2175.html (pristup: lipanj 2024.)

Članak 6. utvrđuje koeficijent namjene (Kn) koji se utvrđuje ovisno o namjeni cijele zgrade ili dijela zgrade koji se ozakonjuje [22]:

Tablica 4. Propisani koeficijent namjene prema namjeni zgrade

Namjena zgrade	Koeficijent namjene (Kn)
– za zgradu poljoprivredne namjene, uključivo ribarstvo i akvakultura	0,30
– za zgradu industrijske odnosno gospodarsko-proizvodne namjene	0,50
– za zgradu stambene i/ili druge namjene (poslovni prostor, garaža i dr.)	1,00

Izvor: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_08_98_2175.html

Ako se u zgradi nalaze prostorije različite namjene, koeficijent namjene se određuje prema pretežitijoj namjeni zgrade ili dijela zgrade koji se ozakonjuje. [22]

Članak 7. utvrđuje koeficijent lokacije (Lk) ovisno o lokaciji zgrade, odnosno njezinom položaju u prostoru. Ako se zgrada nalazi na granici područja, tada se primjenjuje prvi veći koeficijent lokacije. [22]

Tablica 5. Propisani koeficijent lokacije prema lokaciji zgrade

Lokacija zgrade – položaj u prostoru	Koeficijent lokacije (Lk)
– unutar građevinskog područja – za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstva i akvakulture, koja se nalazi izvan građevinskog područja	1,00
– izvan građevinskog područja (osim za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstva i akvakulture)	3,00
– u području gospodarske i zaštitne šume, te šume s posebnom namjenom – na vodnom dobru (osim za zgradu čija je namjena akvakultura)	5,00
– u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 100 m izvan građevinskog područja (osim za zgradu čija je namjena akvakultura)	7,00

Izvor: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_08_98_2175.html

6.2. Nadzor građenja građevinske inspekcije

Građevinska inspekcija je nadležna obavljati nadzor građenja građevina za koje je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu kao i nadzor građenja jednostavnih građevina i radova koje se može izvoditi na temelju glavnog projekta. Od 1. travnja 2019. godine na obavljanje inspekcijskih poslova građevinskih inspektora Državnog inspektorata ne primjenjuju se odredbe Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 153/13.), osim u postupcima koji su započeti prema odredbama toga Zakona. [10]

Komunalni redari nadziru građenje jednostavnih građevine i radova koje se može izvoditi bez akta za građenje ili na temelju akta nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo ili drugog akta, primjenjujući pri tom Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13) u dijelu koji se odnosi na nadležnost komunalnih redara. [10]

6.2.1. Mjere građevinske inspekcije

Inspektor građevinske inspekcije u slučajevima nezakonitog građenja ima pravo i dužnost narediti poduzimanje mjera kao što su otklanjanje nepravilnosti tijekom građenja, zabrana ugradnje građevnog proizvoda, otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini, usklađivanje građenja, uklanjanje građevine, zabrana uklanjanja građevine te obustava građenja.

U slučajevima kada inspektor utvrdi da se građenje izvodi nezakonito, zatvara gradilište i obustavlja daljnje građenje te poduzima sve propisane mjere kako bi investitora prisilio na usklađenje s propisima o gradnji. [10]

6.2.2. Mjere komunalnog redara

Komunalni redar dužan je provoditi poslove utvrđivanja zakonitosti građenja, nadzor građenja te provedbu i održavanje zahvata u prostoru koji nisu građenje, a pod nadležnošću su jedinice lokalne samouprave. Komunalni redar ima pravo i dužnost narediti uklanjanje ruševine zgrade, otklanjanje oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koja nisu nosiva konstrukcija, uklanjanje građevine, usklađivanje provedbe zahvata u prostoru koji nije građenje, uklanjanje takvih zahvata, privremenu obustavu izvođenja radova, dovršenje vanjskog izgleda zgrade te

izlaganje energetskeg certifikata, privremenu obustavu izvođenja radova, dovršenje vanjskog izgleda zgrade te izlaganje energetskeg certifikata. [10]

6.2.3. Pravne posljedice nezakonitog građenja

Nezakonito građenje može rezultirati obustavom građenja i prisilnim uklanjanjem građevine iz prostora na trošak investitora ili vlasnika. Investitori se mogu prisiliti na uklanjanje građevine novčanim kaznama i pokretanjem ovrha. Također, nemogućnost dobivanja uporabne dozvole i obavljanja djelatnosti u građevini, nemogućnost priključenja na komunalnu i energetskeu infrastrukturu, urednog upisa nekretnine u zemljišne knjige i evidentiranja u katastru. Nezakonito građenje može dovesti do prekršajnih i kaznenih prijava, nemogućnosti dobivanja poticaja i stambenih kredita, etažiranja zgrada te bitno umanjene vrijednosti nekretnine. [10]

7. ZAKLJUČAK

Ovim završnim radom nastojalo se pobliže objasniti kakav problem predstavlja bespravna gradnja u Republici Hrvatskoj, što propisuje aktualni Zakon o gradnji kojeg se ne pridržavaju bespravni graditelji te kakav je bio i koliko je uspješno proveden postupak ozakonjenja nelegalno izgrađenih građevina (tzv. legalizacija) u skladu sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji je bio na snazi u Republici Hrvatskoj u razdoblju 2011. - 2018. godine.

