

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Grgurić, V., 2016. Izdelava elaborata za namene legalizacije zgradb v Republiki Hrvaški. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M.): 43 str.

Datum arhiviranja: 15-09-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Grgurić, V., 2016. Izdelava elaborata za namene legalizacije zgradb v Republiki Hrvaški. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M.): 43 pp.

Archiving Date: 15-09-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO**

Kandidat:

VEDRAN GRGURIĆ

**IZDELAVA ELABORATA ZA NAMENE
LEGALIZACIJE ZGRADB V REPUBLIKI HRVAŠKI**

Diplomska naloga št.: 445/PI

**DETAILED STUDY FOR THE PURPOSE OF BUILDING
LEGATIZATION IN REPUBLIC OF CROATIA**

Graduation thesis No.: 445/PI

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 09. 09. 2016

STRAN ZAPOPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisani študent **Vedran Grgurić**,

vpisna številka **26207208**, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom:

»**IZDELAVA ELABORATA ZA NAMENE LEGALIZACIJE ZGRADB V RH**«.

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

Ljubljana, avgust 2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 351.778.511:528(497.5) (043.2)
- Avtor:** Vedran Grgurić
- Mentor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan, univ. dipl. inž. geod.
- Naslov:** Izdelava elaborata za namene legalizacije zgradb v RH
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – visokošolski strokovni študij
- Obseg in oprema:** 43 str., 3 preg., 8 sl., 2 pril.
- Ključne besede:** nezakonito zgrajena zgradba, legalizacija, geodetski posnetek izvedenega stanja

Izvleček

V tej diplomski nalogi je opisana zakonodaja ter celoten postopek legalizacije nezakonito zgrajenih zgradb na ozemlju Republike Hrvaške. Opisane so metode geodetskih meritev, prav tako tudi postopek izdelave geodetskega elaborata za legalizacijo zgradb. Na koncu so navedeni konkretni primeri izvedbe za področje Istrske županije. Podana je tudi analiza števila rešenih zahtevkov za legalizacijo, oziroma dinamika reševanja za omenjeno županijo.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**UDC:** 351.778.511:528(497.5) (043.2)**Author:** Vedran Grgurić**Supervisor:** Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph.D.**Title:** Detailed study for the purpose of building legalization in Republic of Croatia**Document type:** Graduation Thesis – Higher professional studies**Notes:** 43p., 3 tab., 8 fig., 2 ann.**Key words:** illegally constructed buildings, legalization, geodetic plan of actual state**Abstract**

In this thesis we described law regulations linked to legalization of illegal built buildings in area of Republic of Croatia and entire process of legalization. We described the geodetic methods of measuring, as well as the procedure of making geodetic elaborate in purpose of legalization of a building are described. In the end, concrete examples of implementation in area of Istria county are shown. The analysis of solved legalization requests was shown, as was the dynamics of solving the requests for before mentioned county.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorju, viš. pred. dr. Miranu Ferlanu, za pomoč in strokovno vodenje pri nastajanju diplomske naloge.

Najlepše se zahvaljujem podjetju Inženjering Geof d.o.o., še posebej direktorju Denisu Fable, za razumevanje, potrpežljivost in pomoč pri izdelavi praktičnega dela.

Velika zahvala gre moji družini, posebej mami in očetu, za vso izkazano podporo in spodbudo v preteklih letih študija.

KAZALO VSEBINE

IZJAVE.....	II
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK.....	IIII
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT ...	IIV
ZAHVALA.....	V
KAZALO VSEBINE	VI
KAZALO PREGLEDNIC	VIIIVIII
KAZALO SLIK.....	IIIX
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI.....	X
1 UVOD.....	1
2 KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	2
2.1 O katastru	2
2.2 O zemljiški knjigi.....	3
2.3 Kataster in zemljiška knjiga danes	3
3 ZAKONODAJA.....	6
3.1 Predpis zakona nezakonito zgrajenih stavb.....	6
3.2 Pogoji za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb.....	6
3.3 Legalnost stavb.....	8
4 POSTOPEK LEGALIZACIJE	9
4.1 Zahtev za izdajo rešitve o izvedenem stanju	9
4.2 Potrebna dokumentacija in skupine zgradb.....	12
4.2.1 Zahtevna zgradba	12
4.2.2 Manj zahtevna zgradba.....	13
4.2.3 Enostavna zgradba.....	13
4.2.4 Pomožna zgradba	14
4.3 Geodetski posnetek	14
4.4 Metode merjenja.....	15
4.4.1 Polarna metoda.....	16
4.4.2 GPS metoda.....	17
4.4.3 CROPOS - Državno omrežje referenčnih postaj Republike Hrvaške	17
4.4.4 Transformacija koordinat	20

4.5	Arhitekturni posnetek izvedenega stanja.....	20
4.6	Posnetek izvedenega stanja	23
4.7	Nadomestilo za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru	26
4.8	Prispevek	27
4.8.1	Vodni prispevek	27
4.8.2	Komunalni prispevek	28
4.9	Rešitev o izvedenem stanju	29
4.10	Status stavbe in nadaljnji postopek po legalizaciji	31
4.11	Stavbe zgrajene pred letom 1968	31
5	AGENCIJA ZA LEGALIZACIJO NEZAKONITO ZGRAJENIH ZGRADB	33
6	PRIMER IZDELAVE GEODETSKEGA POSNETKA IZVEDENEGA STANJA.....	35
7	ANALIZA LEGALIZACIJE NA OBMOČJU ISTARKE ŽUPANIJE.....	37
8	KRITIČNI POGLED	40
9	ZAKLJUČEK	41
	VIRI.....	42

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Transformacijski parametri (www.dgu.hr).....	20
Preglednica 2: Uredba o višini komunalnega prispevka, na osnovi katere so definirana območja, vrste zgradb ter višina komunalnega prispevka (NN 83/15).....	28
Preglednica 3: Prikaz števila rešenih zahtevkov za legalizacijo nezakonito zgrajenih objektov na dan 31. srpanj 2016. (MGIPU, 2016)	38

KAZALO SLIK

Slika 1: Web Spletni portal Nacionalnega programa ureditve zemljiških knjig in katastra: e-urejena država (www.uredjenazemlja.hr)	4
Slika 2: Zahtev za izdajo rešitve o izvedenem stanju.....	11
Slika 3: Prikaz polarne metode (Džapo, 2008).....	16
Slika 4: CROPOS sistem – seznam referenčnih GNSS postaj (www.cropos.hr).....	18
Slika 5: Tloris objekta	24
Slika 6: Iskaz površin in bruto velikosti objekta	25
Slika 7: Geodetski posnetek izvedenega stanja.....	35
Slika 8: Vklop geodetskega posnetka na DOF5/2011	36

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

AZONIZ	Agencija za legalizacijo nezakonito zgrajenih zgradb
CROPOS	Croatian Positioning System
DGU	Državna geodetska uprava
DOF	Digitalni ortofoto
GNSS	Globalni navigacijski satelitski sistem
GPS	Global Positioning System
HDKS	Hrvaški državni koordinatni sistem
HKA	Hrvaška zbornica arhitektov
HKOIG	Hrvaška zbornica inženirjev geodezije
HTRS96/TM	Hrvaški terestrički referenčni sistem 1996 prečne Mercatorjove projekcije
HVRS71	Hrvaški visinski referenčni sistem za epoho 1971.5
NN	Narodne novine
RH	Republika Hrvatska
RTK	Real Time Kinematic
T7D	Transformacijska parametarska distorzija
ZIS	Enotni informacijski sistem zemljiške knjige in katastra

1 UVOD

Že dolgo let, značilen problem na območju Republike Hrvaške je nelegalna gradnja objektov. Ta pojav, je že dobro znana kot "črna gradnja". Črna gradnja omejuje in preprečuje sedanje in prihodnje prostorsko planiranje, ogroža obstoječi izgled in nepovratno spremeni izgled prostora.

Vzroki za to so različni, vendar je najpogostejši vzrok neosveščenost, nezadostno poznavanje zakonov in predpisov ali nezmožnost izpolnjevanja zakonov in predpisov v finančnem smislu. Vlagateljem je to najpogostejša utemeljitev za črno gradnjo. Posledica črne gradnje so dolgotrajni sodni spori, vselitev v nelegalno zgrajen objekt ter velike težave pri odstranjevanju objekta in rešitvi primera.

Prav tako, tudi sami smo priče pri črni gradnji na območju Jadranske obale in v urbanih sredinah za namene osebnega dobička. Na ta način se prostor spremenil za vedno ter neposredno vpliva na sedanje in prihodnje razvojne priložnosti.

V razmislek lahko vzamemo kakovost izgradnje same črne stavbe, nelegalno priključitev na obstoječo infrastrukturo ter neustrezna oblika zgradbe, ki neposredno ogroža izgled samega prostora.

Za rešitev tega vprašanja, obstaja tudi Zakon o obravnavi nezakonito zgrajenih objektov (NN št. 86/2012), ki je začel veljati 04. avgusta 2012. Primarna zamisel tega zakona je povečanje števila legaliziranih objektov po enostavnem in hitrem postopku. Določeni so pogoji, postopki ter pravne posledice legalizacije nezakonito zgrajenih objektov. Vse navedeno je pripeljalo do sprejetja navedene zakonodaje zaradi tega ker prejšnje zakonske določbe niso rešile problem legalizacije črne gradnje v zadostni meri.

Pri uveljavitvi novega zakona je pričakovano veliko število nezakonito zgrajenih objektov. Ocenjeno je da je treba legalizirati od 150 000 do 200 000 nezakonito zgrajenih objektov, ampak skupno število oddanih vlog je zraslo na 826 948. Tista številka je preseгла vsa pričakovanja.

Kot skrajni rok za oddajo vlog je določen datum 31. junij 2013 in vse zahteve, priložene po tistem datumu, bodo zavrjene in neveljavne.

V tem primeru, lastniku bo edina rešitev odstranitev objekta na lastni strošek, sicer bo to storilo pooblaščenno podjetje, tudi na lastnikov strošek.

2 KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA

Sistem registracije nepremičnin v Republiki Hrvaški temelji na dveh medsebojno ločenih registrih: katastru in zemljiških knjigah. Kataster in zemljiška knjiga sta ena od temeljnih registrov, na katerih sloni pravna država. Zaradi tega izpiski iz zemljiške knjige in katastra uživajo zaupanje javnosti in imajo dokazno moč javne listine. Prevedeno to pomeni, da se obadva od teh dveh izpiskov, pod pogojem, da sta pravilno podpisana in žigosana s strani uradnikov, tisto, kar na njih piše, pa je treba obravnavati natančno tako, kot piše, štejeta za merodajne dokumente. Republika Hrvaška danes povezuje katastrske in zemljiškooknjižne podatke z vzpostavitvijo Skupnega informacijskega sistema zemljiških knjig in katastra, ali skrajšano ZIS.

2.1 O katastru

Da bi določena nepremičnina (katastrska parcela) lahko sploh postala predmet lastništva, mora biti individualno določena. To pomeni, da za katastrsko parcelo moramo imeti podatke o površini, številu, meji, namenu, zgradbe na parceli in podobno. Evidenca o vseh teh podatkih se imenuje kataster, z njimi pa upravljajo Območni uradi za kataster Državne geodetske uprave, ki so sestavljeni iz 20 območnih katastrskih uradov z njihovimi 92 izpostavami in Mestni urad za kataster in geodetske zadeve Mesta Zagreba. Torej, kataster je evidenca, v katero se nepremičnine (katastrske parcele) opisujejo po njihovih tehničnih lastnostih in so s tem posamezno določeni. Zakon definira kataster kot „*evidenco o delcih zemeljske površine, stavbah in drugih zgradbah, ki trajno ležijo na zemeljski površini ali pod njo ter o posebnih pravnih režimih na zemeljski površini*“. (Katastar, 2012)

Med različnimi storitvami, ki jih ponuja kataster, so nam za potrebe legalizacije pomembne naslednje: kopija katastrskega načrta, prepis iz posestnega lista, ter Potrdilo, da je zgradba evidentirana pred 15. 02. 1968. Slednje je podrobneje razloženo v poglavju 4.11, Stavbe zgrajene pred letom 1968., str.31. Kopija katastrskega načrta se uporablja kot javni dokument, s katerim se prikazuje kako je katastrska parcela prikazana na načrtu, oziroma prikazujemo njen položaj in obliko. Med drugim vsebuje meje parcel (čestica), številka parcele (čestice), objekte, ki se trajno nahajajo na njih in drugo. Posestni list je prikaz podatkov o nepremičnini, ki vsebuje podatke o številki posestnega lista znotraj katastrske občine, ime in priimek posestnika, njegovem prebivališču, podatke o solastniških razmerjih, ter podatke o katastrskih parcelah (česticah) (številka parcele, način uporabe, površino, podatke o stavbah in drugih zgradbah). Katastrski podatki o nepremičninah (katastrskih parcelah) so osnova za vzpostavitev, obnovo, upravljanje in vzdrževanje zemljiških knjig. (Svjetodavna služba, 2015)

2.2 O zemljiški knjigi

Zemljiške knjige oziroma zemljiški urad, so javne knjige v katere se vpisuje lastništvo, nepremičnine in druge stvarne in nekatere obvezne pravice do njih. Izpisek iz zemljiške knjige uživa zaupanje javnosti in ima dokazno moč javne listine. Zaradi tega se šteje, da zemljiška knjiga resnično in popolno odraža dejansko in pravno stanje zemljišča. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin.

Za vsa zemljišča na področju ene katastrske občine se vodi ena glavna knjiga. Le-ta je sestavljena iz zemljiškooknjižnih vložkov, medtem ko se v en zemljiško knjižni vložek vpiše samo en zemljiškooknjižni organ. Lahko je sestavljen iz ene ali več katastrskih parcel, vendar pod pogojem, da se nahajajo v isti katastrski občini. (Wikipedia, 2013)

Zemljiškooknjižni vložek vsebuje:

Posestni list (A list) - vsebuje podatke o vseh katastrskih parcelah, ki sestavljajo eno zemljiškooknjižno telo ter vse katastrske spremembe, ki se nanašajo nanje.

Lastniški list (B list) - vsebuje podatke o lastniku nepremičnine, spremembe v zvezi z lastništvom in osebne omejitve, ki jih lastnik trpi v zvezi z razpolaganjem z nepremičninami

Bremenski list (C list) - vsebuje podatke o stvarnih in drugih pravicah, s katerimi je nepremičnina obremenjena (hipoteka, osebne in stvarne služnosti, pravico graditi, obligacijsko pravo)

(Pregled zemljišnih knjiga, 2016)

Vse zemljiške knjige vodijo zemljiško knjižni oddelki kot ločene organizacijske enote občinskih sodišč, ki sestavljajo 109 zemljiškooknjižnih oddelkov 65 občinskih sodišč.

