

**Sadržaj snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade
u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/2011)**



ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

dio dokumentacije potrebne za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade koju podnositelj zahtjeva prilaže uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

OBVEZE I ODGOVORNOST OVLAŠTENOG ARHITEKTA

1. Ovlašteni arhitekt je dužan pri izradi arhitektonske snimke prikazati stvarno stanje zgrade u skladu sa stupnjem gotovosti i neovisno o funkcionalnim i inženjerskim nedostacima.
2. Ovjerom arhitektonske snimke ovlašteni arhitekt preuzima odgovornost za usklađenost snimke s izvedenim stanjem zgrade i za sve zahtijevane podatke koji su sastavni dio arhitektonske snimke u skladu sa čl.8.st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/2011)
3. Ovlašteni arhitekt u postupku izrade arhitektonske snimke treba evidentirati vidljive nedostatke koji se odnose na sigurnost korištenja i ne smije prosuđivati i predlagati potrebu i metode otklanjanja nedostataka ili sanaciju zgrade.
4. Ovlašteni arhitekt ne preuzima niti snosi odgovornost za estetske, funkcionalne i tehničke nedostatke zgrade za koju je izradio snimku izvedenog stanja.
5. Ovlašteni arhitekt ne preuzima odgovornost za bilo kakve štete koje bi mogle nastati korištenjem zgrade za koju je izradio arhitektonsku snimku izvedenog stanja.
6. Funkcionalne i inženjerske nedostatke te prijedloge metoda njihovog ispravljanja ovlašteni arhitekt može ugovoriti izdvojeno, po završetku postupka ozakonjenja zgrade, u procesu rekonstrukcije legalne zgrade.



UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA

Zakonom su definirane dvije kategorije nezakonito izgrađenih zgrada koje se mogu ozakoniti:

A/ nezakonito izgrađene zgrade u skladu s planom,

B/ nezakonito izgrađene zgrade protivno planu,

Osnovni uvjet ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada obaju kategorija je da su:

- evidentirane na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) Državne geodetske uprave od 21. lipnja 2011. godine
- da ozakonjenje nije isključeno člankom 5. Zakona.



UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA

A/ Ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade **u skladu s planom** moguće je uz uvjet:

1. da je zgrada u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja Zakona na snagu.
- 2.1 da su izvedeni svi građevinski i drugi radovi te ako se koristi ili se može koristiti
ili
- 2.2 da nije dovršena i ne koristi se uz uvjet da su izvedeni svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovišta

B/ Ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade **protivno planu** moguće je uz uvjet:

1. da su izvedeni svi građevinski i drugi radovi (osim fasade) te ako se koristi ili se može koristiti
2. ukoliko je, protivno prostornom planu, izgrađeno najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža
3. Ako su izdane potvrde javnopravnih tijela i suglasnost stranke propisane Zakonom



OPIS POSLOVA IZRADE ARHITEKTONSKE SNIMKE

1. PROVJERA ZADATKA - OCJENA MOGUĆNOSTI I UVJETA OZAKONJENJA ZGRADE

Prije ugovaranja izrade arhitektonske snimke potrebno je utvrditi da li nezakonito izgrađena zgrada zadovoljava uvjete ozakonjenja propisane Zakonom te ocijeniti mogućnost ozakonjenja zgrade.

Za definiranje obima usluge i provjeru mogućnosti i uvjeta ozakonjenja, ovisno o vrsti zgrade, nužno je izvršiti slijedeće predradnje:

1. Provjera uvjeta za ozakonjenje zgrade
2. Provjera postojeće projektne dokumentacije i dokaza legalnosti u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade
3. Pregled zgrade
4. Utvrđivanje stupnja dovršenosti u smislu čl.2. st.1. podstavaka 1. i 2.
5. Utvrđivanje stvarne namjene zgrade

2. IZMJERA ZGRADE NA LICU MJESTA I FOTOGRAFSKO SNIMANJE

Izmjera se vrši ručno ili pomoću mjernih uređaja (lasersko skeniranje, tahimetrijsko snimanje, fotogrametrijsko snimanje, i sl.).

Fotodokumentacija treba sadržavati najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju uličnu i sve susjedne strane zgrade.



3. IZRADA ARHITEKTONSKE SNIMKE

Svi grafički i tekstualni prilozi arhitektonske snimke prikazuju stvarno stanje zgrade u skladu sa stupnjem gotovosti i neovisno o funkcionalnim i inženjerskim nedostacima.

U slučajevima rekonstrukcije dijela postojeće zgrade izgrađenog bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu potrebno je u svim grafičkim i tekstualnim prilogima prikazati postojeći i rekonstruirani dio zgrade, ukoliko su ta dva dijela zgrade konstruktivno i funkcionalno povezana.

4. ISHOĐENJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

- nije sastavni dio usluge izrade arhitektonske snimke
- može se ugovoriti posebno, ovisno o dogovoru s podnositeljem zahtjeva i nije sastavni dio naknade za uslugu izrade arhitektonske snimke izvedenog stanja već se ugovara posebno.



OBVEZNI SADRŽAJ ARHITEKTONSKE SNIMKE (određen čl.8. st. 3: Zakona):

A/ OPĆI DIO ARHITEKTONSKE SNIMKE:

1. Naslovna stranica sa općim podacima:

- naziv i adresa podnositelja zahtjeva
- naziv i adresa projektnog ureda/tvrtke (podaci za komuniciranje)
- naziv/namjena zgrade (po potrebi sa naznakom zahvata – rekonstrukcija)
- lokacija zgrade: ulica i kućni broj (ako je određen), broj katarske čestice i općine
- naziv - arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade
- broj (tehnički dnevnik)
- ime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta (potpis i pečat u originalu)
- ime, potpis i pečat odgovorne osobe u projektnom uredu u kojem je izrađena arhitektonska snimka (potpis i pečat u originalu)
- mjesto i datum izrade

2. Sadržaj sa popisom svih tekstualnih i grafičkih priloga

3. Rješenje o registraciji i upis u sudski registar

4. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata



B/ TEHNIČKI DIO ARHITEKTONSKE SNIMKE:

1. OPĆI PODACI:

- ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva,
- tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta,

2. LOKACIJA ZGRADE:

- ulica i kućni broj (ako je određen), broj katastarske čestice i općine,
- namjena zgrade.

Ovi podaci unose se na svaku stranicu tekstualnog dijela arhitektonske snimke. Stranice svakog tekstualnog priloga (3., 4., 7. i 8.) se numeriraju. Naslovnu stranicu pečatom ovjerava i potpisuje ovlašteni arhitekt (potpis i pečat ne moraju biti u originalu)

3. ARHITEKTONSKI OPIS ZGRADE (struktura i opis dijelova zgrade)

*Osim strukture i opisa dijelova zgrade, u ovom dijelu **navesti i podatak da li se zgrada koristi ili se može koristiti.** Taj podatak samo konstatira stanje zgrade i neovisan je o ocjeni da li je građevina upotrebljiva ili nije*



4.ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

- površina zgrade: bruto razvijena građevinska površina, bruto tlocrtna površina zgrade, neto korisna površina s tabličnim prikazom površina svake etaže,
- broj etaža i visina zgrade (u m),
- obračunske veličine zgrade prema posebnom propisu.

Bruto razvijena građevinska površina je ukupna građevinska (bruto) površina zgrade i obračunava se u skladu s odredbama čl.2, stavak 1, točka 38. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11)

Bruto tlocrtna površina zgrade je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova zgrade osim balkona, na građevnu česticu uključivši i terase u prizemlju zgrade kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

Neto korisna površina obračunava se prema HRN ISO 9836

Obračunske veličine zgrade prema posebnom propisu su podaci potrebni za obračun komunalnog i vodnog doprinosa i obračunavaju se u skladu s odredbama

1. Pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10)
2. Pravilnika o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10)
3. Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11)
4. Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10)



5. NACRTI (tlocrti, presjeci i pročelja) u mjerilu 1:100, a iznimno u drugom primjerenom mjerilu

Nacrti u sklopu arhitektonske snimke su u mjerilu 1:100, izuzetno u drugom primjerenom mjerilu, pa grafički prikaz treba biti primjeren tom mjerilu.

Svaki nacrt mora sadržavati sastavnicu sa podacima:

- naziv i adresa podnosioca zahtjeva
- naziv i adresa projektnog ureda/tvrtke
- ime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta (potpis i pečat ne moraju biti u originalu)
- prema odluci projektanta, imena suradnika
- naziv/namjena i lokacija zgrade
- naziv - arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade
- naziv/ sadržaj nacrt
- broj (tehnički dnevnik)
- mjerilo ili mjerila (ukoliko je nacrt izrađen u više mjerila)
- datum izrade



6. FOTODOKUMENTACIJA (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju uličnu i sve susjedne strane zgrade)

7. OPIS I STANJE INSTALACIJA:

opskrba vodom, odvodnja, elektrotehničke i strojarske instalacije različitih funkcija koje ostvaruju osnovnu namjenu zgrade s načinom priključenja na odgovarajuću mrežu, te način rješavanje otpada

