

OZAKONJENJE (LEGALIZACIJA) ZGRADA NA PODRUČJU GRADA VELIKE GORICE

Temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
(Narodne novine br. 90/2011) – u daljnjem tekstu ZPNZ

ŠTO JE NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA ?

Nova zgrada ili rekonstruirani* dio postojeće** zgrade, izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje ili protivno tom aktu, evidentirana na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. Godine.

**Rekonstrukcija = izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.*

*** Postojeća zgrada = izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je, prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, s njom izjednačena.*

KOJE ZGRADE SE MOGU OZAKONITI ?

Ozakoniti se mogu zgrade koje su evidentirane na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađene na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine, ako su do toga dana izvedeni:

- svi građevinski i drugi radovi te ako se zgrada koristi ili se može koristiti, ili
- svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovništva i ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ZPNZ (tj. 10.08.2011. godine), pod uvjetom da ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ZPNZ.

KOJE ZGRADE SE NE MOGU OZAKONITI u Gradu Velika Gorica ?

Ne mogu se ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade koje se nalaze u području koje je Prostornim planom uređenja Grada Velika Gorica (Službeni glasnik GVG br. 10/06 i 06/08), koji važi na dan stupanja na snagu ZPNZ, tj. 10.08.2011. određeno kao:

- Planirani i istraženi koridori i površine prometnih, elektroničkih komunikacijskih, energetske i vodnih građevina od važnosti za RH te jedinice područne

- (regionalne) i lokalne samouprave (*npr. koridori prometnica i površine prometnih građevina označeni su na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica, a koridori i površine elektroničkih komunikacijskih, energetskih (plinovodi, plinske regulacijske stanice, dalekovodi, transformatorske stanice, elektrane i dr.) i vodnih građevina (vodoopskrbni cjevovodi, vodozahvati/vodocrpilišta, vodospreme, precrpne stanice, akumulacije za hidroelektrane, odvodni kanali, uređaji za pročišćavanje, retencije za obranu od poplave i dr.) označeni su na kartografskim prikazima 2. i 2.a. „Infrastrukturni sustavi“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica*);
- Površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednješkolsko, visoko obrazovanje), kulturnih i vjerskih funkcija, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom (*navedene površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja određene su važećim urbanističkim planovima uređenja za pojedina naselja, odnosno Generalnim urbanističkim planom Grada Velike Gorice*);
 - Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom (*navedene površine označene su na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica: površine proizvodno-poslovne namjene - I, K; površine ugostiteljsko-turističke namjene – T1, T2; površine športsko-rekreacijske namjene – R1, R2, R3, R4, R5 i R6 te površine groblja*);
 - Poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo tlo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, osim za nezakonito izgrađene zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011. (*poljoprivredno zemljište kategorije P1 i P2 označeno je na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica i uglavnom se prostire između odteretnog kanala Sava-Odra i rijeke Save*);
 - Gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom (*navedene površine označene su na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica: gospodarska šuma – Š1, šuma posebne namjene – Š3*);
 - Područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće. *Zone zaštite izvorišta s pripadajućim ograničenjima određene su Odlukom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće „Kosnica I. faza“ (Službeni glasnik Grada Velike Gorice, broj 15/2004) i Odlukom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće „Velika Gorica“ (Službeni glasnik Grada Velike Gorice, broj 8/2010)*;

- Eksploatacijsko polje mineralne sirovine (*navedene površine označene su na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica: eksploatacija šljunka isključivo u svrhu sanacije – E3, eksploatacija gline – E5*);

Na području Grada Velike Gorice ne mogu se ozakoniti niti nezakonito izgrađene zgrade koje se nalaze :