Zakon o gradnji Republike Hrvatske ključan je za osiguranje sigurnog, funkcionalnog, legalnog i održivog građenja. Zakon osigurava da se gradnja odvija u skladu s najvišim standardima sigurnosti i kvalitete, uz istovremenu zaštitu okoliša i napredovanja održivog razvoja u gradnji.

Bespravna gradnja predstavlja značajan problem za održivi razvoj i pravnu sigurnost. Potrebno je kroz pravne mjere, informiranje i edukaciju, unapređenje administrativnih postupaka smanjiti bespravnu gradnju i poticati investitore na legalnu, sigurnu i ekološki prihvatljivu gradnju.

U Republici Hrvatskoj je u skladu s predmetnim Zakonom provedena najveća akcija legalizacije bespravno izgrađenih zgrada. Prije samog početka legalizacije smatralo se da će biti do 150.000 predanih zahtjeva za legalizaciju, do 2013. javnopravna tijela zadužena za legalizaciju nisu stigla obraditi sve zahtjeve. Rok za predaju zahtjeva je produžen do 30. lipnja 2018. godine. U tom razdoblju je obrađeno i legalizirano više od 800.000 zahtjeva. Svi građani koji nisu uspjeli predati zahtjev u tom roku još uvijek se mogu obratiti nadležnim tijelima za mogućnost legalizacije u skladu sa Zakonom o gradnji, budući da je Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama stavljen izvan snage 30. lipnja 2018. godine.

Nažalost, bespravna gradnja u Republici Hrvatskoj predstavlja značajan problem s višestrukim negativnim posljedicama. Unatoč propisanim zakonima, inspekcijama državnog inspektorata, naporima države, bespravna gradnja se još uvijek javlja u svim dijelovima države. Svi bespravni graditelji očekuju da će opet biti donesem Zakon koji će im omogućiti ozakonjenje. Takav stav govori u prilog činjenici da se očito u pogledu sankcioniranja bespravne gradnje nije predmetnim Zakonom postigao pravi cilj – da se stane na kraj nelegalnoj izgradnji. Taj je zakon tek omogućio svima koji su gradili izvan zakona da „ulove korak“ s pravnim priznanjem da su njihove izgradnje dobrodošle i prihvaćene, a upravo takva poruka daje poticaj pojedincima da i dalje grade izvan okvira propisanih zakonima.

LITERATURA

- [1] Narodne novine: Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), na snazi od 28. 12. 2019., godine www.zakon.hr (datum pristupa svibanj 2024.)
- [2] Narodne novine: Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19), na snazi od 15.02.2019. godine, www.zakon.hr (datum pristupa: svibanj 2024.)
- [3] Bespravna gradnja, inicijativa za zaustavljanje bespravne gradnje, <https://bespravnogradnja.hr/>, (datum pristupa: svibanj 2024.)
- [4] Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: Prijava bespravne gradnje, gov.hr (datum pristupa: svibanj 2024.)
- [5] Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: Postupak legalizacije, gov.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [6] Tomić, Jure: „*Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada.*“ Tehnički glasnik 9, br. 2 (2015, Osijek): hrcak.srce.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [7] Registar broja riješenih zahtjeva <https://legalizacija.mgipu.hr/izvjesce> (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [8] Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, gov.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [9] Vladimir Krtalić: „Bespravna gradnja – uzroci i posljedice“, hrcak.srce.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [10] Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: Nadzor građenja građevinske inspekcije državnog inspektorata, gov.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [11] <https://metar-milimetar.hr/sto-se-smije-graditi-bez-gradevinske-dozvole/> (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [12] Grga Jelinić (2012.): *50 godina GRADITELJSTVA I STANOGRADNJE – Stambene zablude i privilegiji*, Zagreb
- [13] <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/pocinje-rusenje-sedam-bespravnih-objekata-u-uvali-vruja-koje-je-sagradio-poduzetnik-stipe-latkovic-15341819> (datum pristupa: lipanj 2024.)

- [14] <https://baustela.hr/novosti/bageri-ruse-bespravno-sagradene-objekti-u-uvali-vruja-na-ciovu-se-uklanja-kamena-vila-s-bazenom/> baustela.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [15] <https://www.morski.hr/bespravna-gradnja-na-ciovu-svedanin-grad-bez-dozvole-a-institucije-o-tome-nemaju-pojma/> www.morski.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [16] <https://www.glasistre.hr/istra/2023/01/02/barbariga-i-peroj-na-poljoprivrednim-zemljistima-i-sumama-najprije-su-bile-postavljene-kamp-prikoli-838269> (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [17] <https://baustela.hr/gradiliste/drzava-donosi-novi-zakon-kojim-ce-legalizirati-sto-ilegalno-izgradila/> baustela.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [18] Margareta Beltran Miranda (2022.): *Može li se stati na kraj devastaciji jadranske obale?*
- [19] Mario Jurić (2016.): *Dokumentacija potrebna za gradnju građevina*
- [20] Republika Hrvatska, *Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine*: 4 skupine zgrada <https://mpgi.gov.hr/istaknute-teme/legalizacija-nezakonito-izgradjenih-zgrada/postupak-legalizacije/4-skupine-zgrada/4186> (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [21] Republika Hrvatska, *Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine*: Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada <https://mpgi.gov.hr/istaknute-teme/legalizacija-nezakonito-izgradjenih-zgrada/8314> (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [22] https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_08_98_2175.html (datum pristupa: lipanj 2024.)
- [23] www.casopis-gradjevinar.hr (datum pristupa: lipanj 2024.)

