

Proces nastanka arhitektonskog snimka nezakonito izgrađene zgrade u gradu Zagrebu

Ribič, Ivan

Undergraduate thesis / Završni rad

2022

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University North / Sveučilište Sjever**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:122:385472>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-08**



Repository / Repozitorij:

[University North Digital Repository](#)





**Sveučilište
Sjever**

Završni rad br. 447/GR/2022.

**PROCES NASTANKA ARHITEKTONSKE
SNIMKE NEZAKONITO IZGRAĐENE
ZGRADE U GRADU ZAGREBU**

Student

Ivan Ribič, 3673/601

Varaždin, rujan 2022.



Sveučilište Sjever

Graditeljstvo

Završni rad br. 447/GR/2022.

PROCES NASTANKA ARHITEKTONSKE SNIMKE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U GRADU ZAGREBU

Student

Ivan Ribič, 3673/601

Mentor

Mirna Amadori, dipl.ing. građevinarstva

Varaždin, rujan 2022.

Prijava završnog rada

Definiranje teme završnog rada i povjerenstva

ODJEL: Odjel za graditeljstvo	
STUDIJ: prediplomski stručni studij Graditeljstvo	
PRENOSILAC: Ivan Ribit	MATRIČNI BROJ: 3673/601
DATA: 22.IX.2022.	KOLICU: Organizacija građenja
NASLOV RADA: PROCES NASTANKA ARHITEKTONSKOG SNIMKA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRAD	
NASLOV RADA NA ENGL. JEZIKU: The process of creating an architectural photograph of an illegally constructed building in it	

MENTOR: Mirna Amadori	STANJE: predavač
ČLANOVI POVJERENSTVA	
1.	prof. dr. sc. Božo Soldo
2.	Mirna Amadori, predavač
3.	doc. dr. sc. Matija Orešković
4.	izv.prof.dr.sc. Bojan Turin
5.	

Zadatak završnog rada

BROJ: 447/GR/2022
OPIS: Pristupnik u radu treba pojasniti koji je postupak legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada.
U radu je potrebno obraditi sljedeće podnaslove: 1. Uvod 2. Postupak legalizacije 3. Nekusada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade 4. Nedostaci legalizacije 5. Zaključak 6. Literatura

ZADATAK PRIJEN

26.09.2022



OPISNO MENTOR

SVEUČILIŠTE
SIJEV
VARAŽDIN

Sažetak

Odluka o legalizaciji stambenih objekata važna je stavka u financijskom i ekonomskom životu. No omogućena je legalizacija objekata u Hrvatskoj koji su bili bespravno dograđeni i izgrađeni do 21. lipnja 2011. godine. Postupak legalizacije za mnoge je predstavljao sakupljanje gomile papira i gubitak vremena. Ulaskom u EU počela se dizati prašina oko nezakonite gradnje, zbog niza pogodnosti i mogućnosti koje pružaju fondovi legaliziranim objektima. Upravo ova tema postala je aktualna u trenucima kada sam kao student radio u Arhitektonskom studiju, u Zagrebu. Tada je bilo jako puno poslova vezanih uz proces legalizacije. Prvo se sakupljala potrebna tehnička dokumentacija. Nakon toga, tim i ja izašli smo na teren, izmjerili i skicirali stanje zgrade. Na temelju skica, u programu AutoCad izradio sam arhitektonsku snimku koja je bitan uvjet za postupak legalizacije.

KLJUČNE RIJEČI: legalizacija, EU, AutoCad program, arhitektonska snimka

Abstract

The decision on the legalization of residential building is an important item in financial and economic life. The legalization of buildings in Croatia was limited only on illegally built and extended buildings until 21st June 2011. For many people the legalization procedure was collecting pile of paperwork and waste of time. With the entry into the EU, dust began to rise around illegal construction, due to a series of benefits and opportunities provided by funds for legalized buildings. This very topic became relevant at the time when I was doing my first student job at the Architectural Studio in Zagreb. Back then, there were a lot of jobs related to the legalization process. First, the necessary technical documentation was collected. After that, the team and I went out into the field, measured and sketched the condition of the building. Based on the sketches, I created an architectural photograph in the AutoCad program, which is an essential condition for the legalization procedure.

KEY WORDS: legalization, EU, AutoCad program, architectonic recording

Sadržaj

1.	Uvod	1
2.	Postupak legalizacije	3
2.1.	Dokumentacija za legalizaciju objekta	9
2.1.1.	Arhitektonska snimka izvedenog stanja	9
3.	Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade.....	26
4.	Nedostaci legalizacije.....	28
5.	Zaključak	29
6.	Literatura	30

1. Uvod

U Republici Hrvatskoj nezakonita gradnja uzela je maha te je godinama mijenjala prostor. Radilo se o nedokazanoj kvaliteti gradnje, ilegalnom priključivanju na komunalnu i infrastrukturnu mrežu, zauzimanju i usitnjavanju poljoprivrednih parcela i neadekvatnom obliku građevina. U vrijeme ulaska Hrvatske u Europsku uniju (2012., 2013.), nezakonita gradnja pokazala se kao jedna od prepreka. Tada je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavilo kako postoji oko 350.000 bespravno izgrađenih građevina bez valjane ili nikakve dokumentacije. Građevina koja ispunjava uvjete za legalizaciju, legalizira se temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Prvotni cilj bio je ozakonjenje sagrađenih poljoprivrednih objekata, no na kraju se utvrdilo kako postoji puno nezakonito izgrađenih stambenih objekata.