- unutar arheološkog nalazišta ili arheološke zone (*uže i šire zone zaštite arheoloških područja označene su na kartografskim prikazima 3. i 3.a. „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica, na području Grada Velike Gorice najpoznatija arheološka područja su Ščitarjevo i Želin, ali ima i drugih koja su označena u PPUGVG-u*);
- ako su evidentirane, odnosno registrirane kao pojedinačno kulturno dobro. *Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske vodi Ministarstvo kulture RH unutar kojeg je za područje Grada Velike Gorice nadležan Konzervatorski odjel u Zagrebu, Mesnička 49. Popis pojedinačnih kulturnih dobara naveden je u odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica (članci 194.-195.), ali kako je status zaštite (evidentiran, preventivno zaštićen, registriran) podložan izmjeni, trenutni status zaštite pojedinačnog kulturnog dobra treba provjeriti u nadležnom Konzervatorskom odjelu u Zagrebu;*
- ako se nalaze unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park-šuma i spomenik parkovne arhitekture. *Na zaštićene dijelove prirode odnose se članci 172. – 176. odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica, a trenutni status zaštite treba provjeriti u Ministarstvu kulture RH koje vodi Upisnik zaštićenih prirodnih vrijednosti.*

Na području Grada Velika Gorica također se ne mogu se ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade koje se nalaze:

- na postojećoj površini javne namjene (*ulice, trgovi, zelene površine, parkovi i dr.*) ili vodnom dobru (*navedene površine označene su na kartografskim prikazima 1. i 1.a. „Korištenje i namjena površina“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica: vodene površine/vodno dobro – V, a odnose se na rijeku Savu, odteretni kanal Sava-Odra, jezero Čiče, jezero Vukovina i dr., te planirane retencije koje su kao „retencije –R“ označene i na kartografskim prikazima 2. i 2.a. „Infrastrukturni sustavi“ Prostornog plana uređenja Grada Velika Gorica.*

Zgradom u smislu ZPNZ ne smatra se kamp-kućica, kontejner, baraka i sl.

ZAHTJEVI ZA OZAKONJENJE

Postupci ozakonjenja zgrada, tj. zahtjevi za izdavanje RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU, pokreću se na zahtjev stranke.

Podnose se nadležnom upravnom tijelu, a to je u Gradu Velika Gorica:

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica.

Zahtjevi se mogu podnijeti na obrascu koji je dostupan na www.gorica.hr pod nazivom Rješenje o izvedenom stanju.

Zahtjevi se podnose najkasnije do 31.12.2012. godine. Po proteku tog roka neće se više moći podnijeti, odnosno svi zahtjevi podneseni nakon tog roka bit će odbačeni.

Zahtjevu se prilaže:

- geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda, kojeg je izradio ovlaštenu geodet,
- tri primjerka arhitektonske snimke, koju je izradio ovlaštenu arhitekt,
- dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti, koji je izradio ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- uvjerenje policijske uprave / postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011.,
- dokazi u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

STANKA U POSTUPKU OZAKONJENJA ZGRADE

Stranke su, osim podnositelja zahtjeva, još i vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči s česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, tj. Grad Velika Gorica.

Ukoliko je stranka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivno planu podnijela prijavu građevinskoj inspekciji do 21. lipnja 2011. ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svoga vlasništva ili drugih stvarnih prava, potrebno je pribaviti njenu suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

NAKNADE ZA LEGALIZACIJU

Da bi se proveo postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju, podnositelj zahtjeva je dužan uplatiti naknade i to:

- komunalni doprinos,
- vodni doprinos i
- naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru,
- upravnu pristojbu za izdavanje rješenja u iznosu =820,00 kn.

KOMUNALNI DOPRINOS

Najskuplja stavka u procesu legalizacije je komunalni doprinos. Obračunava se u kunama po volumenu (m^3) zgrade. Prihod je Grada Velika Gorica.

Odlukom o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Velika Gorica br. 11/2001, 11/2004 i 20/2006), koju je donijelo predstavničko tijelo, područje Grada Velike Gorice, ovisno o pogodnosti položaja određenoga područja i o stupnju opremljenosti komunalnom infrastrukturom, podijeljeno je na pet zona, te jedinična vrijednost komunalnog doprinosa ovisi o položaju zgrade.

Obročna otpлата odobrava se rješenjem o obračunu naknade ako to zatraži podnositelj zahtjeva. Rok obročne otplate ne može biti duži od jedne godine.