POPIS SLIKA I TABLICA

POPIS SLIKA:

Slika 1. Obrazac prijave bespravne gradnje na web stranici Bespravna gradnja.....	10
Slika 2. Bespravna gradnja resorta u uvali Vruja	12
Slika 3. Bespravna gradnja na Čiovu	13
Slika 4. „Divlje“ naselje u Istri	14

POPIS TABLICA:

Tablica 1. Prikaz zaprimljenih i riješenih zahtjeva za legalizaciju bespravnih građevina	22
Tablica 2. Visina vodnoga doprinosa	28
Tablica 3. Propisana naknada po obujmu zgrade	30
Tablica 4. Propisani koeficijent namjene prema namjeni zgrade.....	31
Tablica 5. Propisani koeficijent lokacije prema lokaciji zgrade	31

PRILOZI

Prilog 1. Građevinska dozvola.....	39
Prilog 2. Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine.....	43
Prilog 3. Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine	45
Prilog 4. Obrazac prijave mogućeg nezakonitog građenja	47
Prilog 5. Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu	48
Prilog 6. Rješenje o izvedenom stanju.....	50
Prilog 7. Naknada za zadržavanje nezakonito igradene zgrade u prostoru	54

Prilog 1. Građevinska dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za graditeljstvo
Treći područni odsjek za graditeljstvo
Trg Dragutina Domjanića 4, Sesvete

Klasa: UP/I-361-03/19-001/1538

Ur. broj: 251-13-22-4/014-19-6

Zagreb, 29.8.2019.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19), rješavajući po zahtjevu [REDACTED], izdaje sljedeću

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru [REDACTED] gradnje zamjenske, poluugradene, stambene građevine, tlocrta razvijenog unutar dimenzija 11,30x11,30 m, 3b skupine, na k.č.br. [REDACTED] k.o. [REDACTED] ukupne građevinske bruto površine zgrade 276,62 m², s dvije stambene jedinice, u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 49-2018-GP od siječnja 2019.godine, koji je ovjerio glavni projektant Igor Bilandžić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1412, tvrtka PLAN PLUS d.o.o., Zagreb, Bitorajska 12, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole sadržava:

- mapa 1: Arhitektonski projekt, broj 49/2018 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Igor Bilandžić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1412, tvrtka PLAN PLUS d.o.o., Zagreb, Bitorajska 12,
- mapa 2: Građevinski projekt konstrukcije, broj 49/2019 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Mario Benutić, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 964, tvrtka PLAN PLUS d.o.o., Zagreb, Bitorajska 12,
- mapa 3: Strojarski projekt: zemni plin, broj 190102 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Mladen Kovačec, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 115, tvrtka INVESTIGO d.o.o., Zagreb, Fabkovićeve 3;
- mapa 4: Strojarski projekt: grijanje, hlađenje, vodovod i odvodnja, broj 190102 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Mladen Kovačec, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 115, tvrtka INVESTIGO d.o.o., Zagreb, Fabkovićeve 3;
- mapa 5: Elektrotehnički projekt, broj 03/19 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Jure Mimica, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3072, tvrtka GRID d.o.o., Zagreb, Poljana D.Kalea 10;
- mapa 6: Geodetski projekt, broj GA 2019-3 od siječnja 2019.godine, koji je izradio Nikola Bogdanović, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1412, tvrtka Geo alfa, d.o.o., Zagreb, Ulica javora 72;

UP/I-361-03/19-001/1538

- mapa 7: Projekt zgrade u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu, Zaštita od buke, broj 95-18-F od siječnja 2019.godine, koji je izradila Lidija Seke, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 101, tvrtka ENELIS arhitektura j.d.o.o., Zagreb, Vrbanićeva 18.

II. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom.

III Uklanjanju postojeće građevine može se pristupiti na temelju projekta uklanjanja građevine nakon što je tijelu graditeljstva pisano prijavljen početak radova na uklanjanju.

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja, najkasnije osam dana prije početka građenja. Prije početka građenja investitor je dužan osigurati provedbu iskolčenja građevine.

IV. Građevinska dozvola nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdana i ne predstavlja pravnu osnovu za ulazak u posjed nekretnine.

V. Zgrada mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od 5 godina, od dana prijave početka građenja. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

VI. Izgrađena građevina može se početi koristiti nakon što tijelo graditeljstva na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izda uporabnu dozvolu.

