

Točka 5.

**Prijedlog odluke o određivanju broja etaža koje se mogu
ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 28. 10. 2011.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi.**

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e
Prijedloga odluke o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na
nezakonito izgrađenoj zgradi

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 90/11) – u daljnjem tekstu: Zakon, stupio je na snagu u srpnju ove godine. Predmetnim je zakonom utvrđena obveza sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u njegovom provođenju te je između ostalog člankom 4. stavkom 4. utvrđeno da jedinica lokalne samouprave može odlukom predstavničkog tijela utvrditi drugačiji, za građane povoljniji, kriterij utvrđivanja dozvoljenog broja etaža, koji se primjenjuje isključivo u postupku ozakonjenja zgrada, od onog predviđenog Zakonom.

Analizom važeće prostorno-planske dokumentacije u Odjelu utvrđeno je da za građevinsko područje naselja i izdvojena građevinska područja ne postoji potreba utvrđivanja većeg dozvoljenog broja etaža od onog dozvoljenog Zakonom, a to je ozakonjenje najviše dviju etaža od kojih je druga potkrovlje. Naime, u periodu od 2003. godine kada je stupio na snagu Prostorni plan uređenja grada Rijeke i 2007. godine kada je stupio na snagu Generalni urbanistički plan grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07) do stupanja na snagu Zakona, građani su imali mogućnost uređivanja urbanističkih i s njima povezanih vlasničkih problema. Kroz izradu predmetnih planova tijekom javnih rasprava i drugih kontakata sa stručnom i drugom javnošću detaljno su sagledavani i prihvaćani problemi u prostoru te su u navedene planove ugrađivani detaljni uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina (tzv. urbana pravila).

Prilikom izrade i donošenja Prostornog plana uređenja grada Rijeke građevinsko područje naselja utvrđeno Prostornim planom Općine Rijeka bilo je potrebno korigirati (smanjivati) radi usklađenja s Prostornim planom Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 14/00, 12/05, 50/06, 8/09 i 3/11). Za područje koje je Prostornim planom Općine Rijeka ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 8/86, 27/88, 12/95, 19/95-pročišćeni tekst i 12/98) bilo utvrđeno kao građevinsko područje naselja, a nakon donošenja Prostornog plana uređenja grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 31/03 i 26/05) postalo područje izvan građevinskog područja, utvrđeno je da postoji potreba ozakonjenja većeg broja etaža od onog predviđenog Zakonom. Naime, člankom 52. Odluke o Prostornom planu Općine Rijeka najveća dozvoljena visina niskih stambenih građevina na cijelom obuhvatu plana iznosila je 11,0 m mjereno od najniže točke dijela građevne čestice do krovnog vijenca građevine. Ako se uzme da najmanja visina etaže stambene građevine iznosi 3,0 m (visina potkrovlja 1,20 m) to bi iznosilo tri nadzemne etaže i etažu potkrovlja. Prema kontaktu s građanima koji ovaj Odjel kao stručna služba ostvaruje kroz redovno poslovanje, postoji saznanje da je veći broj stambenih građevina izgrađen prema tada važećim uvjetima Prostornog plana Općine Rijeka, a kako ozakonjenje prema Zakonu predviđa najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, u postupku ozakonjenja predmetne zgrade ne bi zadovoljile osnovni uvjet za ozakonjenje zgrada.

Naime, u postupku ozakonjenja primjenjuju se ili naprijed navedeni uvjeti iz Zakona (najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje) ili uvjeti iz važećih prostornih planova, a ne oni koji su vrijedili u vrijeme prije 2003. godine odnosno u vrijeme važenja Prostornog plana općine Rijeka kad su zgrade izgrađene.

Kako planovi koji su zamijenili Prostorni plan Općine Rijeka, a to su Prostorni plan uređenja grada Rijeke iz 2003. godine i Generalni urbanistički plan grada Rijeke iz 2007., propisuju znatno niže visine građevina i manji dozvoljeni broj etaža za stambene građevine, a za područje izvan građevinskog područja niti ne utvrđuju uvjete gradnje/rekonstrukcije stambenih građevina jer na tom području gradnja takvih građevina nije dozvoljena, isključena

je mogućnost utvrđivanja uvjeta prema važećim planovima. Time bi se, po mišljenju ovog Odjela, zgrade kojima su uvjeti rekonstrukcije činjenicom isključenja iz građevinskog područja svedeni na minimum odnosno kojima je gotovo dozvoljeno isključivo održavanje, dovele u položaj potpune nelegalnosti odnosno nemogućnosti bilo kakve legalizacije, a izgrađene su prema uvjetima prostornog plana koji je vrijedio u vrijeme njihove gradnje.

Na temelju članka 4. stavka 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 90/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____ 2011. godine, donijelo je

ODLUKU
o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na
nezakonito izgrađenoj zgradi

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuje broj etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi na području grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u postupku koji se provodi na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 90/11).

Članak 2.

Na području Grada koje je Odlukom o Prostornom planu Općine Rijeka ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 8/86, 27/88, 12/95, 19/95-pročišćeni tekst i 12/98) bilo utvrđeno kao građevinsko područje naselja, a koje je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 31/03 i 26/05) utvrđeno kao područje izvan građevinskog područja, mogu se, na nezakonito izgrađenoj stambenoj zgradi, osim dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, ozakoniti još dvije etaže.

Članak 3.

Na nezakonito izgrađenoj zgradi koja je izgrađena protivno prostornom planu, na svim ostalim područjima Grada, mogu se ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".