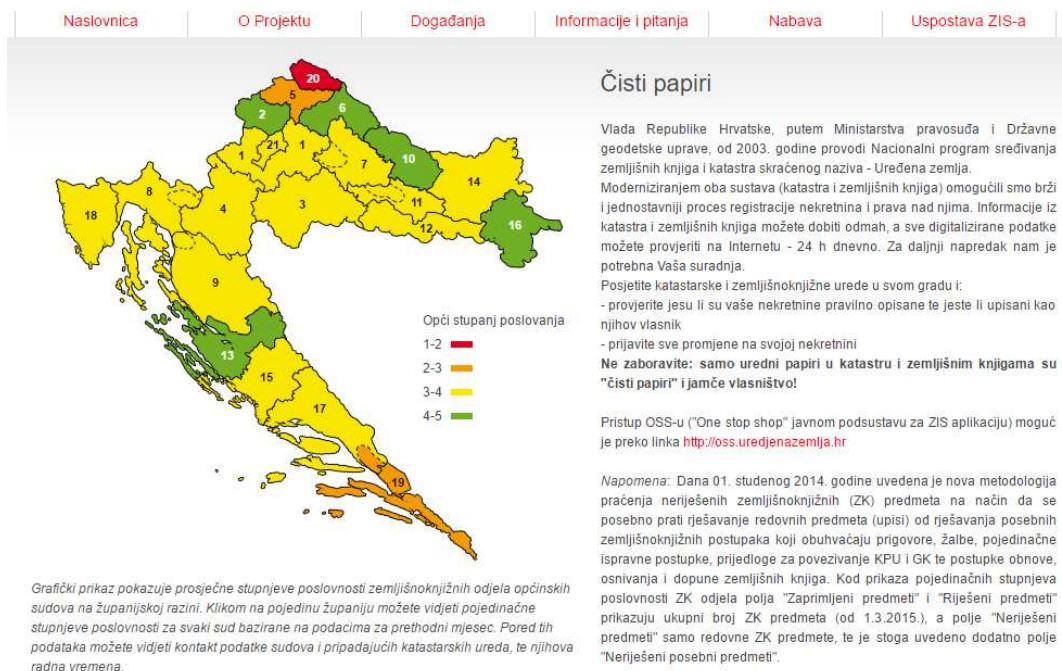
2.3 Kataster in zemljiška knjiga danes

Zaradi zgodovinskih okoliščin je bil več kot pol stoletja zemljiškooknjižni in katastrski sistem v Republiki Hrvaški slabo usklajevan, ter je kot rezultat navedenega privedlo do tega, da se v isti katastrski občini razlikujejo podatki katastra in podatki zemljiške knjige. Nujno je bilo treba izvesti postopek uskladitve podatkov zemljiške knjige s katastrom. Zato vlada Republike Hrvaške od leta 2003 izvaja Nacionalni program urejanja zemljiških knjig in katastra skrajšanega imena – Urejena dežela. «Urejena dežela» je nacionalni program urejanja zemljiških knjig in katastra Vlade Republike Hrvaške, ki zajema splošne dejavnosti, ki jih izvajajo Ministrstvo za pravosodje in Državna geodetska uprava. Gre za izvajanje takšnih dejavnosti, ki bodo prispevale k nujnem razvoju in posodobitvi zemljiškooknjižnega sistema na eni in katastrskega sistema na drugi strani. Z medsebojno učinkovitim delovanjem je cilj ustvariti Skupen informacijski sistem zemljiških knjig in katastra (ZIS), z implementacijo ustrezne tehnologije in izdelavo poslovnih procesov, oziroma želimo doseči takšno raven medsebojnega sodelovanja katastra z zemljiško knjigo, v kateri bosta oba povezana z izmenjavo podatkov o nepremičninah. (Uredena zemlja, 2013a)

Tako vzpostavljen sistem bo svojim uporabnikom prinesel večkratne koristi:

- pospešil registracijo nepremičnin tako v katastrskem, kot tudi v zemljiškoknjižnem sistemu
- dvignil raven pravne varnosti v prometu z nepremičninami
- racionaliziral oba sistema in poenostavil poslovne procese
- uskladal podatke iz dveh sistemov
- izboljšal odnose z uporabniki ter hitrost in kakovost ponujanja storitev

(Uređena zemlja, 2013b)



Slika 1: Web Spletni portal Nacionalnega programa ureditve zemljiških knjig in katastra: e-uređena država (www.uredjenazemlja.hr)

Kot ene izmed najbolj pomembnih delov reforme, omenimo naslednje Projekte:

- Projekt urejanja zemljiških knjig in katastra

Projekt urejanja zemljiških knjig in katastra je v največji meri financiran s posojilom Svetovne banke, podprt z donacijami Evropske unije in s proračunskimi sredstvi RH, z glavnim ciljem graditve učinkovitega sistema zemljiške uprave, da bi prispevali k razvoju učinkovitega nepremičninskega trga. Prvotno predvideno trajanje projekta je bilo 5 let, oziroma do konca leta 2008, vendar je glede na pomembnost reforme in odlične rezultate, kasneje podaljšan do 30. junija 2010.

- Projekt implementacije integriranega sistema zemljiške administracije

Projekt implementacije integriranega sistema zemljiške administracije se navezuje na uspešno izveden Projekt urejanja zemljiških knjig in katastra, ter so v sklopu le-tega ustvarjene predpostavke za implementacijo učinkovitega sistema registracije nepremičnin, reforma sistema zemljiške administracije je na pol poti, ter je razvit in vzpostavljen Skupni informacijski sistem zemljiških knjig in katastra (ZIS). Skupno trajanje Projekta je predvideno do 30. aprila 2017, s ciljem posodobitve sistema zemljiške administracije, vse zaradi izboljšanja državne storitve iz stališča učinkovitosti, transparentnosti in stroškov.

Projekte s skupnimi navori uspešno izvajata dva organa državne uprave, pristojna za registracijo nepremičnin in pravic nad njimi na Hrvaškem:

- Ministrstvo za pravosodje in občinska sodišča skozi 108 zemljiškknjižnih oddelkov pri njih,
- Državna geodetska uprava med drugim pristojna tudi za delovanje katastrskega sistema (20 območnih katastrskih uradov in pripadajočih 92 izpostav).

Za operativno izvajanje projektov so zadolženi Enota za izvajanja projekta in skupine iz obeh organov državne uprave (Uređena zemlja, 2013c)

3 ZAKONODAJA

Parlament Republike Hrvaške določi vse zakone in pravne akte, ki so objavljeni v Uradnem listu RH. Za vsa dejanja v zvezi z gradnjo in prostornim načrtovanjem je odgovorno Ministrstvo za okolje in prostor RH. Za ostale geodetske dejavnosti je odgovoren ravnatelj Državne geodetske uprave.

Dne 13. julija 2012 je na seji zakona o ravnanju z nezakonito zgrajenimi objekti, Hrvaški parlament je določil in sprejel pogoje, postopke in pravne posledice legalizacije nezakonito zgrajenih objektov.

3.1 Predpis zakona nezakonito zgrajenih stavb

Vse zgradbe zgrajene do 15. februarja 1968, so zakonite, ne glede na to, če imajo dovoljenje o gradnji. Vse kar se je gradilo, nadgradilo ali rekonstruiralo po tistem datumu mora biti v skladu z določenimi predpisi oziroma mora imeti izdano gradbeno dovoljenje.

Pojem nezakonito zgrajenih objektov je natančno pojasnjen v zakonu o obravnavi nezakonito zgrajenih objektov (NN, št. 86/2012). Nanaša se na celotno stavbo ali samo en del stavbe, ki je bil nadgrajen ali rekonstruiran brez gradbenega dovoljenja. Poleg tega mora biti zgrajeno vsaj eno nadstropje ali morajo biti izpeljani vsaj grobi konstrukcijski deli z ali brez strehe, ki vsebuje temelje z zidovi, stebri z ustreznimi nosilci in strop ali strešno konstrukcijo. Zgradba mora biti vidna na digitalnem ortofoto načrtu (DOF5/2011), izdelanem dne 21. Junija 2011, z uporabo fotogrametričnih posnetkov in izdanega s strani Državne geodetske uprave.

Omenjena definicija navedenega zakona je zelo pomembna, saj določa za katere zgradbe je treba začeti s postopkom legalizacije. Za stavbe, ki ne izpolnjujejo navedene pogoje, ni mogoče začeti z postopkom legalizacije. Tudi stavbe, zgrajene do omenjenega datuma ali tiste stavbe, ki iz neznanega razloga niso vidne na digitalnem ortofoto načrtu, morajo biti registrirane na katerikoli drugi uradni kartografski podlagi, npr. katastrskemu načrtu. V tem primeru, bo katastrski urad izdal potrdilo, da je stavba hranjena v registru.

3.2 Pogoji za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb

V skladu s pogoji, ki jih določa zakon (NN, št. 86/2012), mogoča je legalizacija nezakonito zgrajene stavbe, ki je zgrajena v skladu s prostorskim načrtom in nezakonito zgrajene stavbe, ki ni bila zgrajena v skladu s tem načrtom. V zadnjem primeru se lahko legalizirajo največ dva nadstropja zgradbe, od katerih podstrešje eno od nadstropji. Obstaja možnost legalizacije več nadstropij, če se s temu strinja organ lokalne oblasti. Največ se lahko legalizirajo štiri nadstropja, razen v primerih ko prostorni načrt ali organ lokalne oblasti ne odloči drugače.

Po Zakonu (NN, št. 86/2012), 6. odstavek, se nezakonito zgrajene stavbe ne morejo uzakoniti na naslednjih lokacijah:

- Območja zunaj gradbenega območja v narodnem parku, naravnemu parku, regionalnem parku, v gozdu, posebnem rezervatu, pri naravnem spomeniku ali spomeniku parkovne arhitekture, razen za nezakonito zgrajene stavbe v tradicionalnih naseljih
- Načrtovani ali raziskovani koridorji in območja prometnih, energetskih ali vodnih struktur, bistvenega pomena za državo ter enote področne in lokalne oblasti, razen stavb zgrajenih v koridorju prometne infrastrukture za katere se lahko dobi potrdilo o gradnji v skladu z posebnimi predpisi
- Načrtovani ali raziskovani koridorji in območja komunikacijskih infrastruktur, ki so bistvenega pomena za državo ter enote območne ali lokalne oblasti, razen stavb za katere se lahko pridobi lokacijsko dovoljenje
- Območja javne namene v gradbenem območju za upravne, socialne, zdravstvene, predšolske, izobraževalne, komunalne, športne, kulturne ali verske funkcije, razen nezakonito zgrajenih stavb na teh območjih, ki so v skladu s predpisi
- Izolirano gradbeno območje izven naselja, ki je namenjeno za gospodarske namene (proizvodnja, gostinstvo, turizem, šport) in pokopališča, razen nezakonito zgrajenih stavb na teh območjih, ki so v skladu s predpisi
- Območje posebne vodne zaščite - zona sanitarne zaščite območja pitne vode, v kateri je v skladu s predpisi prepovedana izgradnja stavb
- Območja izkoriščanja mineralnih virov, razen za stavbe zgrajene na področju izkoriščanja nafte, plina in geotermalne vode

Poleg tega, stavba ne more biti legalizirana če se nahaja:

- Znotraj arheološkega najdišča ali območja kulturne dobrine ali kulturnega in zgodovinskega subjekta, ko je registrirano v register hrvaških kulturnih spomenikov ali čigav je rekonstruirani del posamezne kulturne dobrine vpisan v register, razen stavbe za katere javni organ, pristojen za varstvo dediščine izda potrdilo, da je bila zgrajena v skladu s posebnimi pogoji
- Na območju vpisanem v seznam svetovne dediščine UNESCO
- Na obstoječi javni površini, pomorskem ali vodnem teritoriju, razen stavb zgrajenih na območju vodne infrastrukture s soglasjem Hrvaških vodah, ki so pravna enota za upravljanje z vodo

Stavba se ne more legalizirati, če se nahaja na:

- Meji z drugo gradbeno parcelo, na kateri se načrtuje gradnja stavbe, ki bo imela vhod, vrata, okna, fasado, balkon, ložo proti nelegalni stavbi
- Kot enota, ki je trajno povezana s tlemi s pomočjo materialov, ki ne zagotavljajo trajnost in varnost uporabe (kamp hiška, avtodom, itd.)

3.3 Legalnost stavb

Za objekte, ki so bili predhodno registrirani v zemljiškem katastru ali v zemljiški knjigi, še ne pomeni da so legalno zgrajeni. Namreč, veliko je primerov ko so objekti registrirani in priklopljeni na infrastrukturno omrežje ampak so nezakoniti oziroma zgrajeni brez gradbenega dovoljenja.

Zakon v RH izrečno navaja da za vse objekte, zgrajene po 1. oktobru 2007, da je edini dokument, ki dokazuje zakonitost objekta predstavlja uporabno dovoljenje. Večina objektov v RH je zgrajena pred tem datumom, zato je potreben drugi dokument, ki dokazuje legalnost zgradbe. Dokument je odvisen od leta izgradnje.

Pravni akti, po katerih lahko določimo ali je objekt zakonit po času izgradnje (NN, št. 76/2007) so:

- Zgradba zgrajena na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja ali drugega ustreznega dokumenta pristojnega upravnega organa do 15. februarja 1968.
Potrdilo o evidentiranju zgradbe izda katastrski urad oziroma osrednji urad Državne geodetske uprave na podlagi podatkov iz katastra, katastrskega plana, lastniške listine, hrvaškega osnovnega zemljevida ter posnetkov iz zraka, ki se štejejo kot dokazilo da je zgradba zgrajena do 15. februarja 1968.
- Za zgradbe, zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja ali drugega ustreznega akta pristojnega organa do 19. Junija 1991, se ne izda uporabno dovoljenje. Zgradba se vpiše v kataster, če je zraven vloge priloženo veljavno gradbeno dovoljenje in potrdilo da zgradba ni v procesu gradbene inšpekcije.
- Za zgradbe zgrajene na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja ali drugega ustreznega akta pristojnega organa od 20. junija 1991 do dana veljavnosti tega zakona, namesto uporabnega dovoljenja se na zahtevo investitorja izda potrdilo o uporabi
- Za zgradbe zgrajene po 1. oktobru 2007 je potrebno uporabno dovoljenje, v primeru veljavnega lokacijskega dovoljenja, ki se izda za vse zgradbe razen za tiste gradbene parcele(bruto) površine manjše od 400 metrov, stavbe namenjene za kmetijske dejavnosti katerih gradbena (bruto) površina ne presega 600metrov. Za zgrajene stavbe, katere (bruto) površina ne presega 400 metrov in stavbe za izključno kmetijske dejavnosti katerih gradbena (bruto) površina ne presega 600metrov, velja Odločba o pogojih gradnje, ki se izda na temelju poročila nadzornega inženirja o izvedbi gradnje, ki ga investitor dostavi pristojnem upravnem organu.

4 POSTOPEK LEGALIZACIJE

Celoten postopek legalizacije objektov je določen z predpisi Zakona o ravnanju z nezakonito zgrajenimi objekti (NN, št. 86/2012). Postopek je naslednji.

4.1 Zahtev za izdajo rešitve o izvedenem stanju

Prvi korak za pridobitev rešitve o izvedenem stanju je oddaja vloge. Postopek se začne na zahtevo stranke, katera odda vlogo pristojnemu upravnemu organu na območju kje se zgradba nahaja.