Obrazloženje

Investitor [REDAKCIJA], zatražio je podneskom od 08.07.2019.godine izdavanje građevinske dozvole za građenje zamjenske, poluugradene, stambene građevine, ukupne građevinske bruto površine 276,62 m², u naselju [REDAKCIJA] na k.č.br. [REDAKCIJA] k.o. Sesvete.

Za postojeću stambenu, poluugradenu, građevinu izdana je uporabna dozvola KLASA: UP/I 361-05/17-030/1230, Urbroj: 251-13-22-4/014-17-3 od 20.12.2017.godine (pravomoćno 20.12.2017.) izdana po ovom Uredu.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

1. glavni projekt ZOP 49-2018-GP od siječnja 2019.godine, koji je ovjerio glavni projektant Igor Bilandžić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1412, tvrtka PLAN PLUS d.o.o., Zagreb, Bitorajska 12, u elektroničkom obliku;
2. ispis glavnog projekta ovjeren od projektanata i glavnog projektanta;
3. dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole: izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uloška: 1949 k.o.Sesvete;
4. IM obrazac;
5. iskaznicu energetske svojstava zgrade ;
6. izjava da nije potreban Elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom zbog korištenja alternativnih sustava opskrbe energijom (dizalica topline).

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je da su, uz zahtjev i tijekom postupka, priloženi svi propisani dokumenti.

Utvrđeni su:

UVJETI PRIKLJUČENJA:

- Sektora za promet ovog Gradskog ureda Kl.:340-03/18-04/958, Urbroj. 251-13-42/2-44-18-02 od 26.11.2018.godine,
- Gradske plinare Zagreb d.o.o. Br. 421163 od 22.10.2018.godine,
- Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. oznake: VIO-06-04-18-4511, Urbroj: 00-18-001 od 22.8.2018.godine (vodoopskrba),

UP/I-361-03/19-001/1538

- Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. oznake: VIO-06-04-18-4512/SP, Urbroj: 00-18-001, oznake: GB-261/2018 od 28.8.2018.godine (odvodnja),
- HEP Operatora distribucijskog sustava d.o.o., Elektroenergetska suglasnost, broj: 400100-181533-0012 od 27.9.2018.godine,
- HAKOM, Klasa: 361-03/18-01/6223, Urbroj: 376-10-18-2 od 14.8.2018.godine.

Stranka je ishodila i potvrde glavnog projekta prema izdanim uvjetima priključenja:

- Sektora za promet ovog Gradskog ureda KL:340-03/19-04/265, Urbroj: 251-13-42-2/006-2 od 2.5.2019.godine,
- Gradske plinare Zagreb d.o.o. Br. 500602 od 24.4.2019.godine,
- Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. KLASA: VIO-06-04-19-3268, Urbroj: 00-19-001 od 13.6.2019.godine (vodoopskrba),
- Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. broj: 18/695-b od 13.5.2019.godine (odvodnja),
- HEP ODS d.o.o., broj: 400100103/9361/19DT od 29.4.2019.godine,
- HAKOM, Klasa: 361-03/19-02/3376, Urbroj: 376-05-3-19-18-2 od 19.4.2019.godine.

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je da je isti izraden u skladu s važećim prostornim planom – Generalnim urbanističkim planom Sesveta (Službeni glasnik grada Zagreba broj 14/03, 17/06, 1/09, 7/13 i 19/15).

Prema odredbama Odluke o donošenju GUP-a Sesveta, zahvat se nalazi prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ u zoni stambene namjene (oznaka S), a prema kartografskom prikazu "4a) Urbana pravila" unutar urbanog pravila "Uređenje i dogradnja prostora individualne gradnje (oznaka 1.5)". Prema članku 61. GUP-a Sesveta, prigodom zamjene postojećih građevina površina građevne čestice može biti manja od površine određene urbanim pravilom; postojeći GBP i ki veći od određenih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja, drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz članka 61.

Glavnim projektom predložena je izgradnja zamjenske, poluugradene, stambene građevine s dvije stambene jedinice, na građevnoj čestici površine 339m² (u skladu s odredbama prostornog plana), uz rezervaciju proširenja postojeće prometnice na 2,75m od osi prometnice. Građevina ima građevinsku (bruto) površinu 276,62m², koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,82, tlocrtna površina građevine iznosi 127,69m², izgrađenost građevne čestice iznosi 37,78% (dopušteno 40%), građevina je jednokatnica s uvučeni katom, ukupna visina građevine od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine do vrha atike iznosi 10,50m; udaljenosti od međa su 3,0 i više metara, a udaljenost od linije rezervacije proširenja prometnice iznosi 7,78-8,41m (sve u skladu s odredbama prostornog plana); promet u mirovanju je osiguran s dva natkrivena parkirališna mjesta, osigurano 109m² prirodnog terena, odnosno 32,25%. Utvrđeno je da su kolni i pješački pristup na građevnu česticu ostaju nepromijenjeni, osigurani su s zapadne strane, iz Ulice Badelov brijeg (k.č.812 k.o.Sesvete: ulica, javno dobro – u općoj uporabi), te je postojeća građevina priključena na struju, vodu, odvodnju i gradski plin (ishodene novi uvjeti priključenja i potvrde glavnog projekta).