8. OPIS STUPNJA ZAVRŠENOSTI I UPOTREBLJIVOSTI ZGRADE

***Stupanj završenosti** - definirati je li zgrada u potpunosti završena ili ne. Ukoliko na zgradi postoje građevinski ili drugi radovi (osim fasade) koji nisu završeni, zgrada se smatra nezavršenom.*

***Upotrebljivost** – ocijeniti je li zgrada upotrebljiva ili nije.*

Ocjenu da je građevina upotrebljiva ovlašteni arhitekt daje samo ukoliko zgrada:

- nema vidljivih nedostataka koji se odnose na sigurnost korištenja,*
- nema nedostataka koji su navedeni u konačnoj ocjeni mehaničke otpornosti i stabilnosti*

Ukoliko zgrada nije upotrebljiva ovlašteni arhitekt mora navesti sve vidljive (estetske, funkcionalne i tehničke) nedostatke na zgradi koji se odnose na sigurnost korištenja uključivo i sve nedostatke koji su rezultat konačne ocjene mehaničke otpornosti i stabilnosti.



9. PODACI ZA OBRAČUN NAKNADE ZA ZADRŽAVANJE ZGRADE U PROSTORU PREMA KRITERIJIMA IZ ČLANKA 17. ZAKONA – Prilog 1

*Na temelju članka 17. stavka 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 90/11), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 25. kolovoza 2011. godine donijela **Uredbu o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (NN 101/11)**.*

Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru obračunava se na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, određenih Zakonom, primjenom pokazatelja izraženih u bodovima i koeficijentima, ovisno o prostornim i tehničkim obilježjima nezakonito izgrađene zgrade, te primjenom općih korektivnih koeficijenata i vrijednosti jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se takva zgrada nalazi.

Nadležno upravno tijelo u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju utvrđuje visinu naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a temeljem podataka koje ovlašteni arhitekt iskazuje u sklopu arhitektonske snimke (čl.8. st. 3. točka 9. Zakona).

Tablica (Prilog 1.) je izrađena u skladu sa Tablicama za izračun naknade koje je izradilo resorno Ministarstvo. U tablici su navedeni svi kriteriji/pokazatelji te je, ovisno o prostornim i tehničkim obilježjima, potrebno označiti one koji se odnose na predmetnu zgradu.



Prilog 1

Podaci za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 17. Zakona

Naziv prostornog plana (planova) koji je bio relevantan za izradu podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru.

RB	KRITERIJ	RB	POKAZATELJ	ODABRANI POKAZATELJ (upisati x)
1.	SMJEŠTAJ U ODNOSU NA GP	1.	unutar građevinskog područja	
		2.	izvan građevinskog područja	
2.	ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE	1.	do 49,99%	
		2.	50,00% i više	
3.	OBILJEŽJE ZAŠTITE I VRIJEDNOSTI PROSTORA	1.	poljoprivredno zemljište, osim za zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva	
		2.	šume i šumsko zemljište	
		3.	zaštićeno obalno područje mora	
		4.	- do 70 m od obalne crte	
		5.	- od 70 m do 1000 m od obalne crte	
		6.	zaštićeno područje prirodne vrijednosti	
		7.	unutar kulturno-povijesne cjeline	
		8.	utjecajno područje zaštićenog kulturnog dobra odnosno zaštićenog područja prirode	
4.	NAČIN GRADENJA	1.	nova nezakonito izgrađena zgrada	
		2.	rekonstruirani dio postojeće zgrade	
5.	NAMJENA	1.	isključivo stambena namjena i koja se stalno koristi	
		2.	poljoprivredna namjena	
		3.	druge namjene	
6.	DOVRŠENOST	1.	dovršena i koristi se ili se može koristiti	
		2.	dovršeni grubi konstruktivni radovi	
7.	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	1.	površine do 50 m ² BGP	m ²
		2.	površine 50 m ² i više BGP	m ²
8.	USKLADENOST NAMJENE S PP	1.	namjena je u skladu s prostornim planom	
		2.	namjena nije u skladu s prostornim planom	
9.	OPĆI KOREKTIVNI KOEFIČIJENTI	1.	bez odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje	
		2.	protivno planu koji se primjenjuje	
		3.	nije za vlastite potrebe	
10.	DOPUNSKI KOREKTIVNI KOEFIČIJENT			
	isključivo stambene namjene BGP do 400 m ²	1.	s jednom stambenom jedinicom	
		2.	s dvije stambene jedinice	
		3.	s tri stambene jedinice	
	isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti	4.	BGP do 600 m ²	
		5.	BGP 600 m ² i veće od 600 m ²	

U _____, _____.201x.

Ovlašteni arhitekt:

