



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,
ekologiju i gospodarenje zemljištem**

KLASA: 350-01/12-03/70

URBROJ: 2170/01-01-00-12-1

Rijeka, listopad 2012.

GRADONAČELNIKU
na razmatranje i utvrđivanje prijedloga

PREDMET:

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

Izradili:

Srđan Škunca d.i.a. i g.

Eda Rumora d.i.a.

Jasna Blažina, dipl.iur.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



Obrazloženje

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 90/11) – u daljnjem tekstu: Zakon, stupio je na snagu u srpnju 2011. godine. Predmetnim je zakonom utvrđena obveza sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u njegovom provođenju te je između ostalog člankom 4. stavkom 4. istog Zakona 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. Temeljem istog Zakona Gradsko vijeće Grada Rijeke na 24. sjednici dana 10. studenog 2011. godine donijelo je Odluku o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi koja je objavljena u „Službenim novinama Primorsko goranske županije“ broj 37/11.

U međuvremenu je predmetni Zakon stavljen van snage člankom 46. istoimenog propisa objavljenog u „Narodnim novinama“ broj 86/12 krajem srpnja ove godine.

U odnosu na prijašnji Zakon koji je dozvoljavao ozakonjenje dvije etaže od kojih je zadnja etaža potkrovlje, osim ukoliko odlukom predstavničkog tijela nije drugačije utvrđeno, u novom je Zakonu došlo do neznatne razrade po temi određivanja broja etaža koje je dozvoljeno legalizirati kod nezakonito izgrađene zgrade i to kako slijedi:

- protivno prostornom planu, po zakonu je moguće ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža,

- odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave dozvoljeno je odrediti veći broj etaža (od prethodno utvrđenog zakonom) za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja,

- ako prostornim planom ili odlukom nije propisan broj etaža koji se može izgraditi (legalizirati), ozakoniti se može najviše četiri etaže.

Člankom 43. stavkom 3. istog Zakona utvrđeno je da se odluke donesene temeljem prijašnjeg Zakona primjenjuju do stupanja na snagu odluke donesene temeljem ovog Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o prestanku njezina važenja. Naime, pojednostavljeno rečeno, temeljem novog Zakona potrebno je donijeti novu odluku i to u roku od 90 dana od stupanja na snagu novog zakona, odnosno najkasnije do 4. studenog 2012. godine.

Kako se u odnosu na ovu temu, od trenutka donošenja Odluke o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u studenom 2011. godine do današnjih dana, na području grada Rijeke nije ništa bitno promijenilo, stručne službe procjenjuju da vrijedi isto obrazloženje kao i za prethodno donijetu Odluku te je za područje grada Rijeke po pitanju određivanja broja etaža koje je dozvoljeno legalizirati potrebno donijeti odluku gotovo istovjetnog sadržaja.

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 pitanja, stoga stručne službe procjenjuju da za građevinsko područje naselja i izdvojena građevinska područja nema potrebe utvrđivanja većeg broja etaža od onog utvrđenog Zakonom, a to je dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje.

Međutim, stručne službe utvrdile su da potreba utvrđivanja većeg broja etaža od onog predviđenog Zakonom postoji za nezakonito izgrađene građevine stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene na području 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.

Naime, prilikom izrade i donošenja Prostornog plana uređenja grada Rijeke građevinsko područje naselja utvrđeno Prostornim planom Općine Rijeka bilo je potrebno 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), a najveća dozvoljena visina niskih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina na cijelom obuhvatu Prostornog plana općine Rijeka iznosila je 11,0 m što bi preračunato na etaže iznosilo tri nadzemne etaže i etažu potkrovlja.

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, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina jer na tom području gradnja takvih građevina nije dozvoljena, isključena je mogućnost utvrđivanja uvjeta prema važećim planovima. Time bi se, po mišljenju stručnih službi, 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 nemogućnost bilo kakve legalizacije, a izgrađene su prema uvjetima prostornog plana koji je vrijedio u vrijeme njihove gradnje. Stoga je iz stručnih razloga, a u duhu Zakona, potrebno omogućiti ozakonjenje zgrada građenih u skladu s uvjetima koji su vrijedili prema tada važećim planovima.

Iz svega naprijed navedenog predlažemo Gradonačelniku donošenje sljedećeg

Z A K L J U Č K A

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi , u predloženom tekstu

2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje

**PRIJEDLOG ODLUKE O ODREĐIVANJU BROJA ETAŽA KOJE SE MOGU OZAKONITI
NA NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI**

Na temelju članka 5. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12) i članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____ 2012. 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 86/12).

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, stambeno-poslovnoj i poslovno-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.

Članak 4.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o određivanju broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 37/11).

Članak 5.

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

Gradsko vijeće Grada Rijeke

Predsjednica

Dorotea Pešić Bukovac