Nadalje, utvrđeno je da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisno označen, te je izraden tako da je onemogućena neovlaštena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

Stranke u postupku tj. vlasnici nekretnine za koju se izdaje ova dozvola i nositelji drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s predmetnom nekretninom su pozvani na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, sukladno čl. 115. st. 2. i 116. st. 2. Zakona o gradnji, osobnom dostavom poziva.

Radi pružanja mogućnosti uvida u spis predmeta radi izjašnjenja pozvani su Vlasta Starčević, Sesvete, Badelov brijeg 10A, Mirna Skorin, Sesvete, Badelov brijeg 10A, Vedran Starčević, Zagreb, Ulica P.Hatza 12, Gordana Konjicija, Sesvete, Rebro 36/16, Davor Vidaković, Sesvete, Rebro 36/16, Anna Löffler, Sesvete, Rebro 36/16, Dubravko Unetić, Sesvete, Badelov brijeg 6, i Đuro Unetić, Sesvete, Badelov brijeg 6, koji se, nakon izvršene dostave, nisu odazvali pozivu na izjašnjenje glede traženog zahvata u prostoru čime se smatra da je strankama pružena mogućnost uvida u spis predmeta.

Slijedom iznesenoga, a temeljem odredbe članka 110 Zakona o gradnji, odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole.

UP/I-361-03/19-001/1538

Opća upravna pristojba u iznosu od 70,00 kn prema Tar.br. 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16, 8/17, 37/17) plaćena je i poništena na zahtjevu, a posebna upravna pristojba prema Tbr. 51. u iznosu od 750,00 kn uplaćena je na žiro račun br. HR3423600001813300007.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 Kn državnih biljega prema Tbr. 3. (2) Tarife upravnih pristojbi (NN br. 8/96, 37/17)

Upravni savjetnik
Marica Peršić dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. [REDACTED]
2. Oglasna ploča – 8 dana
3. na web stranici Grada Zagreb – 8 dana
4. U spis, ovdje.

NA ZNANJE: (po pravomoćnosti)

5. Sektor za postupak izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
Zagreb, Park Stara Trešnjevka 1
6. Sektor za komunalne poslove i javne površine
Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje
nezakonito izgrađene zgrade u prostoru
Zagreb, Avenija Dubrovnik 15
Upravna zgrada broj I, V. Kat
7. HRVATSKE VODE
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“
Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII
8. Gradski ured za katastar i geodetski poslove
Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a

Prilog 2. Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine

ID: P20240604-1535996-Z17



REPUBLIKA HRVATSKA

Međimurska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Sjedište Čakovec

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000379

URBROJ: 2109-09-2/01-24-0003

Čakovec, 05.06.2024.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Sjedište Čakovec, OIB 09161580297, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor [redacted], izdaje

**UPORABNU DOZVOLU
ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE
IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE**

I. Utvrđuje se da je:

- izgrađena stambena zgrada, stambene namjene, skupina neodređena,

na katastarsko čestici k.č.br. [redacted] k.o. [redacted] u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata, u skladu s izvršnim aktom za građenje i to:

- Rješenje, Broj: 05/3-955/1968. od 6. III 1968. godine, Reg.br. 97/1968., izdano po Odjelu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine Općine Čakovec, izvršno i pravomoćno dana 25.03.1968. godine.
- Rješenje o izmjeni i dopuni rješenja, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000161, URBROJ: 2109-09-2/01-24-0006, od 07.05.2024. godine, izdano po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, Sjedište Čakovec, izvršno i pravomoćno dana 29.05.2024. godine.

II. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor [redacted], je zatražio podneskom zaprimljenim dana 03.06.2024. godine izdavanje uporabne dozvole, a za koju je izdan izvršan akt za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

U provedenom postupku, a na temelju obavljenog očevida utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke na katastarskoj čestici k.č.br. [redacted] k.o. [redacted], [redacted] u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u skladu s izdanim izvršnim aktom za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000379, URBROJ: 2109-09-2/01-24-0003

1/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/#-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20240604-1535996-Z17

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 182. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 2,65 eura.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 79,63 eura na račun broj HR77 2407 0001 8000 20004 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno.