V praksi, smo se srečal s dvomi okrog tega kdo začne postopek legalizacije. Sam Zakon ne predpisuje kdo mora začeti postopek in vložiti zahtevo, ampak to lahko naredi vsakdo, ki hoče uzakoniti svoj nezakonito zgrajen objekt. To pomeni, da zahtevo lahko vloži vsak, tudi če ni lastnik objekta, ki je nezakonito zgrajen. Treba je opozoriti da sam postopek legalizacije in vloga zahteve za legalizacijo ne povzroča nobenih pravno-nepremičninskih razmerij, zato odločitev o izvedbenem stanju ne more biti pravni dokument, ki dokazuje lastništvo ali z njemu lahko vpliva na lastniške odnose.

Prav tako je treba opozoriti da v primerih solastništva, ni potrebno soglasje vseh solastnikov, da bi se vloga lahko oddala. V tem slučaju, vlagatelj zahteve ne vloži zahtevo le za svoj del stavbe, ampak že avtomatično za celo stavbo. Ni možno legalizirati le en del stavbe, če je celotna stavba nezakonito zgrajena. En del stavbe je možno legalizirati le takrat, ko je nadgrajen del nezakonito zgrajen a je preostali del stavbe legalen.

_____ (ime fizičke ili pravne osebe)

_____ (adresa)

_____ (telefon)

_____ (e-mail)

_____ (OIB)

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Trg Slobode br. 7, Umag

Z A H T J E V
za izdavanje rješenja o izvedenom stanju
(OZAKONJENJE)

Molim da mi se izda rješenje o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade:

Podaci o lokaciji:

Katastarska općina: _____

Katastarska čestica: _____

Naselje, ulica i kućni broj : _____

Vrsta zgrade: (zaokružiti vrstu zgrade)

(1) Zahtjevna zgrada

- zgrada BGP (bruto građevinske površine) veće od 400 m²,
- zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti BGP veće od 1000 m²,
- zgrada javne namjene bez obzira na njezinu površinu,

(2) Manje zahtjevna zgrada

- zgrada BGP (bruto građevinske površine) manje od 400 m²,
- zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti BGP manje od 1000 m²,

(3) Jednostavna zgrada

- zgrada BGP (bruto građevinske površine) manje od 100 m²,
- zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti BGP manje od 400 m²,

(4) Pomoćna zgrada

- zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i tlocrtnu površinu manju od 50 m².

Zahtjevi prilažem:

1. Ovisno o vrsti zgrade:

(1) Zahtjevna zgrada

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio i ovjerio ovlašteni inženjeru geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili u zajedničkom geodetskom uredu ili koju je izradila pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova i ovjerila odgovorna osoba - ovlašteni inženjer geodezije, sukladno posebnom zakonu, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlašteni arhitekt i

- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu.

(2) Manje zahtjevna zgrada

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu i
- tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,

(3) Jednostavna zgrada

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade građevinska bruto površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa) koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade) i
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. Zakona koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva.

(4) Pomoćna zgrada

- tri primjerka kopije katastarskog plana i
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena.

2. Uz naprijed navedene priloge, prilažem i sljedeće:

- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela ako je zgrada izgrađena unutar arheološkog nalazišta ili zone, prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar,
- suglasnost Hrvatskih voda ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru,
- uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

NAPOMENA: Prilozi iz ove točke prilažu se samo u slučaju da se zgrada nalazi na području za koje je to potrebno priložiti.

3. UPRAVNU PRISTOJBU U IZNOSU OD 70,00 KN, UTVRĐENU TAR.BR. 1. I 2. ZAKONA O UPRAVNIM PRISTOJBAMA ("NARODNE NOVINE" BR. 8/96,.....,126/11) UPLAĆUJE SE U KORIST PRORAČUNA GRADA UMAGA NA **ŽIRO RAČUN IBAN HR 1323800061846800002**. UPLATITELJ U POLJE „MODEL“ I „POZIV NA BROJ ODOBRENJA“ UPISUJE:

MODEL	POZIV NA BROJ	IBAN
68	5860-OIB	HR 1323800061846800002

4. Uvjerenje o prebivalištu stranke shodno članku 37. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" br. 86/12).

5. Kad se osoba po zahtjevu koje je pokrenut postupak nalazi u inozemstvu, a nema u Republici Hrvatskoj osobu ovlaštenu za zastupanje, obvezna je shodno članku 37. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09) odrediti opunomoćenika za primanje pismena s prebivalištem u Republici Hrvatskoj. Ako tako ne postupi, zahtjev će se odbaciti rješenjem.

6. Shodno članku 8. stavak 2. Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru ("Narodne novine" br. 98/12), naknadu želim platiti JEDNOKRATNO ili U RATAMA u roku od.....mjeseca. Naknada do iznosa od 1.500,00 kuna plaća se jednokratno.

U Umagu, _____ godine

(potpis)

Slika 2: Zahtev za izdaju rešitve o izvedenom stanju

4.2 Potrebna dokumentacija in skupine stavb

Razen vloge za zahtevo legalizacije objekta je potrebno priložiti tudi dodatno dokumentacijo, ki je odvisna od vrste stavb. Podlaga za izdelavo preostalega dela dokumentacije je katastrski načrt ali geodetski posnetek. Iz tega razloga, prvi korak pri izdelavi dokumentacije pregled katastrskega plana, če je stanje na planu enako realnem stanju na terenu. V pozitivnem slučaju, ni potrebna izdelava geodetskega posnetka, ampak samo kopija katastrskega plana.

Celotna dokumentacija je predvsem odvisna od značilnosti stavbe, ki je predmet legalizacije. Vse stavbe so razdeljene v štiri kategorije glede na njihovo zahtevnost in velikost. To se ne odnosi le na dograjen del ampak na celotno stavbo ki se ga legalizira in se delijo na:

- Zahtevne stavbe
- Manj zahtevne stavbe
- Enostavne stavbe
- Pomožne stavbe

Na primer, če ima hiša površino 90m² in njen nedograjen del ima 40 m², njena skupna površina sodi v skupino do 400m². Obravnavamo celotno površino hiše, ne le nadgrajen del.

V nadaljevanju je opisana vsaka kategorija in pripadajoča potrebna dokumentacija: (Narodne novine RH, št.86/12)

4.2.1 Zahtevna stavba

Za zahtevne stavbe se štejejo vse zgradbe z gradbeno (bruto) površino, ki je večja od 400 m², stavbe za opravljanje izključno kmetijskih dejavnosti, ki ima gradbeno (bruto) površino večjo od 1000 m² in stavba za javne namene ne glede na njeno površino.

Z zahtevo, mora vlagatelj priložiti:

- tri izvode geodetskega posnetka izvedenega stanja nezakonito zgrajene stavbe, ki jih je izdelal in overil pooblaščen inženir geodezije, ki geodetsko dejavnost opravlja samostojno v pisarni pooblaščenega inženirja geodezije ali v skupni geodetski pisarni ali katero je izdelala pravna oseba, ki je registrirana za opravljanje strokovnih geodetskih del in overila odgovorna oseba – pooblaščen inženir geodetske stroke, v skladu z posebnim zakonom oziroma s kopijo katastrskega plana če je nezakonito zgrajena stavba registrirana na katastrskem planu
- tri izvode arhitekturnega posnetka izvedenega stanja nezakonito zgrajene stavbe, ki ga je naredil pooblaščen arhitekt,
- izjavo pooblaščenega gradbenega inženirja, da nezakonito zgrajena stavba izpolnjuje bistveno zahtevo mehanske odpornosti in stabilnosti po predpisih, ki so veljali v času, ko je bila stavba zgrajena, ali v skladu z veljavnimi predpisi, v primeru, da gre za dokončano stavbo, oz. njen del,

- izjavo pooblaščenega arhitekta ter pooblaščenih inženirjev gradbeništva, elektrotehnike in strojništva, da nezakonito zgrajena stavba izpolnjuje bistvene zahteve varstva pri uporabi in bistvene zahteve varstva pred požarom po predpisih, ki so veljali v času, ko je bila stavba zgrajena, ali v skladu z veljavnimi predpisi, če gre za dokončano stavbo, oziroma njen del.

4.2.2 Manj zahtevna stavba

Za manj zahtevne stavbe se štejejo vse zgradbe, katerih gradbena (bruto) površina ne presega 400 m² in stavbe za opravljanje izključno kmetijske dejavnosti, katere gradbena (bruto) površina ne presega 1000 m².

Vlagatelj mora k zahtevku priložiti:

- tri izvode geodetskega posnetka, oziroma kopije katastrskega načrta, če je nezakonito zgrajena stavba evidentirana v katastrskem načrtu in
- tri izvode posnetka izvedenega stanja nezakonito zgrajene stavbe, ki jo je izdelal pooblaščen arhitekt ali pooblaščen gradbeni inženir

4.2.3 Enostavna stavba

Enostavna stavba vključuje vse zgradbe, čigar gradbena (bruto) površina ne presega 100 m² in stavbe za izključno opravljanje kmetijske dejavnosti, čigar gradbena (bruto) površina ne presega 400 m².

Vlagatelj mora k zahtevku priložiti:

- tri izvode geodetskega posnetka, oziroma kopije katastrskega načrta, če je nezakonito zgrajena stavba evidentirana v katastrskem načrtu,
- iskaz površin in obračunske velikosti stavbe (gradbena (bruto) površina, število etaž in višina stavbe (v metrih), ter obračunske velikosti stavbe v skladu s posebnimi predpisi, s katerimi se ureja obračun komunalnih prispevkov in vodnih prispevkov), ki jih je izdelal pooblaščen arhitekt, ali pooblaščen gradbeni inženir,
- foto dokumentacijo (najmanj štiri fotografije v barvah ali črno-bele, ki prikazujejo vsa pročelja stavbe) in
- izkaz podatkov za obračun nadomestila za ohranitev stavbe v prostoru, ki ga je izdelal pooblaščen arhitekt ali pooblaščen inženir gradbeništva.

4.2.4 Pomožna stavba

Pomožne stavbe vključujejo vse zgradbe v funkciji osnovne stavbe, ki imajo eno etažo in katerih tlorisna površina ne presega 50 m².

Vlagatelj mora k zahtevku priložiti:

- tri izvode kopije katastrskega načrta in
- akt na podlagi katerega je osnovna stavba zgrajena ali drugi dokaz, da je osnovna stavba zakonito zgrajena.

4.3 Geodetski posnetek

Geodetski posnetek se dobi na podlagi geodetske izmere, prikazuje pa dejansko stanje na terenu. Predvsem prikazuje položajni prikaz detajlov, če je to potrebno, lahko prikazuje tudi višinski prikaz, ki ga overja pooblaščen inženir geodezije.

Izdeluje se v merilu 1:1000, če je treba tudi 1:500, v uradni ravninski kartografski projekciji HTRS96/TM, pridobljeni na podlagi podatkov izmere, določene v uradnem položajnem referenčnem koordinatnem sistemu HTRS96, vse v namen pridobitve sklepa o izvedenem stanju nezakonito zgrajene stavbe, v več izvodih in to na način, da po en izvod obdržita naročnik in pooblaščen inženir geodezije, po trije izvodi pa se priložijo k zahtevku za pridobitev sklepa o izvedenem stanju nezakonito zgrajene stavbe.

Izdelava, vsebina in videz geodetskega posnetka so predpisani z navodili, ki jih je izdala Državna geodetska uprava in vsebujejo:

1. Naslovno stran
2. Kopijo soglasja Državne geodetske uprave za opravljanje strokovnih geodetskih poslov
3. Tehnično poročilo
4. Geodetski posnetek
5. Geodetski posnetek preklopljen na DOF5/2011

Na naslovni strani navajamo podatke o naročniku geodetskega posnetka, zatem podatke o pooblaščenem inženirju geodezije, ki izdeluje geodetski posnetek, osnovne podatke o nezakonito zgrajeni stavbi, namenu izdelave, ter mesto in datum izdelave.

V tehničnem poročilu navajamo naslednje: matično številko in ime katastrske občine, številko ene ali več izmed njih, na katerih je zgrajena nezakonita zgradba, ter podatke o metodah merjenja in opremi, uporabljeni za merjenje in obdelavo podatkov.

Geodetski posnetek se izdeluje v merilu 1: 1000 (po potrebi tudi v večjem), ter prikazuje nezakonito zgrajeno stavbo in zgradbo, za katero se bo pričel postopek za izdajo sklepa o izvedenem stanju, ter

okoljske zgrajene objekte zemeljske površine v obsegu, ki je nujen za identifikacijo katastrskih delcev, na katerih je zgrajena stavba. Na geodetskem posnetku se zunanji rob nezakonito zgrajene stavbe prikazuje z neprekinjeno zaprto črto rdeče barve debeline 0,3mm.

Na vidnem mestu se prikazujejo podatki o imenu katastrske občine in katastrski/ih parceli/ah, na katerih je zgrajena nezakonita stavba.

Podatki o katastrski/ih parceli/ah, na katerih je zgrajena nezakonita stavba, se določijo na podlagi preklopa ali vklopa na katastrski načrt z geodetskim posnetkom

Vklop katastrskega načrta z geodetskim posnetkom se opravlja na podlagi terenskih meritev točk, ki se lahko štejejo za identične na katastrskem načrtu in terenu. Na podlagi tega je potrebno izvršiti prilagoditev katastrskega načrta, da se lahko izdelata ustrezni vklop katastrskega načrta z geodetskim posnetkom. Na takem vklopu na katastrski načrt opredelimo parcele, na katerih je zgrajena nezakonito zgrajena stavba.

Na območju, kjer stanje katastrskega načrta ustreza stanju na terenu, ni treba opravljati prilagoditve katastrskega načrta, temveč se katastrski načrt na tem delu preklaplja z geodetskim posnetkom. Na tako preklapljenem katastrskem načrtu opredelimo parcele, na katerih je zgrajena nezakonito zgrajena stavba.

Geodetski posnetek skupaj z DOF5/2011 se izdelela v merilu 1: 2000 in prikazuje nezakonito zgrajeno stavbo, okoljske zgrajene objekte zemeljske površine v nujnem obsegu, skupaj z DOF5/2011. Zunanji rob nezakonito zgrajene stavbe se prikazuje z neprekinjeno zaprto linijo rdeče barve debeline 0,3 – 0,4 mm in se prikazuje brez polnitve, da se zagotovi vidnost stavb na digitalni ortofoto karti. Pooblaščen inženirji geodezije imajo omogočeno pridobivanje podatkov DOF/2011 preko brskalnika geoportala DGU z uporabo WMS servisa. (HKOIG, 2012)

Drugim udeležencem je omogočen vpogled v podatke DOF5/2011 preko brskalnika geoportala DGU na spletni strani www.geoportal.dgu.hr.

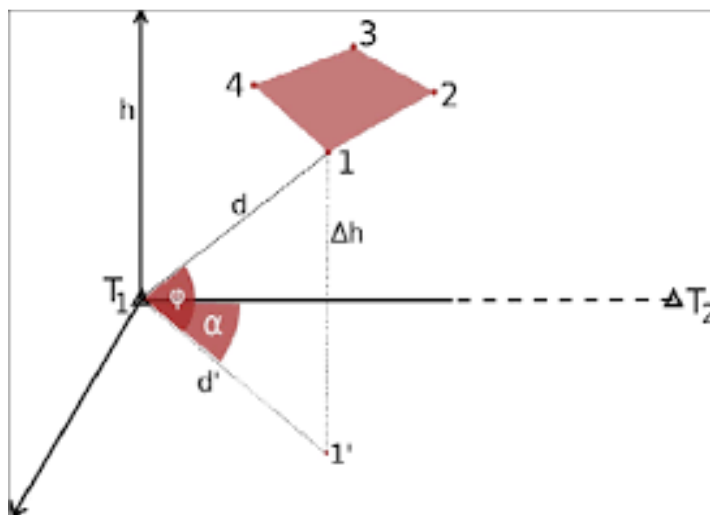
4.4 Metode izmere

Značilnosti reliefa oziroma konfiguracija terena, na katerem se nahaja nezakonito zgrajena zgradba, dostopnost kot tudi vidnost točk geodetske osnove, pogojujejo način in metodo izmere, ki jih bomo uporabili pri izdelavi geodetskega posnetka. Izmera vključuje zbiranje terenskih podatkov za tiste točke, ki sestavljajo podrobnosti izmere. V postopku legalizacije, kot metodo za detajlno izmero na terenu uporabljamo polarno metodo izmere, ter GPS RTK metodo izmere.

Ne glede na izbrano metodo, je sam namen in cilj vedno enak: na podlagi pridobljenih podatkov izmere izdelati načrt ali karto.

4.4.1 Polarna izmera

Pod polarno metodo izmere razumemo snemanje vodoravnih in navpičnih kotov, ter merjenje dolžine s totalno postajo značilnih točk detajla na terenu. Izmera poteka od znane točke (poligonska ali GPS točka) in določene začetne smeri iz teh točk (poligonske strani). Rezultat takšne izmere so relativne polarne koordinate detajlnih točk, ter kot končni rezultat, vodoravni in navpični prikaz samega terena.



Slika 3: Prikaz polarne metode izmere (Džapo, 2008)

Skladno s prikazano sliko, polarne koordinate podrobne točke 1 glede na stojišče, oziroma točko T1 in smer proti točki T2 bo:

- vodoravni kot- α
- navpični kot - φ
- poševna razdalja - d

Iz teh izmerjenih vrednosti lahko dobimo vodoravno razdaljo d' in višinsko razliko Δh . Torej, z navedeno metodo snemanja istočasno dobimo vodoravni in navpični prikaz terena, vse tri velikosti (α , φ , d) pa merimo direktno na terenu s pomočjo totalne postaje in prizme. (Džapo, 2008)

4.4.2 GPS metoda

Z GPS metodo izmere določamo neznan položaj sprejemnika preko časovnega intervala, ki pa je definiran z razliko trenutka med oddanim signalom z GPS satelita, ter trenutka sprejema tega signala z sprejemnikom. Ta signal je med drugim sestavljen iz elektromagnetnega valovanja, ki se razširja s svetlobno hitrostjo. Na podlagi izmerjenega časovnega intervala in znane hitrosti signala lahko izračunamo razdaljo med sprejemnikom, postavljenim na katerikoli točki na Zemlji ter satelitom. Določitev položaja v prostoru z GPS torej temelji na konceptu trilateracije, kjer so opazovane razdalje med satelitom in sprejemnikom. Časovni interval potovanja GPS signala se lahko določi na podlagi kode ali na podlagi nosilnih valovanj, zato ločimo kodna in fazna opazovanja.

Vse metode izmere, ki jih uporabljamo v geodeziji, temeljijo na faznih opazovanjih, pa so tudi metode za določanje relativnega položaja, ker le te omogočajo doseganje natančnosti, ki je primerna za uporabo v geodeziji.

Obstajata več metoda GPS izmere glede na način izvedbe meritev: statična metoda izmere, hitra statična metoda izmere, kinematična metoda izmere, RTK (Real Time Kinematic) metoda izmere.

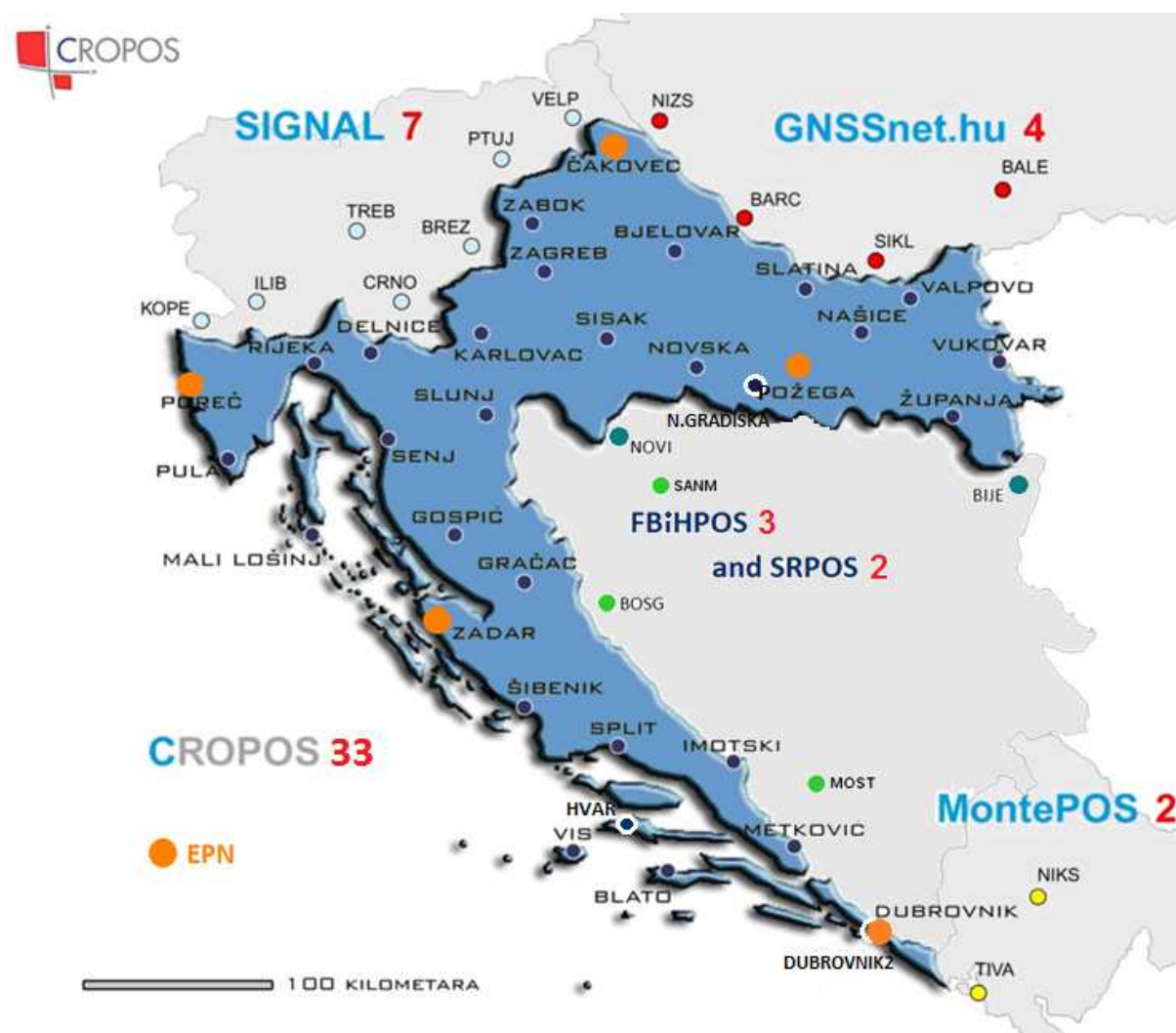
Med navedenim, za potrebe legalizacije zgradb uporabljamo RTK metodo izmere. RTK metoda izmere je v osnovi kinematična metoda, ki je lahko tudi Stop-and-Go metoda ali tudi kombinacija kinematične hitre statične metode GPS izmere. RTK metoda potrebuje radijsko ali GSM povezavo med referenčnim in premičnim GPS sprejemnikom in ustrezno programsko opremo za obdelavo opazovanj referenčnega in premičnega GPS sprejemnika v času trajanja izmere. Največja prednost omenjene metode je v tem, da med samo izmero pridobimo informacijo o količini in kakovosti opravljenega terenskega dela, pa pod slabosti naj omenimo neprekinjen sprejem signala 4 ali več satelitov ali ponovna inicializacija. (Višja geodezija 2, Stopar, Pavlovčić-Prešeren, 2007)

4.4.3 CROPOS - Državno omrežje referenčnih postaj Republike Hrvaške

Sistem GNSS je v osnovne geodetske dejavnosti vnesel velike sprememb in nabor novosti. Pojem referenčni GNSS sistemi vključuje: GPS - ameriški sistem (Global Positioning System), GLONASS - ruski sistem (GLObal NAVigation Satellite System) ter evropski sistem GALILEO, ki je v fazi vzpostavitve. Osnovna prizadevanja v geodetski znanosti in praksi so bila od nekdaj večja točnost in zanesljivost podatkov z minimalnimi materialnimi izdatki. Odgovor na ta prizadevanja najboljše podaja koncept omreženih referenčnih GNSS postaj. S pomočjo omreženih referenčnih postaj so mogoča kontinuirana GNSS merjenja (CORS – Continuously Operating Reference Station) in prenos podatkov merjenja v kontrolni center ter možnost daljinskega upravljanja referenčnih postaj iz kontrolnega centra. Na podlagi podatkov o meritvah se računajo korekcijski parametri za merjenja različnih nivojev točnosti v realnem času ter izvorni podatki merjenja za post-processing obdelavo pri najvišjih zahtevah točnosti. (Cropos, 2016a)

CROPOS (Hrvaški pozicijski sistem) je državno omrežje referenčnih GNSS postaj Republike Hrvaške, ki omogoča določanje položaja v realnem času, z natančnostjo 2 cm v vodoravnem ter 4 cm v navpični smeri na celotnem območju države. Za namen izboljšanja kakovosti in zanesljivosti podatkov na obmejnih območjih držav je v sredini leta 2009 vzpostavljena izmenjava podatkov obmejnih postaj z Republiko Madžarsko, Republiko Slovenijo in Črno goro, tako da so v omreženo rešitev in računanje korekcijskih parametrov trenutno vključene 43 referenčne GNSS postaje (DGU, 2013)

CROPOS sistem je sestavljen iz 33 referenčne GNSS postaje na medsebojni razdalji 70 km, razporejene tako da prekrivajo celotno območje Republike Hrvaške za namene zbiranja podatkov iz satelitskih meritev in izračuna korekcijskih parametrov. Korekcijski parametri bodo na voljo uporabnikom na terenu preko mobilnega Interneta (GPRS/GSM). (Cropos, 2016b)



Slika 4: CROPOS sistem – seznam referenčnih GNSS postaj (www.cropos.hr)

Značilnosti :

- zbiranje podatkov 33 referenčne GNSS postaje
- izmenjava meritvenih podatkov referenčnih GNSS postaj s sosednjimi državami v realnem času
- mreženje in računanje korekcijskih parametrov v realnem času
- distribucija podatkov merjenja in korekcijskih parametrov uporabnikom v realnem času
- distribucija merilnih podatkov uporabnikom za post-processing obdelavo
- spremljanje delovanja sistema in podpora uporabnikom
- dostopnost sistema 24 h / 7 dni

Uporabnikom so na voljo trije servisi CROPOS sistema, ki se medsebojno razlikujejo po metodi reševanja, načinu prenosa podatkov in dostopnem času ter točnosti določanja položaja in formatu podatkov.

- DPS – Diferencialni servis pozicioniranja v realnem času z natančnostjo pod 1m. Uporablja ga v geoinformacijskem sistemu, navigaciji, upravljanju s prometom, varstvu okolja, ter kmetijstvu in gozdarstvu.
- VPPS – Visokonatančni servis pozicioniranja v realnem času s centimetrsko natančnostjo. Uporablja ga pri izmerah, katastru, inženirski geodeziji, izmeri državne meje, aerofotogrametriji, hidrografiji.
- GPPS – Geodetski natančni servis pozicioniranja s subcentimetrsko natančnostjo. Uporablja ga pri geodetski osnovi, določanju referenčnega sistema, znanstvenih in geodinamičnih raziskavah.

Spremljanje in nadzor nad delovanjem sistema je v pristojnosti Oddelka osnovnih geodetskih del Državne geodetske uprave in poteka na lokaciji Centralnega urada. Za kontinuirano spremljanje koordinat referenčnih postaj uporablja Trimble GPS RTK programsko opremo.

Za nadzor nad delovanjem sistema sta vzpostavljeni dve kontrolni permanentni postaji, ki simulirata delo uporabnika na terenu (rover) in določata svoj položaj v realnem času z uporabo korekcijskih podatkov več stokrat na dan (cca 600 inicializacij). Na podlagi njihovih rezultatov se v katerem koli trenutku lahko pridobi vpogled v učinkovitost in točnost delovanja sistema, vpogled v delovanje in rezultati kontrolnih postaj so na voljo uporabnikom na spletni strani www.cropos.hr.

Storitve CROPOS-a so na voljo le registriranim uporabnikom. Za ta namen prihodnji uporabniki vložijo zahtevek za registracijo Državni geodetski upravi s predpisanim obrazcem, v katerem skupaj z osebni podatki navajajo vrsto servisa, kot tudi število potrebnih licenc ter vložijo izjavo da sprejemajo splošne pogoje uporabe servisa. Po opravljeni registraciji uporabniki prejmejo svoje uporabniško ime in geslo, s katerimi dostopajo do posameznega servisa. Z enim uporabniškim

imenom in geslom uporabniki lahko istočasno dostopajo do sistema z le eno napravo. (Infotrend, 2009)

Velja opozoriti, da za nemoteno delovanje pri GNSS metodi izmere, moramo paziti na prost horizont nad anteno za sprejem satelitskih signalov. Moramo upoštevati tudi multipath, oz. večkratni sprejem istega signala, ter se zaradi tega izogibati meritvam v bližini objektov, ki lahko povzročijo omenjeno.

4.4.4 Transformacija koordinat

Na podlagi odločbe (NN, št. 110/2004) o določanju uradnega geodetskega datuma in ravninske kartografske projekcije Republike Hrvaške, od leta 2004 je to za ravninsko kartografsko projekcijo HTRS96/TM, ter HVRS71 za višinski referenčni sistem. S prehodom na nov koordinatni sistem je postalo nujno razviti metodo med datumske transformacije podatkov med obstoječim in novim uradnim referenčnim sistemom. Na podlagi odločbe Državne geodetske uprave, kot uradni model in uporabniška aplikacija za transformacijo koordinat med podedovanim/starim datumom HDKS z elipsoidom Bessel 1841 in novim datumom HTRS96 z elipsoidom GRS80 postane T7D transformacijski model.

V modelu se uporabljajo edinstveni transformacijski parametri za ozemlje celotne Hrvaške, izračunani na podlagi 5034 identičnih točk, z uporabo najnovejšega modela geoida HRG2009. Edinstven transformacijski model je sestavljen iz Helmertove prostorske 7-parametarske transformacije in pravilnega rastra modeliranih distorzijskih popravkov.