Upis građevina u zemljišne knjige pokušavao se uvesti od 1980. do 2012. U tom su se razdoblju zakoni izmjenjivali – Zakon o gradnji, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju te naposljetku Zakon o prostornom uređenju i gradnji. Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora 2007. donosi akt kako se sve građevine, koje su izgrađene do 15. veljače 1968., smatraju legalnima. No, nije moguće legalizirati objekte koji nisu u skladu s prostornim planom i GUP-om. Ukoliko je nešto građeno, nadograđivano nakon tog datuma mora imati odobrenje za gradnju da bi se smatralo legalnim. Novim zakonom dopuštena je legalizacija zgrada na kat, zgrada koja se nalazi na dvije ili više katastarskih čestica, čestica koje ne moraju imati prijelazni put. Zakonom 2012. proširuju se mogućnosti i uvjeti za legalizaciju na: sve zgrade na kojima su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi, zgrade izgrađene na svim površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora, svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta u gospodarskim i zaštitnim šumama te šumama s posebnom namjenom. Tim zakonom produžio se rok za predaju zahjeva do 30. lipnja 2013. Smanjio se iznos naknade. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je tada zaprimio najveći broj zahtjeva.

Za provođenje tog zakona važan dio je digitalna ortofoto karta (D0F5) u mjerilu 1:5000 koju je Državna geodetska uprava izradila aerofotogrametrijskim snimanjem 21. lipnja 2011. Upravo Središnji ured Državne geodetske uprave izdaje uvjerenje; snimku postojećeg stanja građevine, presliku katastarskog plana s ucrtanom građevinom, geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja za izgrađenu građevinu te zahtjev za izdavanje uvjerenja.

Izdavanje rješenja o izvedenom stanju dokazuje legalnost objekta, ali ne i vlasništvo. Legalna građevina mnogo više vrijedi. Naime, cilj Ministarstva je bio 2012.-2013. legalizirati što veći broj građevina kako bi se omogućio: priključak na komunalnu infrastrukturu i elektroenergetsku mrežu. Legalna gradnja uvjet je i za prijavu za sredstva iz Europskih fondova. Također, etažiranje radi prodaje, podjele imovine, iznajmljivanja moguće je samo za legalne građevine.

Upravo predmet ovog rada biti će nezakonito izgrađena zgrada u gradu Zagrebu, u naselju Kozari bok. Prikazat ću proces nastanka arhitektonske snimke; mjerenjem i crtanjem kuće u procesu legalizacije u AutoCAD programu.

2. Postupak legalizacije

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja zaduženo je za poslove vezane uz legalizaciju. S obzirom da je Hrvatska članica EU, bitna je stavka stati na kraj bespravnoj gradnji. Ministarstvo je najavljivalo stroge novčane kazne, a krajnja sankcija bilo je rušenje nelegaliziranih objekata. Upravo 2013. godine zaprimljeno je više od 800.000 zahtjeva za legalizaciju. No, sam postupak legalizacije nije jednostavan te zahtjeva pronalaženje ovlaštenog arhitekta, ovlaštenog geodeta ili inženjera građevine.

Kako sam radio u Arhitektonskom studiu G., u Zagrebu i to 2013.g. kada je legalizacija bila primarni politički i graditeljski cilj. Objasniti ću cijeli postupak kroz slučaj kuće u Zagrebačkom naselju na kojoj sam osobno bio na izmjeri i izradi ostale dokumentacije. Prije sklapanja ugovora bilo je potrebno utvrditi da li zgrada zadovoljava uvjete ozakonjenja propisane Zakonom.

- Nužno je bilo:
- provjeriti uvjete za ozakonjenje zgrada
 - postojeću projektnu dokumentaciju
 - pregledati zgradu
 - utvrditi stupanj dovršenosti (čl. 2. st. 1.)
 - utvrditi stvarnu namjenu zgrade.

Prvi korak je podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Predaje se u upravni odjel za gradnju, ali na području u kojem se građevina nalazi. Uz zahtjev prilaže se i određena dokumentacija koja ovisi o kategoriji kojoj građevina pripada. Katastar je prva stanica u prikupljanju dokumentacije. Katastarski plan i geodetska snimka podloga su za izradu ostale dokumentacije. Bez obzira da je li objekt upisan u katastar i gruntovnicu ne znači da je zakonit. Puno je građevina koje imaju komunalnu infrastrukturu, a nemaju građevinsku dozvolu. Ukoliko je građevina ucrtana u katastarski plan, ali onakva kakva je izgrađena, nije potrebno tražiti geodetsku snimku.(1) Na temelju kuće u Zagrebačkom naselju građevina je ucrtana u katastarskom planu te nije bilo potrebno tražiti geodetsku snimku. (Slika 1.) Gradski je ured za katastar i geodetske poslove dao izvod iz katastarskog plana za katastarsku česticu tog objekta.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu



Slika 1. Izvod iz katastarskog plana

Građevine su podijeljene u 4 kategorije koje se razlikuju prema složenosti i veličini:

- 1) Zahtjevna zgrada – građevina površinom veća od 400 m², građevine za poljoprivrednu djelatnost veće od 1000 m², zgrade javne namjene bez obzira na površinu

- 2) Manje zahtjevnna zgrada – građevina koja nije veća od 400 m², građevina za poljoprivrednu djelatnost, ali manja od 1000 m²
- 3) Jednostavna zgrada – građevina koja nije veća od 100 m², građevina za poljoprivredne djelatnosti koja nije veća od 400 m²
- 4) Pomoćna zgrada – građevina u funkciji osnovne zgrade, garaže, sušare, vrtne kućice, zimske kuhinje, građevina koja ima jednu etažu i nije veća od 50 m² (2,3)

Stambeni objekt u Zagrebačkom naselju pripada skupini manje zahtjevnih zgrada (građevina koja nije veća od 400 m²). Za tu kategoriju prilažu se 3 primjerka geodetske snimke izvedenog plana

koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova. No, za ovaj objekt nije bila potrebna geodetska snimka, jer je evidentirana u katastarskom planu u gabaritima u kojima je izgrađena, pa je onda umjesto snimke priložio 3 kopije katastarskog plana. Nakon toga naručitelj je zatražio uslugu izrade snimke izvedenog stanja zgrade, u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada za svoju zgradu. Izašli smo na teren kako bi izmjerili i skicirali objekt. Izmjera se vrši ručno ili pomoću mjernih uređaja.