VODITELJICA ODSJEKA

[REDACTED]

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte

- [REDACTED]
[REDACTED] 1

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Čakovec, Odjel za katastar nekretnina Čakovec
HR-40000 Čakovec, Ruđera Boškovića 2

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000379, URBROJ: 2109-09-2/01-24-0003


2/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/#-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



Prilog 3. Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine

ID: P20240529-1532656-Z18



REPUBLIKA HRVATSKA
Međimurska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Mursko Središće

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000374
URBROJ: 2109-09-2/08-24-0005
Mursko Središće, 07.06.2024.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Mursko Središće, OIB 09161580297, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor [REDACTED], izdaje

UPORABNU DOZVOLU
ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- zgrada stambene namjene - stambena zgrada

na postojećoj građevnoj čestici broj kat.čest.br. [REDACTED] k.o. [REDACTED] ([REDACTED]), izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini


- dimenzije građevine:
 - građevina stambene namjene - stambena zgrada je razvedenog oblika unutar pravokutnika max. tlocrtnih dimenzija 7,55 x 14,60m, visine do vijenca od 1,90 do 3,10m, te do sljemena cca 5,65m, mjereno od niže kote uređenog terena
- način smještaja na čestici:
 - zgrada stambene namjene - stambena zgrada je slobodnostojeća djelomično podrumljena prizemnica

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, [REDACTED], [REDACTED] je zatražio podneskom zaprimljenim dana 29.05.2024. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000374, URBROJ: 2109-09-2/08-24-0005 1/2
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/eidas/#-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20240529-1532656-Z18

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje izdano po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Čakovec, KLASA: 938-08/24-02/73, URBROJ: 541-31-02/04-24-2, od 14.05.2024. godine
- zapisnik o provedenom očevidu dana 05.06.2024.
- iskaz svjedoka prilikom provedenog očevida dana 05.06.2024.
- fotodokumentacija

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 79,63 eura na račun broj HR77 2407 0001 8000 20004 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 2,65 eura.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VODITELJICA ISPOSTAVE

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte

KLASA: UP/I-361-05/24-30/000374, URBROJ: 2109-09-2/08-24-0005

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/efda/#-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/2



Prilog 4. Obrazac prijave mogućeg nezakonitog građenja

Obrazac prijave
mogućeg nezakonitog građenja

PRIJAVITELJ:

(ime i prezime)

(adresa stanovanja)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI INSPEKTORAT
GRAĐEVINSKA INSPEKCIJA

PREDMET: prijava mogućeg nezakonitog građenja/rekonstrukcije

(opis)

Lokacija: _____ (grad/naselje), _____ (županija)

k.č.br. _____, k.o. _____

Investitor/vlasnik: _____ (ime i prezime/naziv)

_____ (adresa)

PRIJAVITELJ:

(potpis)

Prilog 5. Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu

ime i prezime podnosioca zahtjeva	

adresa	

OIB	

telefon	

**MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU
OKOLIŠA
40 000 ČAKOVEC
Ruđera Boškovića 2**

**ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU
ZA NEZAKONITO IZGRAĐENU ZGRADU**

Podnosim Naslovu zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu/e _____

_____ (navesti namjenu zgrade/a)

u _____ (navesti mjesto nezakonito izgrađene/ih zgrade/a, te ulicu i kućni broj ako je određen)

na kat. čest. broj _____ (navesti broj katastarske/ih čestice/a na kojoj/ima se nalazi/e nezakonito izgrađena/e zgrada/e)

k.o. _____ (navesti ime katastarske općine)

Zahtjevu prilažem: (zaokružiti dokumentaciju koja se prilaže zahtjevu)

1. tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije sukladno posebnom zakonu, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana u katastarskom operatu (**za zahtjevnju, manje zahtjevnju i jednostavnu zgradu**);
2. tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt (**za zahtjevnju zgradu**);
3. tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva (**za manje zahtjevnju zgradu**);
4. iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska bruto površina, broj etaža i visina zgrade, te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog i vodnog doprinosa koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva, foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade, te iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru koji je

izradio ovlaštení arhitekt ili ovlaštení inženjer građevinarstva (**za jednostavnu zgradu**);

5. izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu (**za zahtjevnu zgradu**);
za nezakonito izgrađenu **zgradu javne namjene** bez obzira na njezinu površinu prilaže se uz navedenu izjavu i izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu);
6. tri primjerka kopije katastarskog plana i akt na temelju kojeg je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena (**za pomoćnu zgradu**);
7. potvrdu nadležnog javnopravnog tijela (**zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine**);
8. potvrdu nadležnog javnopravnog tijela (**zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine**);
9. potvrdu nadležnog javnopravnog tijela (**zgrada izgrađena unutar arheološkog nalazišta ili zone prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske**);
10. suglasnost Hrvatskih voda (**zgrada izgrađena na vodnom dobru**);
11. uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011. godine (**ako ista nije nedvojbena vidljiva na DOF5/2011.**).

U Čakovcu, _____ godine.

(potpis podnositelja zahtjeva)

Napomena:

1. **Zahtjevna zgrada** je nezakonito izgrađena zgrada čija je građevinska bruto površina veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska bruto površina veća od 1000 m² i zgrada javne namjene bez obzira na njezinu površinu.
2. **Manje zahtjevna zgrada** je nezakonito izgrađena zgrada čija građevinska bruto površina nije veća od 400 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska bruto površina nije veća od 1000 m².
3. **Jednostavna zgrada** je nezakonito izgrađena zgrada čija građevinska bruto površina nije veća od 100 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska bruto površina nije veća od 400 m².
4. **Pomoćna zgrada** je nezakonito izgrađena zgrada u funkciji osnovne zgrade koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m².

