



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/3782 444 fax: 01/3772 822

Klasa: 360-01/12-04/12
Urbroj: 531-01-12-1
Zagreb, 5. rujan 2012.

ŽUPANIJE

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

**VELIKI GRADOVI I GRADOVI SJEDIŠTA
ŽUPANIJA**

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

**GRADOVI NA KOJE JE ŽUPANIJA PRENIJELA
NADLEŽNOST ZA OBAVLJANJE UPRAVNIH
POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA**

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

GRAD ZAGREB

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu
okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne
poslove i promet

**PREDMET: Provedba Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
– objašnjenje, dostavlja se**

Dana 04. kolovoza 2012. godine stupio je na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12). Tijekom praćenja provedbe tog Zakona uočene su određene nedoumice i nezakonitosti u postupcima izdavanja rješenja o izvedenom stanju pa se u svrhu njihova otklanjanja i osiguravanja ujednačene provedbe Zakona u cijeloj državi, daje slijedeće objašnjenje.

1. Prema odredbi članka 2. stavka 1. predmetnog Zakona, nezakonito izgrađenom zgradom smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, koja je **vidljiva** na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine (u daljnjem tekstu: DOF5/2011) na kojoj su izvedeni najmanje

grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže. Dakle, jedna od bitnih činjenica za donošenje rješenja o izvedenom stanju jest da je nezakonito izgrađena zgrada vidljiva na DOF5/2011, a što prema odredbama članka 16. Zakona nadležno upravno tijelo utvrđuje uvidom u DOF5/2011 i provedbom očevida na licu mjesta. O izvršenom uvidu u DOF5/2011 sastavlja se službena bilješka i radi se njegov ispis koji se prilaže u spis. Uvid u DOF5/2011 vrši se na internetskim stranicama Državne geodetske uprave www.geoportal.dgu.hr ili na CD-u dobivenom od Državne geodetske uprave. U svrhu utvrđivanja ove činjenice ne može se tražiti uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina jer ono izdaje uvjerenje o vidljivosti zgrade na DOF5/2011 samo u slučajevima kada je stranci potreban dokaz za potrebe prekida postupka izvršenja rješenja o uklanjanju građevine građevinske inspekcije kako je to propisano odredbama članka 42. predmetnog Zakona.

2. Prema odredbi članka 2. stavka 2. predmetnog Zakona nezakonito izgrađenom zgradom smatra se i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja **nije nedvojbeno vidljiva** na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje. Prilikom ocjene vidljivosti nezakonito izgrađene zgrade na DOF5/2011 nadležno upravno tijelo dužno je voditi računa o odredbi članka 16. stavka 2. predmetnog Zakona kojom je propisano da se veličina, stupanj završenosti i namjena zgrade za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju utvrđuju prema stanju prikazanom u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja i stanju utvrđenom na očevidu. To znači da za utvrđivanje vidljivosti nezakonito izgrađene zgrade odnosno svih njezinih dijelova nije u svim slučajevima dovoljno izvršiti samo uvid u DOF5/2011 već je u tu svrhu u slučajevima u kojima postoji dvojba, potrebno izvršiti uvid u navedene dokumente i po potrebi obaviti očevid, te odluku o tome je li zgrada odnosno njezin dio vidljiv, donijeti uzimajući u obzir sve činjenice utvrđene na opisani način.

Dakle, ako je na opisani način utvrđeno da nezakonito izgrađena zgrada nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011, jedna od bitnih činjenica za donošenje rješenja o izvedenom stanju jest da je ista vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a što nadležno upravno tijelo utvrđuje uvidom u uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina koje prema citiranoj odredbi i odredbi članka 15. podstavka 5. predmetnog Zakona mora pribaviti podnositelj zahtjeva. U slučajevima u kojima nadležno upravno tijelo traži od podnositelja zahtjeva dostavu predmetnog uvjerenja dužno ga je uputiti da uvjerenje o vidljivosti zgrade na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine izdaje Središnji ured Državne geodetske uprave, a uvjerenje da je zgrada do tog dana evidentirana

na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi izdaje nadležni katastarski ured. Obrasci zahtjeva za izdavanje uvjerenja o vidljivosti zgrade na podlogama državne izmjere i katastra nekretnina su objavljeni na internetskim stranicama Državne geodetske uprave (www.dgu.hr).

3. Nadalje, uočeno je pogrešno postupanje u primjeni odredbi članka 11. stavka 1. podstavka 1., članka 12. stavka 1. podstavka 1. i članka 13. podstavka 1. tog Zakona kojima je propisana obveza prilaganja uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu i u primjeni odredbe članka 14. podstavka 1. tog Zakona kojom je propisana obveza prilaganja uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju tri primjerka kopije katastarskog plana. S tim u vezi uočeno je da nadležna upravna tijela u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju donose zaključke kojima se podnositeljima zahtjeva nalaže prilaganje nove kopije katastarskog plana na kojoj bi trebale bile prikazane stube i/ili terase nezakonito izgrađene zgrade, s obrazloženjem da je uvidom u priloženu kopiju katastarskog plana, očividom na terenu i uvidom u arhitektonsku snimku, odnosno snimku izvedenog stanja ili drugu priloženu dokumentaciju utvrđeno da na priloženoj kopiji katastarskog plana nisu prikazane stube i/ili terase koje postoje u naravi. Takvi zaključci često nisu na zakonu osnovani jer se prilikom njihova donošenja ne vodi računa o odredbi članka 18. podstavka 3. Pravilnika o katastru zemljišta („Narodne novine“, br. 84/07 i 148/09) prema kojoj se u katastru zemljišta evidentira tlocrtna površina zgrade koja je odredbom članka 21. stavka 1. istog Pravilnika definirana kao površina dobivena iz prikaza zgrade na katastarskom planu koji prikaz čini vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova zgrade, osim balkona, uključivši i terase u prizemlju zgrade kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Sukladno citiranim odredbama, ako je osoba ovlaštena za obavljanje geodetske djelatnosti (u suradnji s vlasnikom zgrade) u trenutku snimanja zgrade utvrdila da stube i/ili terase uz zgradu nisu konstruktivni dio zgrade tada je geodetski elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama izrađen na način da takve stube i/ili terase nisu prikazane u geodetskom elaboratu. Nakon provedbe promjene na temelju tako izrađenog geodetskog elaborata stube i/ili terase nisu vidljive i ne smiju biti vidljive na katastarskom planu.

Slijedom navedenog, u postupcima donošenja rješenja o izvedenom stanju u slučajevima u kojima je nezakonito izgrađena zgrada već evidentirana u katastarskom operatu (na katastarskom planu) i u kojima je podnositelj zahtjeva priložio uz zahtjev kopiju katastarskog plana nije dopušteno tražiti novu kopiju katastarskog plana niti geodetsku snimku zato što na priloženoj kopiji katastarskog plana nisu snimljene odnosno vidljive stube i/ili terase koje nisu konstruktivni dijelovi zgrade, a koje su vidljive u naravi i na arhitektonskoj snimci odnosno snimci izvedenog stanja.