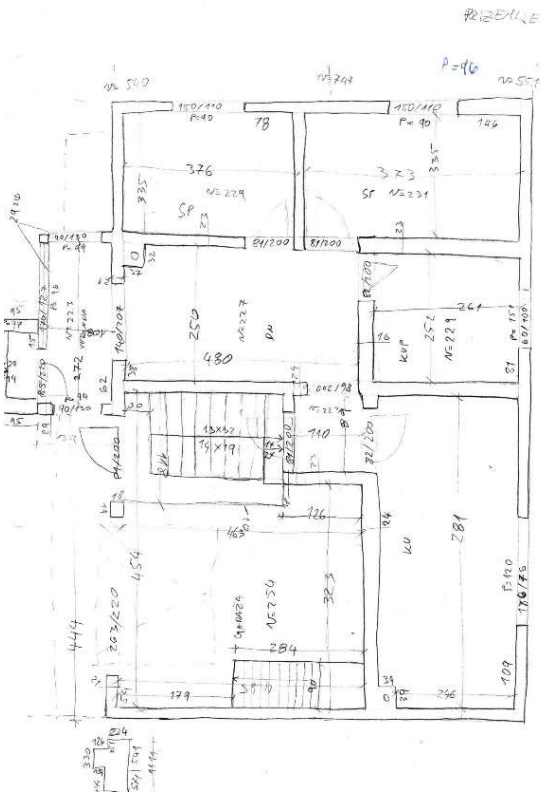
Uređaji s kojima smo mjerili i skicirali su:

1. Boschov laserski daljinomjer
2. 5 metara na izvlačenje.

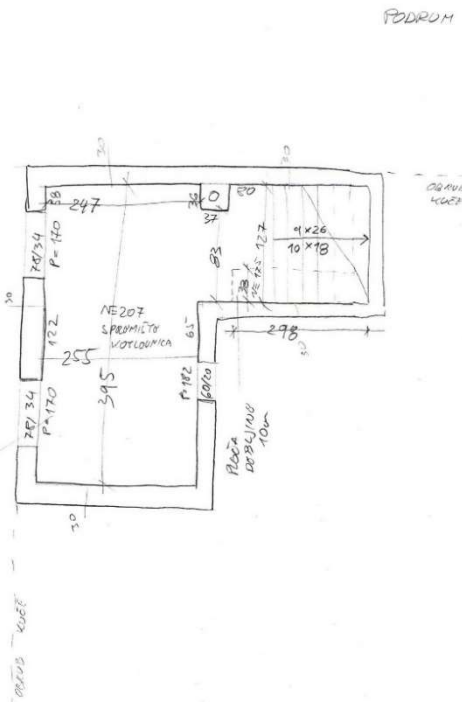
Napravili smo skice podruma, prizemlja i susjednog objekta. (Slika 2.)



SUSJEDNI OBJEKT



PRIZEMJE



PODRUM

Slika 2. Skice podruma, prizemlja, susjednog objekta

Osim skice morali smo napraviti i fotografsko snimanje. Fotodokumentacija mora sadržavati najmanje 4 fotografije, pa smo snimili prikaz ulične i susjedne strane zgrade. (Slika 3)



Slika 3. Fotodokumentacija

Naručitelj je zatim potpisao ugovor sa studiom. (Slika 4.) Po ugovoru izvršitelj se obvezuje izraditi projekt u roku od 30 dana.

UGOVOR br. [REDACTED]
O IZRADI SNIMKE IZVEDENOG STANJA ZGRADE, U POSTUPKU OZAKONJENJA NEZAKONITO
IZGRADENIH ZGRADA

Članak 1.

Naručitelj ovim ugovorom naručuje, a Izvršitelj preuzima izradu snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade na , kat.čest. br. [REDACTED], k.o. [REDACTED], (a slijedom članka 8. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12.). Ukupna BRGP površine zgrada iznosi cca 200 m².

Članak 2.

Ovlašteni arhitekt će uslugu iz čl.1 izvršiti u skladu s odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12.), te Naputka za izradu arhitektonske snimke izvedenog stanja prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama Hrvatske komore arhitekata.

Članak 3.

Opseg usluge iz čl.1 ovog ugovora je slijedeći:
1. faza – Provjera zadatka - ocjena mogućnosti i uvjeta ozakonjenja zgrade
2. faza – Izmjera zgrade na licu mjesta i fotografsko snimanje
3. faza – Izrada snimke izvedenog stanja zgrade,

Članak 4.

Izvršitelj se obvezuje isporučiti snimku izvedenog stanja zgrade iz čl.1. u četiri primjerka.

Članak 5.

Rok izvršenja usluge iz čl.1 ovog ugovora je 30 dana od dana sklapanja ovog ugovora i uplate 1.rate.

Članak 6.

Naručitelj će za uslugu iz članka 1. ovog ugovora Izvršitelju platiti iznos od 22,5 kn/m², a sa popustom od 15% to iznosi 19 kn/m². Minimalna cijena je 1.500,00 kn, što za stambenu zgradu BRP –a 200 m², iznosi cca 3.800 kn. Za zgrade preko 400 m², zaračunava se dodatno 4 kn/m². Nakon izrade snimke izvedenog stanja utvrditi će se točan BRGP i prema njemu će se izvršiti obračun. Cijena geodetskog snimka iznosi 1.600 kn.

Članak 7.

Isplatu cijene ugovorene u članku 6. ovog ugovora Naručitelj će vršiti u slijedećim rokovima:

- a) 50% ugovorenog iznosa, po potpisu ovog ugovora,
- b) 50% ugovorenog iznosa, po dovršenju 2. i 3. faze usluge iz članka 3. Ugovora.

Članak 8.

Izvršitelj je dužan pri izradi snimke prikazati stvarno stanje zgrade u skladu sa stupnjem gotovosti i neovisno o funkcionalnim i inženjerskim nedostacima.

Slika 4. Ugovor o izradi snimke izvedenog stanja zgrade

2.1. Dokumentacija za legalizaciju objekta

Dokumentacija potrebna za legalizaciju je projektna i geodetska dokumentacija. Nju izrađuju ovlaštene osobe; ovlašteni arhitekti, geodeti ili inženjeri građevinarstva. Geodetska dokumentacija sastoji se od snimke koja prikazuje stvarno stanje na terenu, a izrađuje se na temelju izmjere te se prilaže uz dokumentaciju za jednostavnu zgradu. No, kuća koju smo na terenu izmjerili pripada grupi manje zahtjevnih zgrada tako da nije bilo potrebno raditi geodetsku snimku, a i priložen je katastarski plan kuće. Tako da u ovom radu glavni naglasak stavljamo na projektnu dokumentaciju.

Projektna dokumentacija sastoji se od snimke izvedenog stanja, arhitektonske snimke izvedenog plana i dokumentacije za jednostavnu zgradu. U ovom slučaju radio sam na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja. Cijena projekta je različita, jer ovisi o veličini objekta.

2.1.1. Arhitektonska snimka izvedenog stanja

Arhitektonska snimka izvedenog stanja je dio dokumentacije potrebne za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade. Ovlašteni arhitekt se ugovornom obvezuje da će pri izradi arhitektonske snimke prikazati stvarno stanje zgrade i preuzima odgovornost za usklađenost snimke s izvedenim stanjem zgrade. (Vidi sliku 4.) Cijene se kreću u prosjeku 2-15 kn/m², ali cijena ovisi o bruto razvijenoj površini, lokaciji, broju objekata te kompleksnosti građevine.

Člankom 8. st. 3. Zakona propisano je koji su obvezni dijelove arhitektonske snimke, a time smo se i mi vodili kada smo radili snimku za kuću u Kozari boku:

- a) Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu – podnositelj zahtjeva kuće u Zagrebačkom naselju, a izradu snimke dao je S. G, u Zagrebu. Ovlašteni arhitekt: I. G. (slika 5)

Podnositelj zahtjeva:	Ime Firme
Ime i Prezime	Adresa firme
Adresa i mjesto stanovanja	Ovlašteni arhitekt: Ime i Prezime arhitekta ili dipl.ing.građevine

Slika 5. Podnositelj zahtjeva i ovlašteni arhitekt
(zbog nedobivanja suglasnosti arhitekt i podnositelj su anonimni)

b) Opće podatke o lokaciji zgrade; ulica i kućni broj, broj katastarske čestice i ime katastarske općine – predmetna zgrada nalazi se na adresi Kozari bok, IV. odvojak 22, Zagreb, na k.č.br. 328/2, k.o. Žitnjak. Radi se o samostojećoj zgradi i manje zahtjevnoj zgradi, visine prizemlja i kata (P+K), ukupne visine 6,54 m od konačno uređenog terena. Visina podruma, prizemlja i kata (Po+Pr+Kt) je 7,70 m od konačno uređenog terena.

Stambena namjena s 2 stana:

- 1 stan u prizemlju
- 2 stan u potkrovlju

Površina zgrade iznosi 86,50 m², a obujam zgrade je 265,43 m³. (Tablica 1.)

Površina manje zahtjevne zgrade		Stambena zgrada
Prizemlje	$8,24 \cdot 6,43 =$	53 m ²
Potkrovlje	$5,21 \cdot 6,43 =$	33,50 m ²
Sveukupno površina		86,50 m²

Obujam zgrade		Stambena zgrada
prizemlje	$2,44 \cdot (8,24 / 6,43) =$	129,28 m ³
potkrovlje	$1,00 \cdot (8,24 \cdot 6,43) + (8,24 \cdot 6,43 \cdot 2,80) =$	127,16 m ³
Sveukupno obujam		265,43 m³

Tablica 1. Površina i obujam zgrade u Kozari boku

Zgrada je evidentirana u katastarskom planu prije 15. veljače 1968. (k.č. 382/2, slika 1.). To znači da je zgrada izgrađena u skladu s odgovarajućom dozvolom.

c) Iskaz površina i obračunske veličine zgrade, a to uključuje:

- površinu zgrade; bruto razvijena građevinska površina, bruto tlocrtna površina zgrade, neto korisna površina s tabličnim prikazom površina svake etaže
- broj etaža i visina zgrade (m)
- obračunske veličine zgrade prema posebno propisu

Kada smo izračunavali veličinu zgrade morali smo pratiti propisane Zakone u vezi toga. Svaki od ovih navedenih iskaza ima svoja pravila. Bruto razvijena građevinska površina zgrade obračunava se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (čl.2. st.1. točka 38.). Neto korisnu površinu računali smo prema HRN ISO 9836.

Obračunske veličine zgrade su podaci koji su potrebni za obračun komunalnog i vodnog doprinosa, a računaju se prema:

- Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10)
- Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10)
- Uredbi o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11)
- Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10)

Prema zadanim Pravilnicima, tablično smo po prostorijama i etažama (podrum, prizemlje, kat, potkrovlje) izračunali površinu i obujam. (Tablica 2)

GBP		
podrum	$=3,49*4,54+(2,54*1,87)$	20,59 m ²
prizemlje	$=(3,30*1,26+8,24*6,81)+8,11*4,44=$	96,25 m ²
kat	Balkon = $0,25*(11,25*0,86+0,90*4,02)$	92,70 m ² 3,32 m ²
potkrovlje	Nema pristup	0 m ²
Ukupno GBP		212,89 m ²
Sveukupno GBP	Izvedeno – postojeće stanje= 212,89- 86,50=	126,39 m ²

obujam		
podrum	$3,49*4,54*2,22+(2,54*2,22*1,87)/2=$	40,45 m ³
prizemlje	$2,44*(3,30*1,26+8,24*6,81)+2,74*(8,11*4,44)=$	245,72 m ³
kat	$2,60*(8,24*11,25)+0,31*(8,24*11,25)+(8,24*11,25*2,05)/2=$	364,77 m ³
Ukupno obujam		650,94 m ³
Sveukupno obujam	Izvedeno – postojeće stanje= $650,94-256,43= 394,51$	394,51 m ³

Tablica 2.GBP

d) Nacrta

Pregledali smo cijelu zgradu te na zgradi ne postoje nikakvi nedovršeni građevinski ili drugi radovi. Predmetna zgrada je dovršena i koristi se za stanovanje. Na temelju svega izvedenog do sad, u programu AutoCad u mjerilu 1:100 crtao sam gotovi objekt; tlocrt podruma, prizemlja, kata i krova, presjek i četiri pročelja. Tlocrti su horizontalni presjeci zgrade i rade se uvijek na svakoj etaži.

Svaki nacrt (tlocrt, presjek) mora sadržavati i određene podatke:

- naziv i adresu podnositelja zahtjeva
- naziv i adresu projektnog ureda/tvrtke
- ime, potpis, pečat ovlaštenog arhitekta
- imena suradnika
- naziv/namjena i lokacija zgrade
- naziv: arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade
- naziv/sadržaj nacrta
- broj (tehnički dnevnik)
- mjerilo
- datum izrade.

U ovom slučaju to izgleda kao na slici 6.

Ovlašteni arhitekt	[REDACTED]		S [REDACTED] G [REDACTED]
Suradnik	[REDACTED]	Ante.jpg	[REDACTED] 10000 Zagreb
Mjerilo 1: 100	Područaj zaštitne:	JUL [REDACTED] K [REDACTED] IV, Odrvojak 22	Tel: +385-1-[REDACTED] Fax: +385-1-[REDACTED]
	Zgrada:	REKONSTRUKCIJA MANJE ZAHTJEVNE ZGRADE [REDACTED]	Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE
Datum: travnja, 2013	TLOCRT PODRUMA		List: 1 Broj T.D.: 44/0313

Slika 6. Podaci potrebni na nacrtu

Podrum ima betonsku podlogu. U njemu se nalazi kotlovnica veličine 10,07 m². (slika 7.)

Kuća ima dva stana.. Prvi je u prizemlju u kojem se nalazi:

- ulaz 3,05 m² (keramičke pločice)
- dnevni boravak 12,16 m² (parket)
- kupaona 6,57 m² (keramičke pločice)
- kuhinja 11,73 m² (keramičke pločice)
- dvije sobe; 1 soba 12,29 m² (parket), 2 soba 12,49 m² (parket)

U sklopu prizemlja nalazi se i garaža, veličine 20,13 m² (betonska podloga). (Slika 8.)

Na kat se dolazi stepenicama (keramičke pločice), veličine 4,54 m². Proteže se hodnik 2,88 m² koji vodi u 4 sobe (parket); 1. soba 16,18 m², 2. soba 15,68 m², 3. soba 14,44 m², a 4. soba 11,83 m². Kupaona je veličine 4,82 m², spremište 3,59 m², a balkon 13,38 m². (Slika 9.)

U potkrovlju ne postoji pristup. Krov je na jednom kraju pod kosinom od 42.0°, a na drugom kraju pod kosinom od 38.0°. (Slika 10.)



Slika 7. Tlocrt podruma



Slika 8. Tlocrt prizemlja



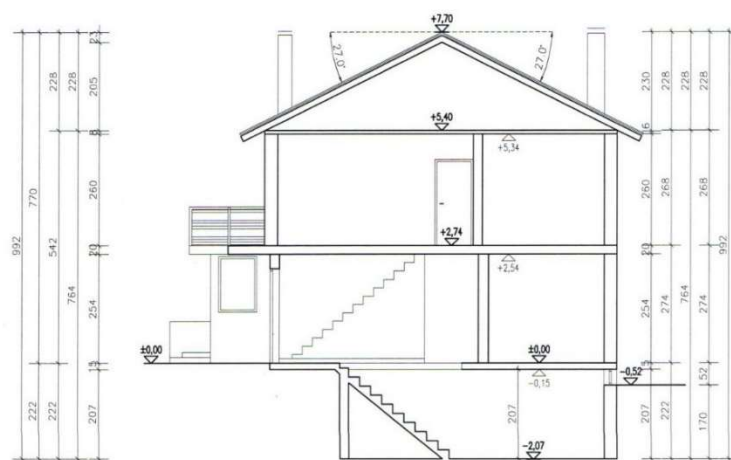


Slika 9. Tlocrt kata



Slika 10. Tlocrt krova

Uz horizontalni prikaz, treba prikazati i vertikalni presjek. U ovom slučaju je to presjek A-A. On nam pokazuje sve potrebne detalje zgrade i uvijek se postavlja tako da presijeca stubište. (Slika 11.)