Prilog 6. Rješenje o izvedenom stanju


REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADNJU
I ZAŠTITU OKOLIŠA
Čakovec, Ruđera Boškovića 2

KLASA: UP/I-361-02/13-01/7433
URBROJ: 2109/1-09/2-18-08
Čakovec, 14. veljače 2018.

Reg.br. 40 /2018.

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, povodom zahtjeva [redacted] za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju odredbe članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13) i odredbe čl. 17. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 65/17) donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezakonito rekonstruirana stambena zgrada (rekonstrukcija i prenamjena pomoćne zgrade u stambeni dio) u [redacted] kat.čest.br. [redacted] k.o. [redacted] prikazana na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, E.broj: 28/2016 od 09.03.2016. godine, izrađenom u Geodet No.1 d.o.o. iz Čakovca, po Špoljar Branku, dipl.ing.geod., ovlaštenom inženjeru geodezije i na Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj T.D.: 07/2016 od srpnja 2016. godine, izrađenoj u Arhitektonskom birou Petanjek d.o.o. iz Čakovca, po Petanjek Božici, dipl.ing.arh., ovlaštenoj arhitektici.
2. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja.
3. Podaci o nezakonito izgrađenoj zgradi iz točke 1. izreke ovog rješenja:

Stambena zgrada:

 - kategorija zahtjevnosti zgrade: manje zahtjevna zgrada
 - stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
 - vanjske veličine zgrade: legalni dio u podrumu i prizemlju 10,13m - 10,25 x 9,19 m + nezakonita rekonstrukcija i prenamjena u prizemlju i potkrovlju 4,92 - 6,16 m x 10,55 - 12,84 m; visina vijenca 4,64 - 7,03 m; visina sljemena 7,20 - 8,53 m
 - građevinska (bruto) površina zgrade: 344,65 m²
 - obujam zgrade: rekonstruirani i prenamjenjeni dio 586,08 m³
 - broj i vrsta etaža: tri etaže - podrum, prizemlje i potkrovlje
 - broj i vrsta funkcionalnih jedinica: 1 funkcionalna jedinica stambene namjene
 - oblik krova: višestrešno krovnište
 - način smještaja na katastarskoj čestici: slobodnostojeća
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

5. Završena zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu. Završena zgrada smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.

6. Završena zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja evidentirati će se u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznake.

Obrazloženje

Podnositeljica zahtjeva, [REDAKCIJA] podnijela je dana 24. lipnja 2013. godine ovom Upravnom tijelu zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu stambenu zgradu (rekonstrukcija i prenamjena pomoćne zgrade u stambeni dio) u [REDAKCIJA] na kat.čest.br. [REDAKCIJA] k.o. [REDAKCIJA]

Uz svoj zahtjev imenovana podnositeljica zahtjeva je priložila dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i to:

- tri primjerka Arhitektonske snimke izvedenog stanja, navedene u točki 1. izreke ovog rješenja;
- tri primjerka Geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, navedenog u točki 1. izreke ovog rješenja.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva imenovane podnositeljice proveden je postupak u kojem je sukladno odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama utvrđeno sljedeće činjenično stanje:

Imenovana podnositeljica zahtjeva je zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju priložila dokumentaciju propisanu člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama navedenu u uvodu obrazloženja ovog rješenja.

Nadalje, uvidom u digitalnu ortofoto kartu DOF5/2011. u mjerilu 1:5000 utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na toj karti do 21. lipnja 2011. godine. O izvršenom uvidu u DOF5/2011. i njegovom ispisu sastavljena je službena zabilježba koja prileže spisu predmeta.

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine [REDAKCIJA] ("Službeni glasnik Međimurske županije", br. 3/03., 5/15. i 13/17.) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, u zoni stambene namjene.

Također je uvidom u navedeni prostorni plan utvrđeno da se izgrađena zgrada ne nalazi u područjima, površinama i dobru iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te da se ne radi o zgradi iz članka 5. stavka 3. tog Zakona. Također je utvrđeno da se ne radi o zgradama iz članka 6. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva za predmetnu zgradu, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Sukladno članku 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama dana 23. rujna 2016. godine proveden je očevid na licu mjesta u [REDAKTIRANO], na kat.čest.br. [REDAKTIRANO] k.o. [REDAKTIRANO], te je utvrđeno da su veličina, stupanj završenosti i namjena nezakonito rekonstruirane stambene zgrade, prikazane Arhitektonskom snimkom izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, nadalje da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 5. stavcima 2., 3. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. O provedenom očevidu sastavljen je zapisnik koji prileže spisu predmeta.

Nadalje, sukladno odredbi članka 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama prije donošenja rješenja o izvedenom stanju strankama je pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi objašnjenja na način da su pozivom KLASA: UP/I-361-02/13-01/7433, URBROJ: 2109/1-09/2-16-04 od 26. rujna 2016. godine dostavljenim javnom objavom na oglasnoj ploči ovog Upravnog tijela od 26. rujna do 04. listopada 2016. godine pozvane da dana 04. listopada 2016. godine, u vremenu od 8,00 do 10,00 sati u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Međimurske županije, Čakovec, Ul. R. Boškovića br. 2, soba br. 10, izvrše uvid u spis predmeta.