Da bi omogočili uporabnikom določitev koordinat v realnem času pri merjenju v starem koordinatnem (HDKS) in višinskem (Trst) sistemu, je T7D integriran v sam CROPOS sistem, brez naknadne potrebe po transformaciji in preračunavanju. (DGU, 2013)

Preglednica 1: Transformacijski parametri (www.dgu.hr)

ETRS89 >> HDKS	HDKS >> ETRS89
tX = -546.71439 m	tX = +546.70776 m
tX = -546.71439 m	tY = +162.37348 m
tZ = -469.53482 m	tZ = +469.53683 m
tZ = -469.53482 m	rX = -5.90560751"
rY = +2.07283736"	rY = -2.07314165"
rZ = -11.51057649"	rZ = +11.51062442"
dM = +4.45664759 ppm	dM = +4.45886242 ppm

4.5 Arhitekturni posnetek izvedenega stanja

Arhitekturni posnetek izvedenega stanja se priloži k zahtevku za izdajo sklepa o izvedenem stanju, ter je sestavni del njegove dokumentacije. Opravlja se za zahtevne stavbe, ki so sestavljene iz: stavbe

katere gradbena (bruto) površina je večja od 400 m², stavbe za opravljanje izključno kmetijske dejavnosti, katere gradbena (bruto) površina presega 1000 m² in stavbe javnega namena, ne glede na njihovo površino.

Izdelava je opredeljena z navodilom (HKA, 2012) za opravljanje storitev pooblaščenih arhitektov po Zakonu o ravnanju s nezakonito zgrajenimi stavbami (NN, št. 86/2012). Po njegovem mnenju je pooblaščen arhitekt dolžan prikazati dejansko stanje stavbe s stopnjo dokončnosti, ne glede na morebitne inženirske ali funkcionalne pomanjkljivosti, ter nosi odgovornost za usklajenost le-tega z izvedenim stanjem. Pooblaščen arhitekt lahko nakaže inženirske kot tudi funkcionalne pomanjkljivosti, ter predlaga metode njihove odprave, po zaključku postopka uzakonitve.

V primerih rekonstrukcije dela obstoječe stavbe, zgrajene brez akta s katerim se odobri graditev, oziroma v nasprotju s tem aktom, je treba v vseh grafičnih in tekstualnih prilogah prikazati obstoječi in rekonstruirani del stavbe, če sta ta dva dela stavbe konstruktivno in funkcionalno povezana (HKA, 2012)

Pred izdelavo same dokumentacije, je treba najprej določiti možnost legalizacije stavbe, kot tudi vprašanje zadovoljevanja pogojev v zvezi z nezakonito zgrajenimi stavbami, predpisanih z Zakonom (NN, št. 86/2012). Na podlagi navedenega, mora pooblaščen arhitekt pred tem izvršiti naslednje:

1. Preverjanje pogojev za legalizacijo stavbe
2. Preverjanje obstoječe projektne dokumentacije in dokazov legalnosti v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe
3. Pregled stavbe
4. Grobo preverjanje velikosti stavbe
5. Določitev dejanskega namena stavbe

Izmera stavbe se opravlja na kraju samem, ročno ali s pomočjo merilnih naprav (lasersko skeniranje, tahimetrično snemanje, fotogrametrijsko snemanje, in podobno).

Arhitekturni posnetek vsebuje naslednje:

1. Podatke o vlagatelju zahtevka in pooblaščenem arhitektu:

- ime, priimek in naslov, oziroma ime in sedež vlagatelja zahtevka, ter osebno identifikacijsko številko,
- podjetje/urad, ime in priimek pooblaščenega arhitekta ter njegov pečat

2. Splošne podatke o lokaciji stavbe:

- ulica in hišna številka (če je določeno),
- številka katastrske parcele in ime katastrske občine

3. Arhitekturni opis stavbe (arhitekturna struktura in opis delov stavbe)

- Navesti tudi podatke glede delov stavbe, ki so izvedeni nezakonito.

4. Opis inštalacij (oskrba z vodo, odvajanje, elektrotehnične in strojniške inštalacije z različnimi funkcijami, ki uresničujejo osnovni namen stavbe z načinom priključitve na ustrezno omrežje ter način reševanja odpadkov)

5. Izkaz površin in obračunske velikosti stavbe:

- gradbena (bruto) površina,
- število etaž in višina stavbe (v metrih),
- obračunske velikosti stavbe v skladu s posebnimi predpisi, ki urejajo izračun komunalnih prispevkov in vodnih prispevkov

Gradbena (bruto) površina stavbe je seštevek površin, merjenih v nivoju tal vseh delov stavbe, vključno s površino loggie, balkone in terase, določene po zunanjih merah obodnih zidov, v katere se vračunavajo obloge, obzidje, parapeti in ograje. (NN, št. 76/2007)

Obračunske velikosti stavbe se obračunavajo v skladu z določbami Pravilnika o načinu obračuna površine in obsega v projektih za stavbe, Pravilnika o obračunu in zaračunavanju vodnega prispevka, Uredbe o višini vodnega prispevka in Pravilnika o načinu določanja obsega zgradbe za obračun komunalnega prispevka. (HKA, 2012)

6. Načrte (tlorisi, preseki in pročelja) v primernem merilu (slika 5)

- Praviloma so vsi načrti v merilu 1:100, izjemoma v drugem ustreznem merilu.

7. Foto dokumentacijo (najmanj štiri barvne fotografije ali črno-bele, ki prikazujejo vsa pročelja stavbe)

8. Opis stopnje dokončanosti stavbe

- Opredelimo ali je stavba v gradbenem smislu dokončana ali ni. Če obstajajo dodatna gradbena ali druga dela (razen fasade), velja takšna stavba za nedokončano.

9. Podatke za obračun nadomestila za ohranitev stavbe v prostoru

Višino in način obračuna zneska za nadomestila ter podrobnejše pogoje plačila nadomestila predpisuje Vlada Republike Hrvaške z uredbo.

Višina nadomestila je predpisana glede na velikost, lokacijo (položaja v prostoru) in namena stavbe ter načina plačila nadomestila in drugih kriterijev (NN, št. 86/2012)

4.6 Posnetek izvedenega stanja

Posnetek izvedenega stanja se izvaja za manj zahtevne stavbe, ki so sestavljene iz: stavbe, katere gradbena (bruto) površina ne presega 400 m² in stavbe za opravljanje izključno kmetijske dejavnosti, katere gradbena (bruto) površina ne presega 1000 m².

Po Zakonu, 12. člen (NN 86/12) posnetek izvedenega stanja vsebuje:

1. Podatke o vlagatelju zahtevka in pooblaščenem arhitektu, oziroma inženirju gradbeništva:

- ime, priimek in naslov, oziroma ime in sedež vlagatelja zahtevka, ter osebno identifikacijsko številko,
- podjetje/urad, ime in priimek pooblaščenega arhitekta, oziroma pooblaščenega inženirja gradbeništva ter njegov pečat,

2. Splošne podatke o lokaciji stavbe:

- ulica in hišna številka (če je določeno),
- številka katastrske parcele in ime katastrske občine,

3. Izkaz površin in obračunske velikosti stavbe (slika 6):

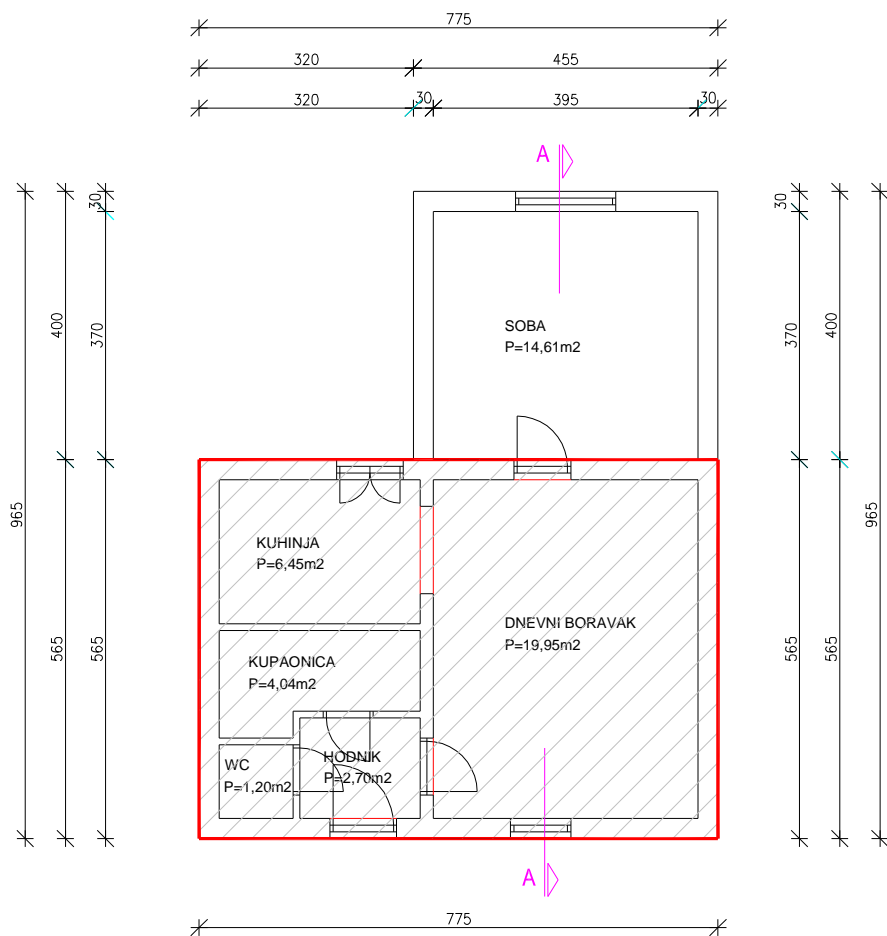
- gradbena (bruto) površina,
- število etaž in višina stavbe (v metrih),
- obračunske velikosti stavbe v skladu s posebnimi predpisi, s katerimi se ureja obračun komunalnega prispevka in vodnega prispevka,


4. Načrte (tlorisi, preseki in pročelja) v ustreznem merilu,

5. Foto dokumentacijo (najmanj štiri fotografije v barvah ali črno-bele, ki prikazujejo vsa pročelja stavbe),

6. Opis stopnje dokončanosti stavbe,

7. Podatke za obračun nadomestila za ohranitev stavbe v prostoru



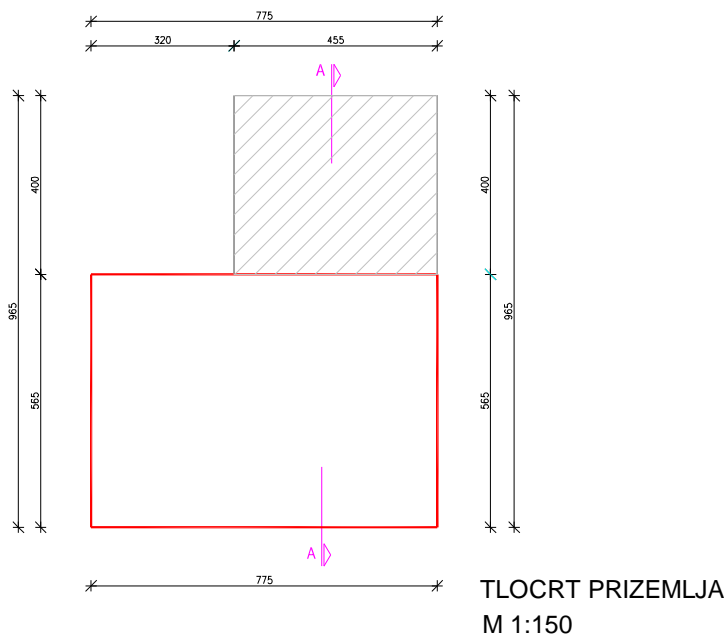
 DIO GRAĐEVINE KOJI JE EVIDENTIRAN U KATASTARSKOM PLANU


TLOCRT PRIZEMLJA M 1:100


Slika 5: Tloris objekta

ANALITIČKI ISKAZ IZRAČUNA MJERA DOGRAĐENOG DIJELA OBITELJSKE KUĆE

prema Uredbi o visini vodnog doprinosa NN 78/10, Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 79/10, Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10, 111/10 i Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06



 DIO GRAĐEVINE KOJI JE EVIDENTIRAN U KATASTARSKOM PLANU

	POVRŠINA	VISINA	VOLUMEN
	4,55*4,0 = 18,20 m ²	(2,26+3,58)/2=2,92m	53,14 m ³

UKUPNO VOLUMEN DOGRAĐENOG DIJELA: 53,14 m³

Slika 6: Iskaz površin in bruto velikosti objekta

Kot vidimo iz priloženega, obstaja velika podobnost med arhitekturnim posnetkom izvedenega stanja in posnetka izvedenega stanja nezakonito zgrajene stavbe. Kot največjo bistveno razliko omenjamo dejstvo pri sami izdelavi, namreč, arhitekturni posnetek izvedenega stanja lahko izvede izključno pooblaščen arhitekt, medtem ko posnetek izvedenega stanja, razen slednjega, lahko izvede še tudi pooblaščen gradbeni inženir. Ostale razlike so minimalne, ter se v glavnem nanašajo na parametre opisa nezakonito zgrajene stavbe (opis inštalacij in arhitekturni opis stavbe).

4.7 Nadomestilo za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru

Za namene legalizacije stavbe, je vlagatelj zahtevka dolžan pred izdajo sklepa o izvedenem stanju plačati določena nadomestila ali pa, v primeru plačila po obrokih, prvi obrok. To vključuje nadomestilo za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru, kot tudi vodne in komunalne prispevke.

Vlagatelj zahtevka plača denarno nadomestilo v znesku sorazmernem z velikostjo dela stavbe, ki je predmet legalizacije. V primeru legalizacije več stanovanjskih enot, vsak solastnik plača nadomestilo sorazmerno svojemu delu katerega je lastnik, razen lastnika tistega dela stavbe, ki ni predmet legalizacije, ter s tem ni zavezanec za plačilo nadomestila.

Višino samega nadomestila določa upravni organ enote lokalne samouprave, zadolžen za posle komunalnega gospodarstva, na čigar območju se nahaja stavba, za katero se izda sklep o izvedenem stanju, na podlagi podatkov potrebnih za obračun zneska nadomestila, ki ga dostavlja pristojni upravni organ za izdajo sklepa o izvedenem stanju. (NN, št. 86/2012).

Višina nadomestila stavbe, oziroma za tisti del stavbe, ki je predmet legalizacije, se določi glede na velikost, lokacijo in namen stavbe, ter način plačila. Višina za eno stavbo ali del stavbe, ki se legalizira, ne more biti nižja od 500,00 kn.

V skladu z Zakonom, lahko vlagatelj plača nadomestilo enkratno v 30 dneh od izvršljivosti sklepa, s 25% popustom na skupno višino nadomestila ali obročno, z navedbo roka odplačila, v primeru če je ta znesek večji od 1.500,00 kn. V slednjem primeru je najdaljši rok odplačevanja do 5 let. V primeru neplačila pogodbenega obročnega nadomestila, se bo le-to izterjalo po prisilni poti.

Dvajset odstotkov sredstev nadomestila so prihodki proračuna enote lokalne in regionalne samouprave, čigar upravni organ je tudi izdal sklep o izvedenem stanju, ter se uporablja za delovanje teh upravnih organov. Trideset odstotkov sredstev so prihodki proračuna enote lokalne samouprave na območju, kjer se nezakonita stavba nahaja, uporablja pa se za namene izdelave prostorskih načrtov, kot tudi izboljšanja infrastrukture samega naselja. Preostalih petdeset odstotkov sredstev so prihodki državnega proračuna, in se med drugim uporabljajo za izvajanje tega Zakona, odstranitev nezakonito zgrajenih stavb, vzpostavitev in vzdrževanje katastra nepremičnin in ostalo.

4.8 Prispevek

Vlagatelj zahtevka, oziroma lastniki, so dolžni po izvršljivosti sklepa o izvedenem stanju plačevati komunalni in vodni prispevek. Plačujejo ga v skladu s solastniškim delom stavbe, kar pomeni vsak lastnik svoj del, glede na to, kdo je vložil zahtevek. Upravni organ je dolžan dostaviti pristojnim organom potrebne podatke za izračun zneska za določitev komunalnega in vodnega prispevka in to v 15 dneh od izvršljivosti sklepa.

4.8.1 Vodni prispevek

Vodni prispevek plačuje investitor zgradbe, oziroma v našem primeru vlagatelj zahtevka v postopku legalizacije zgradbe. Plačilo vodnega prispevka je v pristojnosti Hrvaških vod, ki ga zaračunavajo in obračunavajo po Pravilniku o obračunu in zaračunavanju vodnega prispevka (NN, št. 79/2010). Plačilo je mogoče enkratno, v 30 dneh od dneva izdaje sklepa, ali obročno v rokih. Osnova za plačilo vodnega prispevka se izraža v m³ (volumenska gradnja), m² (površinska gradnja) in m (linearna gradnja).

Namen vodnega prispevka je možnost financiranja gradnje regulacijskih in zaščitnih vodnih zgradb, gradnja zgradb za osnovno melioracijsko odvajanje, varovanje pred poplavami, stroški vpisa javnih vodnih dobrin v zemljiške knjige in katastri in drugo. Vodni prispevek je tudi prihodek mest in občin, in to na način, da 8% prihodkov vodnega prispevka pripada enotam lokalne samouprave, ki so namenjeni za gradnjo in rekonstrukcijo zgradb padavinske drenaže.

Območje Republike Hrvaške je razdeljeno v 3 cone za namene obračuna vodnega prispevka in to na:

- Cona A - Zagreb in zaščiteno obalno morsko področje (v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju - pas kopnega in otokov v širini 1000 m od obalne črte in pas morja v širini 300 m od obalne črte)
- Cona B - ostalo območje Hrvaške
- Cona C - področje posebne državne skrbi (v skladu z Zakonom o področjih posebne državne skrbi)

Preglednica 2: Uredba o višini komunalnega prispevka, na osnovi katere so definirana območja, vrste zgradb ter višina komunalnega prispevka (NN, št. 83/2015)

Tarifna številka	Osnova	Enota	Cona A	Cona B	Cona C
1.	Poslovne zgradbe	m ³	16,73	10,05	5,03
2.	Stanovanjske zgradbe za stalno prebivanje				
2a.	Družinske hiše do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
2b.	Druge stanovanjske zgradbe za stalno prebivanje	m ³	11,81	7,88	2,96
3.	Stanovanjske stavbe za začasno prebivanje	m ³	15,75	9,86	4,95
4.	Objekti družbenega standarda in verski objekti	m ³	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne zgradbe	m ³	3,00	1,80	0,60
6.	Prometne zgradbe	m ²	1,39	0,41	0,23
7.	Produktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Odprte zgradbe	m ²	4,91	2,96	0,98

4.8.2 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je predpisan z določbami Zakona o komunalnem gospodarstvu (NN, št. 26/2003). Prihodek komunalnega prispevka je prihodek proračuna občine ali mesta za področje v katerem se nahaja stavba, ter je kot takšen predviden za gradnjo objekta in ureditev komunalne infrastrukture. Pogosto predstavlja tudi glavni vir polnjenja proračuna enote lokalne samouprave. Odločbo, s katero opredeljujemo cone, enotno vrednost oziroma ceno, način, pogoje in roke plačila sprejema občinski svet oziroma mestni svet. Sklep o komunalnem prispevku sprejema upravni organ enote lokalne samouprave, ki izdaja tudi sklep o nadomestilu za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru.

4.9 Rešitev o izvedenem stanju

Rešitev o izvedenem stanju izdaja upravni organ enote regionalne, oziroma lokalne samouprave, pristojen za izdajo akta za izvajanje dokumentov prostorskega načrtovanja in gradnje, na čigar področju se nahaja predmetna nezakonita stavba.

Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za izdajo rešitve o izvedenem stanju, so (NN, št. 86/2012):

- priloženi vsi potrebni dokumenti, predpisani s tem Zakonom,
- arhitekturni posnetek, oziroma posnetek izvedenega stanja, v skladu z izvedenim stanjem stavbe, če se le-ta predloži skupaj z zahtevkom,
- plačeno nadomestilo za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru, oziroma prvi obrok nadomestila, v primeru obročnega odplačila le-tega.

Če na predmetni stavbi ali zemljišču, na katerem je zgrajena, poteka sodni spor začet pred vložitvijo zahtevka za izdajo rešitve, glede tožbe varstva lastništva ali drugih stvarnih pravic, v tem primeru rešitve ni mogoče sprejeti vse do zaključka sodnega spora. Izjemoma se postopek sprejema rešitve nadaljuje v primeru, da stranka, ki je tožnik, poda pisno soglasje za nadaljevanje le-tega. Rešitev o izvedenem stanju se lahko izda, glede na zahtevek, za eno ali več stavb na eni ali več katastrskih parcel.

Po Zakonu (NN, št. 86/2012), rešitev o izvedenem stanju obvezno vsebuje naslednje

- ugotovitev, da se stavba legalizira, oziroma da se legalizirajo dela izvedena zaradi spremembe namena, spremembe števila funkcionalnih enot ali podobno,
- seznam in opis zgradb, ki niso stavbe, legalizirajo pa se skupaj s stavbo, če takšne obstajajo
- ime katastrske občine in številka ene ali več katastrskih parcel, na katerih je zgrajena stavba,
- podatek o stopnji dokončnosti stavbe, oziroma del (dokončana stavba ali nedokončana stavba),
- podatke o stavbi, oziroma delih, glede na način namestitve na katastrski parceli, oziroma parcelah (prostostoječa, pol-vgrajena ali vgrajena) in njeni zahtevnosti (zahtevna stavba, manj zahtevna stavba, enostavna stavba ali pomožna stavba), namen, za katerega se uporablja stavba, zunanjo velikost stavbe (višina, dolžina in širina), število in vrsto etaž, število in vrsto funkcionalnih enot in obliko strehe.

Za zahtevne stavbe, rešitev o izvedenem stanju skupaj z obveznim delom vsebuje še:

- oznako geodetskega posnetka, oziroma kopije katastrskega načrta,
- oznako arhitekturnega posnetka in

- oznake izjav pooblaščenega arhitekta ter pooblaščenih inženirjev gradbeništva, elektrotehnike in strojništva, da nezakonito zgrajena stavba izpolnjuje bistveni zahtevek mehanske odpornosti in stabilnosti, bistveni zahtevek varnosti pri uporabi in bistvene zahtevke protipožarnega varstva, za primere, v katerih je to predpisano s tem Zakonom, če gre za dokončano stavbo, oziroma njen del,
- opombo da preizkušanj izpolnitve lokacijskih pogojev, bistvenih zahtevkov za zgradbo, razen bistvenih zahtevkov mehanske odpornosti in stabilnosti, varnosti pri uporabi in varstva pred požarom, ter drugih pogojev in zahtevkov, ni bilo pred izdajo sklepa

Za manj zahtevno stavbo, rešitev o izvedenem stanju skupaj z obveznim delom vsebuje še:

- oznako geodetskega posnetka, oziroma kopije katastrskega načrta,
- posnetka izvedenega stanja in
- opombo, da preizkušanj izpolnitve lokacijskih pogojev, bistvenih zahtevkov za zgradbo ter drugih pogojev in zahtevkov, ni bilo pred izdajo sklepa.

Za enostavno stavbo, rešitev o izvedenem stanju skupaj z obveznim delom vsebuje še:

- oznako geodetskega posnetka, oziroma kopije katastrskega načrta in
- opombo da preizkušanj izpolnitve lokacijskih pogojev, bistvenih zahtevkov za zgradbo ter drugih pogojev in zahtevkov, ni bilo pred izdajo sklepa.

Za pomožno stavbo, rešitev o izvedenem stanju skupaj z obveznim delom vsebuje še:

- opombo da preizkušanj izpolnitve lokacijskih pogojev, bistvenih zahtevkov za zgradbo ter drugih pogojev in zahtevkov, ni bilo pred izdajo sklepa.

4.10 Status stavbe in nadaljnji postopek po legalizaciji

Po zaključenem postopku legalizacije izdana rešitev o izvedenem stanju nima nobenih pravnih učinkov na lastništvo, ne na druge stvarne pravice na zgradbi ali zemljišču, na katerem se nahaja stavba, temveč velja stavba, oziroma del stavbe za obstoječo zgradbo. Takšna stavba, oziroma del stavbe, se lahko uporablja, rekonstruira, priključi na komunalno infrastrukturo in ostalo. Seveda, stavbe, ki niso pridobile pozitivnega izida rešitve o izvedenem stanju, nimajo navedenih možnosti.

Nedokončana stavba, oziroma nedokončani del stavbe stanovanjskega namena, poslovnega namena, ki ni proizvodna ali namenjena za opravljanje izključno kmetijske dejavnosti, za katero pa je izdana rešitev o izvedenem stanju, se lahko naknadno dokonča v okviru legaliziranih gabaritov, brez pridobitve lokacijskega dovoljenja.

Po pozitivni pridobitvi rešitve o izvedenem stanju, je lastnik stavbe dolžan sam vložiti zahtevek za evidentiranje v kataster zemljišča in zemljiško knjigo. Namreč, stavba oziroma del stavbe, za katerega je izdana rešitev o izvedenem stanju, se ne evidentirajo samodejno v katastru zemljišča in v zemljiških knjigah, temveč je za to potreben nov zahtevek. Evidentiranje stavbe se izvaja na podlagi pravnomočne rešitve o izvedenem stanju, z izdelavo Geodetskega elaborata za evidentiranje, brisanje ali spreminjanje podatkov o stavbah ali drugih zgradbah, izdelan s strani pooblaščenega inženirja geodezije.

4.11 Stavbe zgrajene pred letom 1968

Datum 15. februarja 1968 je znan kot datum preseka za Splošno legalizacijo, oziroma vse stavbe zgrajene do navedenega datuma na območju Republike Hrvaške veljajo za legalne in za njih ni potreben postopek legalizacije. Da bi se dokazala zgrajenost pred navedenim datumom, obstajata dva osnovna Potrdila oziroma načina dokazovanja.

Prvi način je pridobitev Potrdila, da je zgradba evidentirana pred 15. 02. 1968, ki jo izda kataster, oziroma Centralni urad Državne geodetske uprave, na podlagi dostopnih podatkov: zračnih posnetkov, katastrskega načrta in podobno.

V primeru, da navedene inštitucije nimajo možnosti izdaje pozitivnega Potrdila, je treba pridobiti Potrdilo o času graditve zgradbe, ki ga izdaja pristojni upravni organ (Upravni oddelki za prostorsko načrtovanje in gradnjo), v čigar področju se nahaja predmetna zgradba. Za pridobitev le-tega je treba skupaj z zahtevkom priložiti tudi ustrezna dokazila o izgrajenosti pred letom 1968, kot so to: izvid gradbenega izvedenca, fotografije, izjave prič, morebitne račune iz tistega časa o nakupu materiala, povezovanja z infrastrukturo in podobno. Ob navedenem mora vlagatelj zahtevka priložiti še tudi posnetek obstoječega stanja zgradbe, kopijo katastrskega načrta, kjer se nahaja zgradba, ter geodetski situacijski načrt dejanskega stanja. (Arhitektonski ured Dizajn et cetera, 2012a)

V skladu z Zakonom je pristojni upravni organ dolžan v 30 dneh od vložitve zahtevka izdati zahtevano potrdilo, na katerega ni mogoče vložiti pritožbe.

Z začetkom veljavnosti novega Zakona o gradnji (NN, št. 153/2013), z dne 01. januarja 2014, se prvič uveljavlja Uporabno dovoljenje za zgradbe, zgrajene do 15. februarja 1968, ki ga na zahtevo stranke izda izključni organ za graditeljstvo, ter se prvič prikazuje število etaž objekta za navedene stavbe. Organ za graditeljstvo določa čas izgradnje zgradbe z vpogledom v Državni posnetek iz zraka, narejen pred 15. februarjem 1968 ali v drugo ustrezno uradno kartografsko podlago Državne geodetske uprave, ter, če je potrebno, z izvajanjem drugih dokazov. Na ta način se z uporabnim dovoljenjem, razen dosedanjega izkaza tlorisne površine zgradbe, opisuje kako je bila zgrajena celotna stavba pred navedenim datumom: število in vrsta etaže, zunanja velikost nadzemnih in podzemnih delov, namestitev na katastrski parceli, namen in ostalo. (Arhitektonski ured Dizajn et cetera, 2012b)

Vsi zahtevki, vloženi po starem Zakonu, torej, pred 1. januarjem 2014, se bodo zaključili po starem Zakonu.

5 AGENCIJA ZA LEGALIZACIJO NEZAKONITO ZGRAJENIH ZGRADB

Ugotovljeno je bilo, da je do dne 30. junija 2013, oziroma do končnega roka za predložitev zahtevkov za izdajo rešitve o izvedenem stanju, na področju Republike Hrvaške prejeto skupaj 826.948 zahtevkov. Na podlagi spremljanja dinamike reševanja prispelih zahtevkov, Ministrstvo za gradbeništvo in prostorsko načrtovanje ugotavlja, da zaradi velikega števila prejetih zahtevkov, pristojni upravni organi niso sposobni reševati prejetih zahtevkov v razumnem roku. Namreč, v novembru leta 2013 je bilo rešeno šele cca 7% skupno prejetih zahtevkov.

Zaradi navedenega je bila Agencija za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb ali skrajšano AZONIZ, ustanovljena kot javna ustanova, z namenom učinkovitejšega in hitrejšega postopka reševanja prejetih zahtevkov za izdajo sklepa o izvedenem stanju, ter za doseganje ravnomerne obremenjenosti pristojnih upravnih organov. Torej, vsem županijam in mestom, ki sami niso sposobni reševati zahtevkov v podanih rokih, pomaga Agencija za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb. (MGIPU, 2012a)

Agencija za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb je začela delovati 10. 02. 2014, ter se z njeno pomočjo pričakuje znatno povečanje izdanih sklepov, posredno pa tudi povečanje prihodkov proračuna Republike Hrvaške. Sredstva za delovanje Agencije se zagotavljajo iz državnega proračuna iz sredstev, zbranih na podlagi nadomestila za ohranitev nezakonito zgrajenih stavb.

Agencija opravlja naslednje naloge (MGIPU, 2012b):

- izvaja postopek in izdaja rešitve o izvedenem stanju v primerih, predpisanih s tem Zakonom,
- pripravlja rešitve o višini nadomestila za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru za predmete v primerih iz podstavka 1. tega člena ter jih dostavlja enoti lokalne samouprave, na čigar območju se nahaja stavba,
- spremlja stanje reševanja zahtevkov za legalizacijo stavb v županijah in mestih,
- predlaga Ministrstvu, županijam in mestom ukrepe za namene izboljšanja učinkovitosti reševanja zahtevkov za legalizacijo stavb,
- evidentira legalizirane stavbe v informacijskem sistemu prostorskega načrtovanja,
- spremlja pobiranje nadomestil za ohranitev nezakonito zgrajenih stavb v prostoru po izdanih sklepih,
- opravlja tudi druge naloge, določene z zakonom.

Dinamika reševanja zahtevka za izdajo sklepa o izvedenem stanju je predpisana z Zakonom (NN, št. 143/2013) na naslednji način:

- če je na dan 31. decembra 2013 odstotek rešenih predmetov v pristojnem upravnem organu manjši od 20% od skupno prejetih zahtevkov, Agencija rešuje toliko predmetov, kot je

- potrebno, da bo vsota števila predmetov, ki jih rešuje in števila predmetov, ki jih je do tega datuma rešil pristojni upravni organ, znašala 20% od skupno prejetih zahtevkov,
- če je na dan 30. junija 2014 odstotek rešenih predmetov v pristojnem upravnem organu manjši od 35% od skupno prejetih zahtevkov, Agencija rešuje toliko predmetov, kot je potrebno, da bo vsota števila predmetov, ki jih rešuje in števila predmetov, ki jih je do tega datuma rešil pristojni upravni organ, znašala 35% od skupno prejetih zahtevkov,
 - če je na dan 31. december 2014 odstotek rešenih predmetov v pristojnem upravnem organu manjši od 50% od skupno prejetih zahtevkov, Agencija rešuje toliko predmetov, kot je potrebno, da bo vsota števila predmetov, ki jih rešuje in števila predmetov, ki jih je do tega datuma rešil pristojni upravni organ, znašala 50% od skupno prejetih zahtevkov,
 - če je na dan 30. junija 2015 odstotek rešenih predmetov v pristojnem upravnem organu manjši od 65% od skupno prejetih zahtevkov, Agencija rešuje toliko predmetov, kot je potrebno, da bo vsota števila predmetov, ki jih rešuje in števila predmetov, ki jih je do tega datuma rešil pristojni upravni organ, znašala 65% od skupno prejetih zahtevkov,
 - na dan 31. decembra 2015 Agencija rešuje 25% predmetov od skupno preostalih nerešenih predmetov v posameznem pristojnem upravnem organu.

Utemeljena je za določen čas, z zaključkom legalizacije stavb Agencija hkrati preneha z delovanjem. Ocene kažejo, da naj bi bil predvideni rok dela Agencije tri do štiri leta od njene ustanovitve.

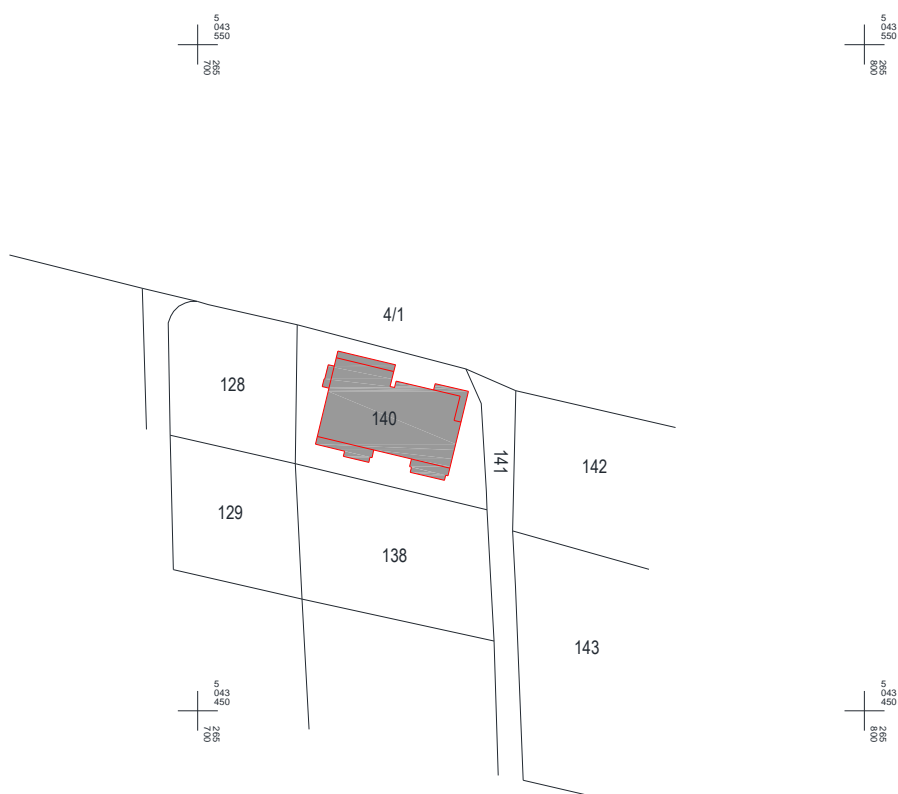
6 PRIMER IZDELAVE GEODETSKEGA POSNETKA IZVEDENEGA STANJA

Na podlagi zahtevka stranke Cikač Srećka iz Savudrije, Ravna Dolina 61, je bilo izvršeno geodetsko snemanje nezakonito zgrajene stavbe na parc. št 140 v k.o. Umag, za namene pridobitve Rešitve o izvedenem stanju.

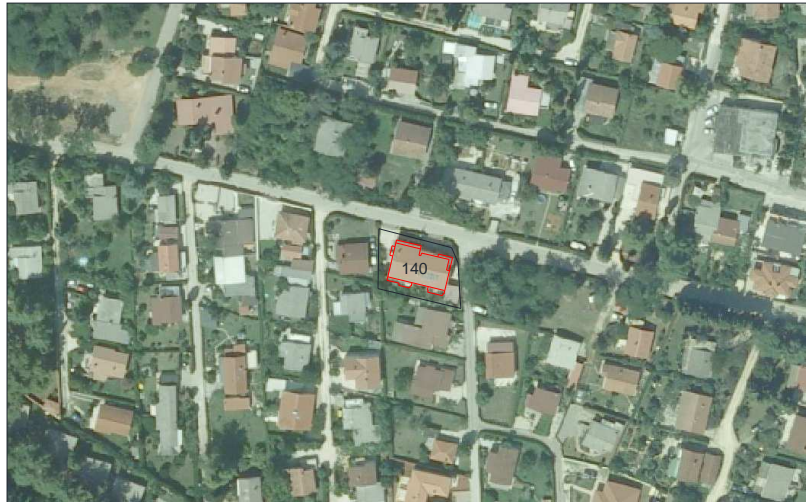
Pri izvajanju terenskih meritev postavljamo pomožne točke P1 in P2, ki so označene na terenu z jeklenkami v asfaltu. Merjenje pomožnih točk geodetske osnove je opravljeno z GPS napravo Leica RX1250XC, z uporabo CROPOS sistema VPPS storitve: CROPOS_VRS_HTRS96. S tem so izmerjene koordinate pomožnih točk v HTRS96/TM sistemu. Za merjenje podrobnih točk s polarno, oziroma s tahimetrično metodo, je bila uporabljena totalna postaja Leica TCR 407.

Izvršen je preklop katastrskega načrta z geodetskim posnetkom, ter preklop geodetskega posnetka z ustreznim območjem na DOF5/2011.

Terenski podatki so obdelani s programom GeoHard, ZwCAD 2012, ter Quantum GIS. Za izpis dokumentov in risbe je bil uporabljen tiskalnik HP Inkjet 2800.



Slika 7: Geodetski posnetek izvedenega stanja



Slika 8: Vklon geodetskega posnetka na DOF5/2011

7 ANALIZA LEGALIZACIJE NA OBMOČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE

Vsa istrska mesta so zabeležila pozitiven trend v smislu reševanja zadev v zvezi z legalizacijo nezakonite gradnje, po zadnjih podatkih iz Registra števila rešenih zahtevkov pri pristojnem Ministrstvu za gradbeništvo in prostorsko načrtovanje, pa se pri samem vrhu na nivoju celotne Hrvaške nahajata mesta Poreč in Rovinj na visokem drugem, oziroma tretjem mestu, za mestom Dubrovnikom.

Mesto Poreč se ponaša z rešenih 88,45 odstotkov, oziroma obdelanih 3.432 predmetov. Takoj za njim je mesto Rovinj, ki je uspelo rešiti 84,74 odstotkov, oziroma 2.443 zahtevkov, vendar je treba opozoriti, da je to mesto glede na Poreč imelo približno tisoč prejetih zahtevkov manj. Med prvih deset mest na nivoju Hrvaške se nahajata tudi mesto Pazin (75,54 odstotkov) in mesto Umag (74,90 odstotkov).

Podatki iz registra potrjujejo, da vsa istrska mesta dobro spremljajo Zakon o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami. Mesto Labin se po zadnjih podatkih nahaja na 13. mestu z rešenih 1.268 zahtevkov, oziroma 70,09 odstotkov. Na 22. mestu se nahaja mesto Vodnjan, ki mu je uspelo rešiti 2.191 predmetov. Njega spremlja mesto Pulj na 25. mestu z rešenih 3.206 predmetov, obenem se uvršča v mesta v Istri z največ prejetih predmetov, kar je tudi logično, glede na to, da gre za največje istrsko mesto. Mesto Novigrad je doslej rešilo 587 predmetov (54,76 odstotkov), ter je, kar zadeva istrska mesta, na samem dnu.

Statistika je tako istrska mesta uvrstila med boljša na Hrvaškem, vendar to ne drži za Istrsko županijo. Namreč, Istrska županija je v spodnji tabeli razvrstitve na nivoju celotne države, z rešenih 5.952 predmetov, oziroma 45,64 odstotkov.

Preglednica 3: Prikaz števila rešenih zahtevkov za legalizacijo nezakonito zgrajenih objektov na dan 31. srpanj 2016. (MGIPU, 2016)

Županija / Mesto	Št. prejetih zahtevkov	Št. rešenih zahtevkov	Odstotek rešenosti
Grad Dubrovnik	5.440	5.358	98,49
Grad Poreč	4.176	3.432	88,45
Grad Virovitica	2.983	2.443	84,74
Grad Rovinj	4.533	3.839	84,69
Grad Vukovar	2.549	2.133	83,68
Grad Zagreb	91.264	74.567	81,70
Međimurska županija	16.080	11.464	78,61
Grad Bjelovar	6.483	4.962	76,54
Grad Pazin	1.063	803	75,54
Grad Umag	3.093	2.167	74,90
Grad Petrinja	6.843	4.812	72,44
Grad Kutina	4.606	3.248	72,07
Grad Labin	2.008	1.268	70,09
Grad Varaždin	5.415	3.373	69,30
Grad Samobor	3.645	2.517	69,05
Grad Čakovec	6.000	3.796	69,01
Grad Velika Gorica	12.464	7.381	63,29
Primorsko-goranska županija	44.187	27.556	62,36
Grad Sisak	7.727	3.615	62,06
Zagrebačka županija	46.331	23.084	61,50
Koprivničko-križevačka županija	18.286	6.408	61,12
Grad Vodnjan	3.611	2.191	60,68
Virovitičko-podravska županija	8.653	5.192	60,00
Grad Rijeka	6.528	3.470	59,52
Grad Pula	5.686	3.206	59,51
Grad Koprivnica	15.157	8.103	59,33
Grad Šibenik	8.591	4.668	57,69
Grad Vinkovci	6.628	3.536	57,53
Osječko-baranjska županija	26.649	12.763	57,33
Krapinsko-zagorska županija	45.574	20.370	57,27
Grad Split	13.608	7.274	56,09
Grad Krapina	1.808	1.000	55,31

Županija / Mesto	Št. prejetih zahtevkov	Št. rešenih zahtevkov	Odstotek rešenosti
Grad Novigrad	1.072	587	54,76
Zadarska županija	53.664	27.748	54,23
Splitsko-dalmatinska županija	54.656	24.797	53,63
Varaždinska županija	15.764	6.682	53,23
Bjelovarsko-bilogorska županija	28.880	12.707	53,22
Grad Zadar	13.258	6.650	51,71
Grad Kaštela	8.380	3.427	51,32
Grad Slavonski Brod	7.886	2.408	49,26
Šibensko-kninska županija	22.181	7.378	47,36
Grad Osijek	12.510	4.171	46,49
Ličko-senjska županija	24.404	5.952	45,64
Istarska županija	15.590	4.482	45,27
Grad Trogir	3.181	1.227	44,93
Grad Makarska	2.318	638	44,12
Grad Karlovac	7.160	2.323	43,35
Dubrovačko-neretvanska županija	17.989	7.732	42,98
Brodsko-posavska županija	22.261	7.101	42,89
Sisačko-moslavačka županija	19.085	2.881	39,01
Vukovarsko-srijemska županija	25.136	5.122	38,85
Požeško-slavonska županija	16.241	4.643	37,93
Karlovačka županija	17.663	3.611	33,27

8 KRITIČNI POGLED

Hrvaška, kot nova članica Evropske unije, je morala zmanjšati število nezakonito zgrajenih objektov. Namreč, EU nezakonito gradnjo strogo kaznuje, ter se ta obravnava kot kaznivo dejanje proti interesom in dobrobiti države. Zaradi tega je bil sprejet Zakon o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami (NN, št. 86/2012), s katerim se poenostavlja sam postopek legalizacije nezakonito zgrajenih stavb. Samega zahtevka za izdajo rešitve o izvedenem stanju ne mora nujno vložiti lastnik nezakonito zgrajene stavbe, temveč le-tega lahko vloži vsak, ki ima interes. Teoretično se lahko zgodi, da se stavba legalizira brez vednosti lastnika. Prav tako je mogoče legalizirati tudi stavbo, ki se nahaja na javni površini, kot tudi tiste, ki se nahajajo na meji parcel, ne glede na lastništvo. Iz navedenega, ugotovljamo absurd ravno v dejstvu, da z legalizacijo legaliziramo stavbo, vendar ne tudi lastništva nad parcelo. S tem ostaja medsebojno neskladje med katastrom zemljišča in zemljiško knjigo še naprej prisotno. Ta problem bi moral biti rešen tudi pred samim začetkom gradnje.

Iz današnje perspektive, vsi tisti, ki so gradili po zakonu in v skladu s predpisi, so doživeli eno obliko nepravilnosti, saj so za pridobitev potrebne dokumentacije bili soočeni s počasno birokracijo, omejenimi prostorsko – načrtnimi zahtevki, plačevali visoke komunalne prispevke in podobno. Z navedenim zakonom o nezakoniti gradnji so vsi tisti, ki so gradili mimo zakona, dobili priložnost rešiti vprašanja legalizacije stavbe po veliko bolj ugodnimi pogoji, med drugim plačati komunalni prispevek s popustom, kot tudi možnost legalizacije stavbe na parceli, katere zgrajenost presega dovoljeni odstotek.