Slika 11. Presjek A-A

Kao što smo na terenu poslikali stambeni objekt sa svih strana. Tako sam i u programu trebao prikazati kuću kroz pročelja. Ona prikazuju projekciju vanjskog izgleda kuće i označavaju se po stranama svijeta; sjever (slika 12), istok (slika 13), zapada (slika 14), jug.



Slika 12. Pročelje sjever



Slika 13. Pročelje istok



Slika 14. Pročelje zapad

Pročelje jug prikazuje susjednu zgradu. (slika 15.)



Slika 15. Pročelje jug

Kada smo završili cijeli projekt, obavijestili smo naručitelja i izdali mu projekt. Tada se projekt predaje u Graditeljski odsjek na pregled i provjeru da li je sve na terenu kao i na projektu. Nakon toga izračunava se visina komunalnog i vodnog doprinosa. Ako se plati sve odjednom onda se ostvaruje popust od 25% ili na rate u punom iznosu glavnice.

Komunalni doprinosi su novčana javna davanja koja se plaćaju za građenje i održavanje komunalne infrastrukture; javne površine, nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu, groblja. Upravna tijela gradova u RH donose rješenja o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos plaća investitor na gradnju građevina, a naplaćuju ga Hrvatske vode. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

- a) Zona A – grad Zagreb, zaštićeno obalno područje mora
- b) Zona B – ostalo područje Republike Hrvatske
- c) Zona C – područja posebne državne skrbi (7)

Visina vodnog doprinosa određuje se u kunam (tablica 3)

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 m ³		15,75 kn	10,50 kn	3,95 kn
3.	Stambene građevine za povremeno m ³		21,00 kn	13,15 kn	6,60 kn
4.	Objekti društvenog stamdarada i religijski 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 ³	1,85 kn	0,55 kn	0,30 kn
7.	Produktovodi	m ³	3,95 kn	2,65 kn	1,30 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m ³	7,90 kn	5,25 kn	2,65 kn
9.	Otvorene poslovne građevine		13,15 kn	7,90 kn	2,65 kn
10.	Druge otvorene građevine		6,55 kn	3,95 kn	1,30 kn

Tablica 3. Visina vodnog doprinosa (kune)

Naš naručitelj ispunio je obrazac IM-2 o iskazu mjera za obračun vodnog doprinosa te ga predao Hrvatskim vodama kako bi se obračunao trošak. (slika 16.) Njegov stambeni objekt pripada obiteljskoj kući manjoj od 400 m² i zoni A (grad Zagreb), pa se trošak računa po cijeni od 11,25 kn/m³.



ISKAZ MJERA ZA OBRAČUN VODNOGA DOPRINOSA

INVESTITOR / SUINVESTITORI¹NAZIV / IME I PREZIME: **N.N.**

MBG / MBS / MB:

OIB: 12345678911

ADRESA: Zagrebačko naselje

PREBIVALIŠTE / SJEDIŠTE: Zagreb

OSOBA ZA KONTAKT: supruga Nataša

TELEFONI ZA KONTAKT: 012345678

E-POŠTA²:

POSLOVNI RAČUN INVESTITORA PRAVNE OSOBE, OBRTNIKA ILI SLOBODNOG ZANIMANJA:

NAČIN PLAĆANJA (zaokruziti): A - jednokratno B - u ratama (navesti broj rata)

PROJEKTANT¹

NAZIV / IME I PREZIME: I.G., dipl.ing.arh

MBG / MB:

ADRESA: Zagreb

PREBIVALIŠTE / SJEDIŠTE: Zagreb

OSOBA ZA KONTAKT: I.G.

TELEFONI ZA KONTAKT: 098/1234567

E-POŠTA²: i.g.@gmail.com

PODACI O GRADEVINI

NAZIV: REKONSTRUKCIJA MANJE ZAHTJEVNE ZGRADE

ADRESA: Zagrebačko naselje

K.O.³: ZagrebK.Č.BR.³: 000/0

GRAD / OPĆINA: Zagreb

ŽUPANIJA: Grad Zagreb

ISKAZ MJERA (Upisati samo povećane mjere između građevine koja se gradi na mjestu uklonjene građevine?rekonstruirane, odnosno dograđene građevine u odnosu na postojeće starije!)

Poslovne građevine, osim proizvodnih građevina	obujam	m ³
Obljetne kuće do 400 m ²	obujam	394,51 m ³
Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	obujam	m ³
Stambene građevine za povremeno stanovanje	obujam	m ³
Objekti društvenog standarda i religijski objekti	obujam	m ³
Proizvodne građevine	obujam	m ³
Prometne građevine	površina	m ²
Prođuklovi	dužina	m
Kabelska kanalizacija	dužina	m
Otvorene poslovne građevine	površina	m ²
Druge otvorene građevine	površina	m ²

Potpis investitora

Potpis projektanta

Investitor i projektant jamče za istinitost podataka koje popunjavaju u ovom obrascu.

1 - Podaci osoba koje su građevinski zooloženi: ime, prezime, prebivalište / adresa, telefonski broj za kontakt, JMBG odnosno MBG odnosno broj stranovalničkog listića
Potpis osoba koje su građevinski zooloženi: ime, prezime, prebivalište / adresa, telefonski broj za kontakt, JMBG odnosno MBG

2 - redovna e-pošta ili adresa građevine ili adresa ulaznog društvenog objekta

3 - redovna e-pošta

Slika 16. Obrazac IM-2

3. Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade

Zakon o legalizaciji ne predviđa kaznu za bespravnu gradnju, ali predviđa kaznu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade. Kazna se kretala od 500 do 10-a tisuća kuna, a ovisila je o lokaciji objekta, veličini objekta te namjeni. Novac od naknade podijeljen je između državnog i proračuna lokalne samouprave;

- 20% županiji – koristi se za namjenski rad upravnih odjela koji su donijeli rješenje o izvedenom stanju
- 30% za proračun grada u kojem se zgrada nalazi, a koristi se za izradu prostornih planova i poboljšanje infrastrukturne opremljenosti
- 50% prihod Državnog proračuna RH – za provedbu legalizacije, uklanjanje bespravne gradnje (3)

Vlasnik kuće u Kozari boku podnio je zahtjev za naknadu. (Slika 17.) Kako bi se izračunala naknada bitno je odrediti;

- vrstu zgrade – u ovom slučaju pripada skupini „za sve ostale zgrade
- obujam zgrade (utvrđen Pravilnikom o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa) – iznosi 349,51 m³
- namjena zgrade koja se računa po zadanim koeficijentima namjene – ovdje je koef. 1.00, jer se radi o stambenoj zgradi
- lokacija zgrade koja se računa po zadanim koeficijentima lokacije – ovdje je koef. 1.00, jer se lokacija nalazi unutar građevinskog područja

Na temelju podataka o obujmu, namjeni dobivamo visinu naknade. Ako se plati sve odjednom onda se ostvaruje popust od 25% ili na rate u punom iznosu glavnice

Kada se sve to podmiri tada se moraju rješavati gruntovni papiri, ali to sad nije predmet legalizacije.

Podnošatelj zahtjeva

Ime i Prezime: **N.N.**
Adresa: **Zagrebačko naselje**
OIB: **1,23457E+11**
Katastarska čestica: **000/0**
Katastarska općina: **k.o.Zagreb**

Zgrada: **Manje zahtjevna zgrada**

Predmet: **Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru**

Vrsta zgrade: **2** upituje se bilo koja I to: 1. za pomoćnu zgradu do 50 m² GBP u funkciji glavne zgrade koja je legalna
2. za sve ostale zgrade

Obujam zgrade
O = **349,51** m² - obujam utvrdjen prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/02)

Namjena zgrade
Kn = **1,00** - koeficijent namjene: 0,30 za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstvo i atrakcijske
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, za zgrade poljoprivredne namjene izvan građevinskog područja
3,00 izvan granica građevinskog područja (izvan zgrade poljoprivredne namjene)
5,00 u području gospodarske i akcijske šume te šume s posebnom namjenom i na vladnom dobru
7,00 u zajedničkom obalnom području mora u pojasu do 300 m izvan građevinskog područja

Izračun naknade po obujmu i namjeni

No =	O ₁₋₄	J ₁₋₄	No ₁₋₄	No =	Sum (O ₁₋₄ x No ₁₋₄) x Kn =
	300,00	4,00 kn	1.200,00 kn	No =	1.695,10 kn (min 500 kn)
	49,51	30,00 kn	1.485,30 kn	No =	
	0,00	30,00 kn	0,00 kn	No =	No x Kn =
	0,00	75,00 kn	0,00 kn	No =	1.695,10 kn (min 500 kn)

Visina naknade
VN = No x Lk = **VN = 1.695,10 kn**

Način plaćanja

Jednokratno s popustom 25 %		1.271,33 kn
Obročno bez popusta		1.695,10 kn
prvi obrok		1.000,00 kn (5% od visine naknade, te min 1.000 kn)
ostatak		695,10 kn
maksimalni broj mjeseci	2	
mjeseci otplate	2	
mjesečni obrok		347,55 kn (minimalni mjesečni obrok je najmanje 300 kn)

Napomena: Izradivač
Izračun se radi za svaku zgradu na čestici posebno, dok se rješenje donosi za sve zgrade koje su predmet postupka legalizacije

Slika 17. Obračun naknade za zadržavanje zgrade

4. Nedostaci legalizacije

Najveći nedostatak legalizacije nezakonito izgrađenih i dograđenih zgrada u Gradu Zagrebu je neusklađenost sa Urbanističkim planom te postojećom infrastrukturom. Nakon završetka postupka legalizacije objekata pojavilo se pitanje vezano za vlasništva (katastar i zemljišne knjige), problem sa priključkom na postojeću infrastrukturu, te problem nejednakosti između građana. Samim postupkom legalizacije ne rješavaju se imovinsko-pravni odnosi zbog čega dolazi do problem prilikom upisa u Katastar i Zemljišne knjige.

Nakon izdanog Rješenja o izvedenom stanju, vlasnici su dobili priliku priključenja na postojeću infrastrukturu (prometnice, vodovod, kanalizaciju, plin, struju) samim time se pojavio problem sa postojećim instalacijama koje nisu projektirane za toliku količinu objekata, te na primjer zbog toga dolazi do pucanja cijevi i nedostatka parkirnih mjesta.

Sama legalizacija objekata je napravila veliku razliku među građanima koji su poštovali i koji moraju poštovati Zakone i prostorne planove prilikom ishoda dozvola od građana koji su ishodili dokumentaciju po kraćem postupku tj legalizaciji sa mogućnosti nepoštivanja istih Zakona i propisa. Razlika je i u količini projekata za legalizaciju i Građevne dozvole pa samim time u cijeni projektnih dokumentacija.

5. Zaključak

U Republici Hrvatskoj nezakonita gradnja bila je uzela maha. Većina je stambenih objekata imala građevinsku dozvolu, ali je objekt kroz godine dograđivala i time ona više nije legalna. Mnoga naselja u Zagrebu su bila puna bespravne gradnje. Nisu se poštivale tuđe čestice, imovinski problemi kod većine nisu bili riješene, objekti nisu imali urbanističke planove niti komunalnu infrastrukturu. Zakon u RH do 2012. nije propitivao nezakonitu gradnju. Pristupanjem u EU, Vlada je tada obvezala građane Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Legalizacija je bila prijeko potrebna kako bi se napokon uveo red i raspored u građevini. Također, legalizacijom objekata omogućena je lakša prodaja, podjela imovine, dobivanje komunalne infrastrukture i elektroenergetske mreže te prijava za sredstva iz EU fondova.

6. Literatura

1. Državna geodetska uprava <https://dgu.gov.hr>, (6.7.2022.)
2. Hrvatska komora arhitekata, https://www.arhitekti-hka.hr/hr/imenik/imenik-ovlastenih-arhitekata/?poc=A_ (6.7.2022.)
3. <https://www.zakon.hr/z/486/Zakon-o-postupanju-s-nezakonito-izgradenim-zgradama> (6.7.2022.)
4. Jure Tomić, Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada, Tehnički glasnik, 9,2, 2015, 186-197.
5. Leonard Sanjković, Analiza ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj, Međimursko Veleučilište u Čakovcu, Čakovec, 2019.
6. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine <https://mpgi.gov.hr/istaknute-teme/legalizacija-nezakonito-izgradjenih-zgrada/8314> (6.7.2022.)
7. Simon Rončević, Geodetski radovi u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada na području Opatije, Sveučilište u Zagrebu – Geodetski fakultet, Zagreb, 2014.
8. Uredba o visini vodnog doprinosa, <http://www.propisi.hr/print.php?id=3922>, (6.7.2022.)
9. Vodič za legalizaciju bespravne građevine <https://gov.hr/UserDocsImages/Dokumenti/Legalizacija%20nezakonito%20izradenih%20zgrada//Vodič%20za%20legalizaciju.pdf> (6.7.2022.)

Popis slika

Slika 1. Izvod katastarskog plana	4
Slika 2. Skice podruma, prizemlja i susjednog objekta	6
Slika 3. Fotodokumentacija	7
Slika 4. Ugovor o izradi snimke izvedenog plana	8
Slika 5. Podnositelj zahtjeva i ovlaštteni arhitekt	9
Slika 6. Podaci potrebni na nacrtu	13
Slika 7. Tlocrt podruma	14
Slika 8. Tlocrt prizemlja	15
Slika 9. Tlocrt kata	16
Slika 10. Tlocrt krova	17
Slika 11. Presjek A-A	18
Slika 12. Pročelje sjever	19
Slika 13. Pročelje istok	20
Slika 14. Pročelje zapad	21
Slika 15. Pročelje jug	22
Slika 16. Iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa	25
Slika 17. Obračun naknade za zadržavanje zgrade	27
Tablica 1. Površina i obujam zgrade u Zagrebačkom naselju.....	10
Tablica 2. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade	11
Tablica 3. Visina vodnog doprinosa	24

Prilozi:

Prilog 1. Uređaji za mjerenje i skiciranje na terenu

BOSCH LASERSKI DALJINOMJER
5 METARA NA IZVLAČENJE





IZJAVA O AUTORSTVU
I
SUGLASNOST ZA JAVNU OBJAVU

Završni/diplomski rad isključivo je autorsko djelo studenta koji je isti izradio 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, izvora s interneta, i drugih izvora) bez navođenja izvora i autora navedenih radova. Svi dijelovi tuđih radova moraju biti pravilno navedeni i citirani. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom, odnosno nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, IVAN RIBIĆ (ime i prezime) pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog/diplomskog (obrisati nepotrebno) rada pod naslovom PROCES NASTANKA ARHITEKTONSKO-SUMNE NEZAKONITO IZGRADITVE ZGRADE U GRADU ZAGREBU (upisati naslov) te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:
(upisati ime i prezime)

(vlastoručni potpis)

Sukladno Zakonu o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju završne/diplomske radove sveučilišta su dužna trajno objaviti na javnoj internetskoj bazi sveučilišne knjižnice u sastavu sveučilišta te kopirati u javnu internetsku bazu završnih/diplomskih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice. Završni radovi istovrsnih umjetničkih studija koji se realiziraju kroz umjetnička ostvarenja objavljuju se na odgovarajući način.

Ja, IVAN RIBIĆ (ime i prezime) neopozivo izjavljujem da sam suglasan/na s javnom objavom završnog/diplomskog (obrisati nepotrebno) rada pod naslovom PROCES NASTANKA ARHITEKTONSKO-SUMNE NEZAKONITO IZGRADITVE ZGRADE U GRADU ZAGREBU (upisati naslov) čiji sam autor/ica.

Student/ica:
(upisati ime i prezime)

(vlastoručni potpis)