Za vrijeme trajanja uvida pozivu na uvid u spis predmeta nije se odazvala niti jedna uredno pozvana stranka. O utvrđenoj se sastavljen zapisnik koji prileže spisu predmeta.

Tijekom postupka podnositeljica zahtjeva je dana 11. listopada 2017. godine ovom Upravnom tijelu dostavila dokaz da je prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platila naknadu u jednokratnom iznosu od 3.045,60 kuna za zadržavanje nezakonito rekonstruirane stambene zgrade u prostoru i to potvrdu [REDAKTIRANO] – Jedinštveni upravni odjel, KLASA: UP/I-361-03/17-01/66, URBROJ: 2109/25-17-10 od 09.10.2017. godine.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev podnositeljice zahtjeva osnovan postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 4. podstavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 5. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 33. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 6. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 35. stavka 1. i članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja prema Tar.broju 1. i 2. tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 8/17) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cjelosti.

4

KLASA: UP/I-361-02/13-01/7433

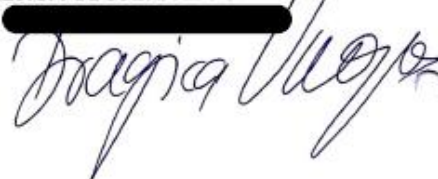
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:


Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu, u roku od 15 dana po primitku rješenja, putem ovog Upravnog tijela.

Žalba se predaje neposredno ili poštom preporučeno ovom Upravnom tijelu, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna prema tar.br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama.

VODITELJICA ODSJEKA ZA GRADNJU

**DOSTAVITI:**

1. 
2. Oglasna ploča ovog Upravnog tijela (radi dostave strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u spis predmeta) - u trajanju od osam dana
3. Općina Šenkovec (po izvršnosti rješenja)
4. Hrvatske vode VGI Čakovec (po izvršnosti rješenja)
- ⑤ Evidencija - ovdje
6. U spis predmeta

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Građevinska inspekcija, Područna jedinica Čakovec
Čakovec, Zrinsko-frankopanska 9 (po izvršnosti rješenja)
2. Ured državne uprave u Međimurskoj županiji
Služba za gospodarstvo i imovinsko - pravne poslove
(po izvršnosti rješenje)

Prilog 7. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Podnosioci zahtjeva

Ime i Prezime: Marko Marković

Adresa: Gornji Markovac, Markova ulica 33

OIB: 12345678901

Katastarska čestica: 123/4

Katastarska općina: k.o. Markovac

Zgrada: Zgrada stambene namjene

Predmet: Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Vrsta zgrade: 2 upućuje se brojka 1 to: 1. za pomoćnu zgradu do 50 m² GBP u funkciji glavne zgrade koja je legalna
2. za sve ostale zgrade

Obujam zgrade
O = 600,00 m² - obujam zgrade utvrđuje se prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)

Namjena zgrade
Kn = 1,00 - koeficijent namjene: 0,30 za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstvo i akvakulturu
0,50 za zgradu industrijske odnosno gospodarsko-proizvodne namjene
1,00 za zgradu stambene ili druge namjene (poslovni prostor, garaža i dr.)

Lokacija zgrade
Lk = 1,00 - koeficijent lokacije: 1,00 unutar građevinskog područja, te zgrade poljoprivredne namjene izvan građevinskog područja
3,00 izvan granica građevinskog područja (izuzev zgrada poljoprivredne namjene)
5,00 u području gospodarske i zaštitne šume te šume s posebnom namjenom i na vodnom dobru
7,00 u zaštićenom obalnom području mora u pojasa do 100 m izvan građevinskog područja

Izračun naknade po obujmu i namjeni

No	O ₁₋₄	Kn ₁₋₄	NO ₁₋₄
	300,00	4,00 kn	1.200,00 kn
	300,00	10,00 kn	3.000,00 kn
	0,00	30,00 kn	0,00 kn
	0,00	75,00 kn	0,00 kn

No = Sum (O₁₋₄ x No₁₋₄) x Kn No = 4.200,00 kn

No = 4.200,00 kn

Non = No x Kn

Non = 4.200,00 kn (min 500 kn) ...

Visina naknade

VN = Non x Lk =

VN = 4.200,00 kn

Način plaćanja

Jednokratno s popustom 25 %	3.150,00 kn
Obročno bez popusta	4.200,00 kn
prvi obrok	1.000,00 kn (5% od visine naknade, te min 1.000 kn)
ostatak	3.200,00 kn
maksimalni broj mjeseci	10
mjeseci otplate	10
mjesečni obrok	320,00 kn (minimalni mjesečni obrok je najmanje 300 kn)

Napomena:

Izračun se radi posebno za svaku pojedina zgradu koja se označujuje.

Izrađivač