



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za provedbu  
dokumenata prostornog uređenja i građenje**

KLASA: 350-01/11-05/1

URBROJ: 2170/01-13-00-11-1

Rijeka, 26. 08. 2011.

**GRADONAČELNIKU  
NA DONOŠENJE**

**Predmet: Informacija o usvojenom Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim  
zgradama**

Materijal izradila:  
Ljiljana Buljan, dipl. ing. građ.

**Pročelnik**

**Ljiljana Buljan**



## Uvodna informacija o Zakonu

Hrvatski sabor donio je na sjednici 15. srpnja 2011. godine Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji je objavljen u Narodnim novinama broj 90 od 02. kolovoza 2011. i stupio je na snagu 10. kolovoza 2011. godine.

Ovim Zakonom određuju se uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih građevina. Nezakonito izgrađenom građevinom smatra se nova zgrada ili rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez odgovarajućeg akta kojim je odobrena gradnja ili protivno tom aktu. Predmet legalizacije mogu biti zgrade koje su nezakonito izgrađene ili rekonstruirane do određenog stupnja dovršenosti na dan 21. lipnja 2011. godine i evidentirane na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađene na temelju aerofotogrametrijskog snimanja.

Zakonom je određena nadležnost provođenja postupka legalizacije. Nadležna su upravna tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koja obavljaju poslove izdavanja akata za građenje. Propisani su osnovni uvjeti koje građevina mora ispunjavati da bi se legalizirala i sam postupak izdavanja odgovarajućeg akta.

Zakon se ne odnosi na nezakonito izgrađene građevine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom pojasu do 70 metara osim ako se radi o objektima stambene namjene ili poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva koje se stalno koriste, građevine unutar vrijednih područja prirode (nacionalni park, park prirode), bespravne građevine sagrađene unutar koridora planiranih infrastrukturnih objekata ili na površinama koje su planskom dokumentacijom namijenjene gradnji javnih i društvenih sadržaja.

Na području Grada Rijeke ne očekuje se značajniji broj zahtjeva za legalizaciju objekata u zaštićenom obalnom pojasu mora budući da se radi o uglavnom izgrađenom građevinskom području koje je uređeno potrebnom prostornoplanskom dokumentacijom a to su osim generalnog urbanističkog plana, urbanistički i detaljni planovi uređenja. Također objekti za obavljanje poljoprivredne djelatnosti na ovom području nisu zastupljeni.

## Rješenje o izvedenom stanju i naknada za zadržavanje u prostornu nezakonite zgrade

Nezakonito izgrađena zgrada legalizira se donošenjem rješenja o izvedenom stanju koje izdaje nadležno tijelo. Postupak se pokreće na zahtjev stranke a zahtjevi za izdavanje rješenja mogu se podnositi do 31. prosinca 2012. godine.

Osim obavezne dokumentacije koja se predaje zahtjevu i uvjeta koji moraju biti ispunjeni da bi se odobrio zahtjev, uvjet za izdavanje rješenja je plaćen komunalni i vodni doprinosi te naknada za zadržavanje u prostoru nezakonito izgrađene zgrade.

Iznos naknade utvrđuje se posebnim rješenjem i utvrđuje se prema utjecaju nezakonito izgrađene zgrade na prostor. Kriteriji koji određuju visinu naknade su smještaj zgrade u odnosu na građevinsko područje, vrijednost prostora u kojem se zgrada nalazi, njezina veličina, namjena i način građenja. Također je bitan odnos odstupanja izgrađene zgrade prema parametrima dozvoljenim planskom dokumentacijom. Prilikom obračuna ovi se parametri iskazuju posebnim bodovima i koeficijentima i množe sa jediničnom cijenom za obračun.

Vrijednost jedinične cijene za obračun naknade određuje se u odnosu na položajne zone koje se podudaraju sa zonama određenim za obračun komunalnog doprinosa.

Način obračuna, vrijednost bodova, koeficijenata za kriterije ocjene utjecaja bespravne gradnje na prostor, korektivne koeficijente za obračun i slično, propisuje Vlada RH posebnom Uredbom koja će stupiti na snagu u roku od mjesec dana od donošenja ovog Zakona.

Vrijednost u kunama jediničnog iznosa za položajne zone određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave u okviru raspona određenih Uredbom.

Naknada se može platiti jednokratno ili obročna kroz najduže dvije godine.

Sredstva iz naknade uplaćuju se u iznosu od 50% u državni proračun a 50% u proračun jedinice lokalne samouprave. Prikupljena sredstva lokalna samouprava koristi namjenski za poboljšanje infrastrukture nedovoljno opremljenih naselja prema posebnom programu.

O izdanim rješenjima o izvedenom stanju, odbijenim zahtjevima i o naplati naknade ovo tijelo dužno je voditi evidenciju koja sadrži podatke o investitoru zgrade i podacima o legaliziranoj zgradi te iznos plaćene naknade.

## **Obaveze koje proizlaze iz Zakona**

U članku 28. te u Prijelaznim i završnim odredbama Zakona propisane su obaveze i određeno je donošenja odluka koje su potrebne za provedbu postupka legalizacije.

### Obaveza iz članka 28. su slijedeće:

1. Potrebno je izraditi popis nezakonitih zgrada najkasnije do 31. prosinca 2011. godine.

Podaci će se prikupiti na temelju obavijesti građevinske inspekcije o postupcima u tijeku, te će se zatražiti podaci ostalih tijela koja raspolažu sa podacima o građevinama koje nisu legalno sagrađene. Naprimjer, podaci od komunalnih poduzeća o odbijenim zahtjevima za priključenje bespravnih objekta na infrastrukturnu mrežu, zatim podaci kojima raspolaže komunalno redarstvo i slično. Također će se koristiti evidencija o odbijenim zahtjevima u dosadašnjim postupcima koji su vođeni pri ovom tijelu.

2. Jedinice lokalne samouprave u obavezi su javnim pozivom obavijestiti građane o mogućnosti podnošenja zahtjeva

Ovo tijelo objavilo je javni poziv za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju na internet stranici Grada Rijeke. Izrađen je informativni letak kojim se objavljuje poziv i daju osnovne informacije o podnošenju zahtjeva koji je dostupan u pisarnici sjedišta Odjela, u centralnoj pisarnici, u prostorijama svih mjesnih odbora, prostorijama KD Vodovod i kanalizacija te u informacijskom centru Grada Rijeke, RI INFO na adresi Korzo 18b.

### Obaveza donošenja potrebnih odluka prema članku 30. Zakona

- Predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave dužna su donijeti program gradnje infrastrukture u nedovoljno opremljenim naseljima. Gradnja odnosno rekonstrukcija infrastrukturnih građevina financirat će se sredstvima uplaćenog pripadajućeg dijela naknade za zadržavanje u prostoru nezakonitih građevina. Rok za donošenje ove odluke je 31. prosinca 2012. godine.
- Predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave dužna su donijeti odluku o jediničnim vrijednostima iznosa položajne zone za obračun naknade. Raspon jediničnih cijena za određenu položajnu zonu određen je Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru. Rok za donošenje navedene odluke je 30 dana od stupanja na snagu navedene Uredbe.
- Predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave sukladno članku 4. stavak 4. Zakona mogu donijeti posebnu odluku kojom se omogućava legalizacija većeg broja etaža od dozvoljenih važećim prostornim planom. Rok za donošenje ove odluke je šezdeset dana od stupanja na snagu Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru te se nakon tog roka više ne može donositi. Donošenje ove odluke nije obavezno.

Sukladno navedenom, predlažem Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg zaključka

## **z a k l j u č a k**

1. **Prihvaća se informacija o usvojenom Zakonu o postupanju s nezakonitim zgradama i obaveza pripreme odluka koje će se donijeti prema propisanim rokovima.**