Komunalni doprinos iznosi =12,00 do =87,00 kn/ m^3 volumena zgrade.

VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos plaća investitor gradnje.

Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine br. 78/2010.) primjenjuje se kod izdavanja odobrenja za građenje jednako kao i u postupku ozakonjenja (legalizacije) zgrada. Područje Grada Velika Gorica nalazi se u zoni B.

Vodni doprinos se obračunava po volumenu zgrade (m^3), a jedinična cijena napr. za stambene zgrade za stalno stanovanje – obiteljske, površine do $400 m^2$, iznosi 15,00 kn/ m^3 ; za ostale stambene građevine za stalno stanovanje iznosi 21,00 kn/ m^3 , a za poslovne građevine, osim proizvodnih građevina do 6,0 m svijetle visine etaže iznosi 31,50 kn/ m^3 .

Vodni doprinos obračunavaju i naplaćuju Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu, Zagreb.

NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU

Sukladno Uredbi o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (Narodne novine br. 101/2011.), koju je donijela Vlada RH, Gradsko

vijeće Grada Velika Gorica donijelo je Odluku o određivanju vrijednosti jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se nalaze nezakonito izgrađene zgrade, a koji se primjenjuje kod obračuna naknade za zadržavanje tih zgrada u prostoru.

Vrijednost jediničnog iznosa kreće se od 20,00 kn/m³ za prvu zonu do 3,00 kn/m³ za petu zonu. Zone se cjelosti poklapaju sa zonama koje su određene za obračun komunalnog doprinosa.

Sredstva naknade podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja zgrada uplaćuju u iznosu 50% u proračun Grada Velika Gorica, a u iznosu 50% u državni proračun Republike Hrvatske.

Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade ako to zatraži podnositelj zahtjeva.

Iznos prvog obroka ne može biti niži od 30% od utvrđene naknade.

Rok obročne otplate ne može biti duži od dvije godine.

Na ukupni iznos naknade utječe velik broj čimbenika. Visina naknade za pojedine zgrade utvrđuje se temeljem 8 kriterija.

NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA U SKLADU S PLANOM

Nezakonito izgrađena zgrada u skladu s planom je zgrada koja je u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s planom koji važi na dan stupanja na snagu ZPNZ.

NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA PROTIVNO PLANU

Nezakonito izgrađena zgrada izgrađena protivno planu može se, protivno planu, također ozakoniti, iako u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici nije izgrađena u skladu s planom koji važi na dan stupanja na snagu ZPNZ. Uvjet je da njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ZPNZ, te ako su izdane potvrde javnopravnih tijela i suglasnost stranke popisane ZPNZ.

Etažnost takve zgrade može se ozakoniti sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Velika Gorica (Službeni glasnik Grada Velike Gorice br. 6/2011.), kojom je odlučeno da se na nezakonitoj izgrađenoj zgradi protivno prostornom planu, osim dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, ozakoniti mogu još četiri etaže, ako se takva zgrada nalazi unutar građevinskog područja, i još tri etaže ako se takva zgrada nalazi izvan građevinskog područja.

POSTUPAK UPISA U KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE

Na temelju izdanog Rješenja o izvedenom stanju katastrski ured evidentira zgradu u katastarskom operatu i zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenja o izvedenom stanju. Nadležni sud prilikom upisa zgrade u zemljišnu knjigu po službenoj

dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

POSljedICE NELEGALIZIRANJA ZGRADA

Nakon 31.12.2012. godine nezakonito izgrađena zgrada, odnosno zemljište na kojem je ista izgrađena, neće se moći otuđiti dok se takva zgrada ne ukloni.

Kupoprodajni ugovor sklopljen protivno ovoj odredbi neće proizvoditi nikakve pravne učinke, i neće se moći moći provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama.

Građevinska inspekcija će nastaviti voditi inspekcijske postupke za uklanjanje svih nezakonito izgrađenih zgrada.

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu: elektroenergetsku mrežu, vodovod, kanalizaciju i dr.

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se dati u najam.

U nezakonito izgrađenoj zgradi ne može se obavljati gospodarska djelatnost

Dovršeno: 21.11.2011.