V težki gospodarski situaciji, v kakršni se je našla Republika Hrvaška, nesmiselna zveni ustanovitev še ene v naboru državnih agencij in zaposlovanje ljudi v državnih službah. Kljub temu je bila ustanovljena Agencija za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb s sedežem v Zagrebu, z opombo, da stroški delovne sile, potrebne za delovanje Agencije, ne bodo šli na račun države, temveč se bodo vodili iz sredstev, ustvarjenih na podlagi nadomestila za ohranitev nezakonito zgrajenih stavb. Nadalje, vedno podpiramo nova zaposlovanja, vendar bi bilo bolj koristno, če bi to storili z zaposlitvijo v enotah lokalne samouprave, glede na delovno obremenitev, kjer je to bilo potrebno. Namreč, v večini primerov ne gre za nesposobnost teh samouprav, temveč ravno za pomanjkanje delovne sile.

Stanje v državi je treba nedvomno spreminjati v smislu reševanja težav z nezakonito zgrajenimi stavbami. Vendar pa današnje razmere in okoliščine, v katerih rešujemo navedene težave, kot tudi posledice, ki nastanejo po tem, prinašajo nova vprašanja in nove težave. Določena oblika zakona o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami je zagotovo nujno potrebna, vendar zaradi same kompleksnosti in specifičnosti v posameznih primerih, samo izvajanje le-tega ne gre tako gladko in brez težav. V skladu z zgoraj navedenim, izvajanje Zakona o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami (NN, št. 86/2012), vendar tudi po samem izvajanju, zastavlja številna vprašanja in težave, ki kažejo na nezadostno dodelanost le-tega.

9 ZAKLJUČEK

Sama težava v zvezi z nezakonito zgrajenimi stavbami v Republiki Hrvaški sega že v preteklost, da bi se danes ta težava kazala v številnih nezakonitih gradnjah, brez potrebne tehnične in družbene infrastrukture. Tako imamo situacijo, da so se zgradbe gradile brez priključitve na infrastrukturo, z nezmožnostjo začetka gospodarskih dejavnosti, in podobno. Prav tako smo bili soočeni s situacijo, kjer smo imeli primere nakupa nepremičnine v nezakonito zgrajenih stavbah, ki so kasneje po nalogu gradbene inšpekcije označene kot stavba za rušenje, ali se je pričakovalo njihovo rušenje in podobno. Vidimo, da takšen postopek nezakonito zgrajenih stavb za sabo nosi velike posledice.

Datum 15. februarja 1968 je zelo pomemben, saj je določen kot mejni datum, saj vse zgradbe, zgrajene do tega datuma, veljajo za legalne. Datum 30. junija 2013 je prav tako pomemben, saj je navedeni datum označen kot končni rok za predložitev zahtevka za legalizacijo nezakonito zgrajene stavbe po Novem Zakonu (NN, št. 86/2012). Po Novem Zakonu so zagotovljeni poenostavljeni in cenejši načini legalizacije nezakonito zgrajenih stavb. Sam postopek je precej lažji od rednega postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Sprejeto pozitivno rešitev o izvedenem stanju omogoča priključitev zgradbe na komunalno vodno infrastrukturo, elektroenergetsko omrežje, opravljanje gospodarskih dejavnosti ter se skladno s tem lahko uporablja. Velja opozoriti, da rešitev o izvedenem stanju nima nobenih pravnih učinkov na lastništvo, ne kakršnih koli drugih stvarnih pravic. Za dokončanje postopka legalizacije nezakonito zgrajene stavbe, po pridobitvi rešitve o izvedenem stanju, je zakonsko določeno, da je treba stavbo vpisati v kataster zemljišča in zemljiško knjigo. Za ta končni del je nujna izdelava novega geodetskega elaborata, s katerim se zgradba vpiše ter se s tem konča postopek legalizacije nezakonito zgrajene stavbe.

VIRI

Uporabljeni viri

CROPOS - CROatian Positioning System, 2009. Infotrend.

<http://www.infotrend.hr/clanak/2009/5/cropos---croatian-positioning-system,171,778.html>
(Pridobljeno 09.07.2016.)

CROPOS - Državna mreža referentnih stanica Republike Hrvatske, 2016b. CROPOS.

<http://www.cropos.hr/o-sustavu/cropos-drzavna-mreza-referentnih-stanica-republike-hrvatske>
(Pridobljeno 09.07.2016.)

CROPOS servisi, 2013. DGU – Državna geodetska uprava.

<http://www.dgu.hr/proizvodi-i-usluge/stalne-tocke-geodetske-osnove/cropos-servisi.html> (Pridobljeno 09.07.2016.)

Dokazivanje 1968., 2012b. Arhitektonski ured Dizajn Et Cetera.

<http://www.legalizacijagradnje.com/dokazivanje-1968/> (Pridobljeno 20.07.2016.)

Džapo, M. 2008. Izmjera zemljišta, predavanja. Zagreb, Geodetski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.

Godišnje izvješće za 2014.godinu, 2012a. MGIPU – Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

<http://www.mgipu.hr/doc/AZONIZ/Godisnje-izvjesce-2014.pdf> (Pridobljeno 22.07.2016.)

Koncept umreženih referentnih stanica, 2016a. CROPOS.

<http://www.cropos.hr/o-sustavu/koncept-umrezenih-referentnih-stanica> (Pridobljeno 09.07.2016.)

Kuća izgrađena prije 1968., 2012a. Arhitektonski ured Dizajn Et Cetera.

<http://www.legalizacijagradnje.com/kuca-izgradena-prije-1968/> (Pridobljeno 20.07.2016.)

Naputak za pružanje usluga ovlaštenih arhitekata prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012), 2012. HKA – Hrvatska komora arhitekata.

<http://www.arhitekti-hka.hr/hr/zakoni-propisi/naputci/naputak-za-pruzanje-usluga/> (Pridobljeno, 12.07.2016.)

Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske, Narodne novine RH, br. 110/2004

O Nama, 2012b. MGIPU – Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

<http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=25016> (Pridobljeno 22.07.2016.)

O projektu, 2013c. Uređena zemlja.

<http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=7> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Prikaz broja riješenih zahtjeva ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, 2016. MGIPU – Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

<https://legalizacija.mgipu.hr/izvjesce> (Pridobljeno 31.07.2016.)

Program za upotrebu podataka geoida i transformaciju koordinata, 2013. DGU – Državna geodetska uprava.

<http://www.dgu.hr/proizvodi-i-usluge/stalne-tocke-geodetske-osnove/program-za-upotrebu-podataka-geoida-transformacija-koordinata.html> (Pridobljeno 12.07.2016.)

Proizvodi i usluge, 2012. Katastar.

<http://www.katastar.hr/dgu/proizvodi> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Sastav zemljišnoknjižnog uloška, 2016. Pregled zemljišnih knjiga.
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/rjecnik.htm> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Stopar B, Pavlovčić – Prešeren P. 2007. Viša geodezija 2, studijsko gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Što bi o zemljišnim knjigama i katastru trebalo znati a niste su usudili pitati, 2015. Svjetodavna služba.
<http://www.savjetodavna.hr/savjeti/558/609/sto-bi-o-zemljisnim-knjigama-i-katastru-trebalo-znati-a-niste-su-usudili-pitati/> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Što su očekivane koristi «Uređene zemlje», 2013b. Uređena zemlja.
<http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=7> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Što je uređena zemlja, 2013a. Uređena zemlja.
<http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=7> (Pridobljeno 14.08.2016.)

Uputa ovlaštenim inženjerima geodezije za izradu, sadržaj i izgled geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, 2012. HKOIG - Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije.
<http://www.hkoig.hr/assets/dokumenti/vijesti/IzradaSadrzajGeodetskogSnimka.pdf> (Pridobljeno 06.07.2016.)

Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa, Narodne novine RH, br. 83/2015

Zakon o gradnji, Narodne novine RH, br. 153/2013

Zakon o izmjenama i dopunama zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine RH, br. 143/2013

Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine RH, br. 26/2003

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine RH, br. 86/2012

Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine RH, br. 76/2007

Zemljišne knjige, 2013. Wikipedia.
https://hr.wikipedia.org/wiki/Zemljišne_knjige (Pridobljeno 14.08.2016.)

SEZNAM PRILOG

Priloga A:	Geodetski posnetek izvedenega stanja nezakonito zgrajene zgradbe za namene pridobitve Rešitve o izvedenem stanju.....	A1
Priloga A. 1:	Nezakonito zgrajena zgradba.....	A1
Priloga A. 2:	Nezakonita dograditev dela družinske hiše	A6

**Priloga A: Geodetski posnetek izvedenega stanja nezakonito zgrajene zgradbe za namene
pridobitve Rešitve o izvedenem stanju**

Priloga A. 1: Nezakonito zgrajena zgradba



Inženjering Geof d.o.o.
Labin, ul. Sv. Katarine 14
tel. 052-885-100 fax. 885-101
e-mail geof@email.t-com.hr
ovlašteni inženjer geodezije
Denis Fable dipl.ing.

OZNAKA: 26 – SIT/16

MJESTO: Labin, svibanj 2016.

**GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju**

Podnositelj zahtjeva: Srećko Cikač, Ravna Dolina 61, Savudrija
Oib: 67498809787

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 302023, Umag

Katastarske čestice: 140

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Savudrija, Ravna Dolina 61

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
vlašteni inženjer geodezije Denis Fable



Inženjering Geof d.o.o.
52 220 Labin, Sv.Katarine 14
tel. 052/885-100 fax.885-101
e-mail geof@email.t-com.hr

SADRŽAJ ELABORATA

1. Naslovna stranica
2. Preslika suglasnosti Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova
3. Tehničko izvješće
4. Geodetski snimak
5. Geodetski snimak preklopljen na DOF5/2011



Inženjering Geof d.o.o.
52 220 Labin, Sv.Katarine 14
tel. 052/885-100 fax.885-101
e-mail geof@email.t-com.hr

OZNAKA: 26 – SIT/16

MJESTO: Labin, svibanj 2016.

Tehničko izvješće o izradi geodetskog snimka izvedenog stanja
nezakonito izgrađene zgrade

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 302023, Umag

Katastarske čestice: 140

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Savudrija, Ravna Dolina 61

Opis mjerenja:

Geodetsko snimanje zgrade i lomnih točaka katastarskih čestica izvršeno je polarnom metodom sa poligonskih točaka koje su određene sa GPS uređajem Leica GX 1230 u CROPOS sustavu. Mjerenje je izvršeno geodetskim instrumentom sa automatskom registracijom podataka Leica TCR407.

Izvršen je preklop katastarskog plana sa geodetskim snimkom.

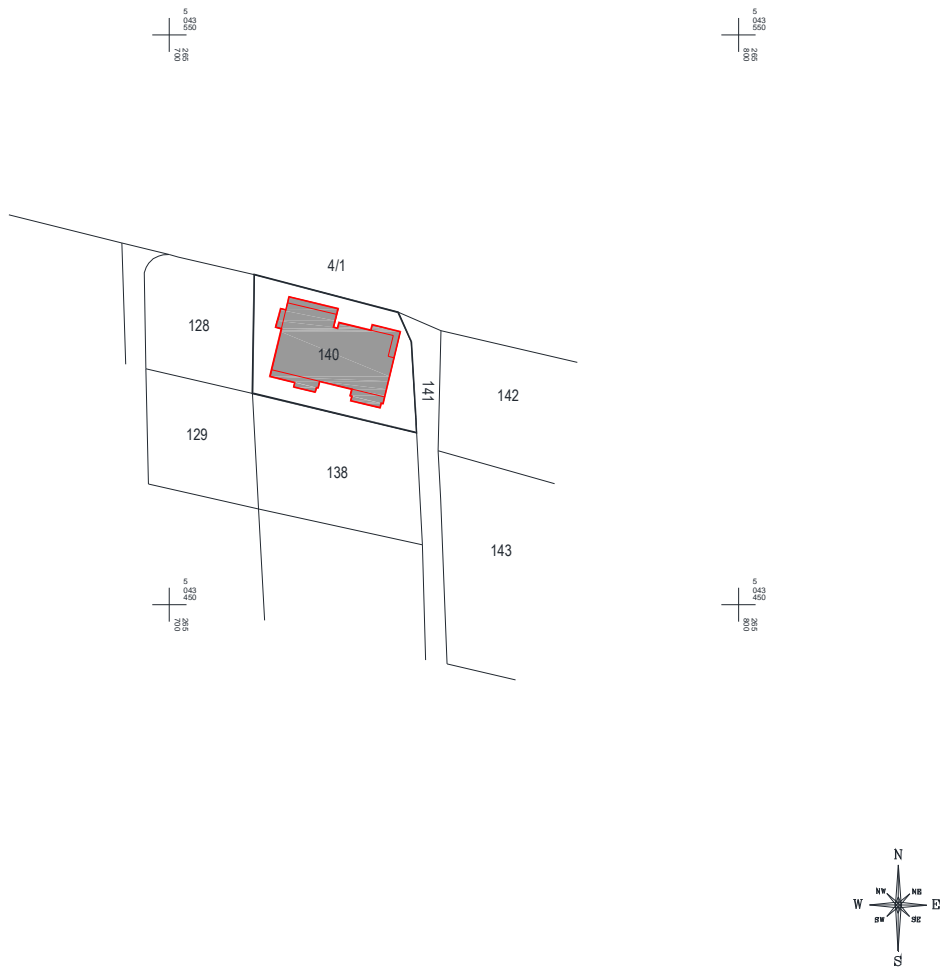
Geodetska i programska oprema korištena za mjerenja, obradu i izradu geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade:

GPS uređaj Leica GX 1230, totalna stanica Leica TCR407

Geodetski program GEOHARD, ZWCAD 2012

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable

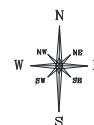
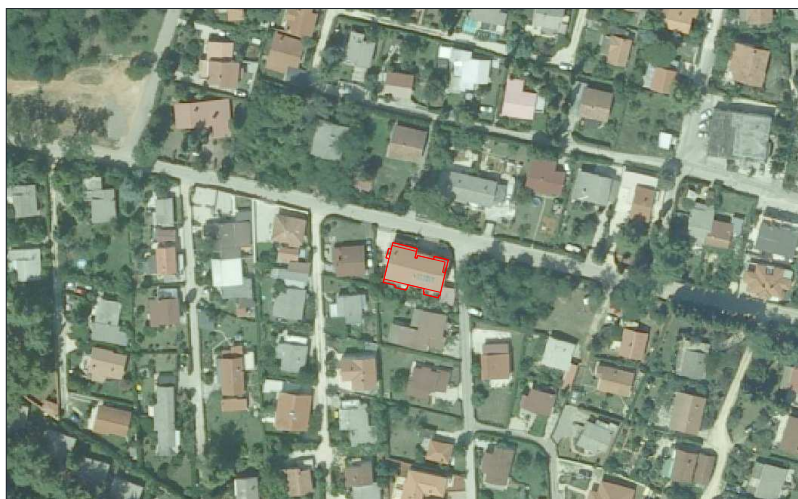
Inženjering Geof d.o.o, Labin, Sv. Katarine 14
 tel. 052-885-100 fax. 885-101 e-mail: geof@email.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK mjerilo 1: 1000	
Podnositelj zahtjeva:	Srećko Cikač, R. Dolina 61, Savudrija	Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:	
Matični broj i ime katastarske općine:	302023, Umag	Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable	
Katastarske čestice:	140	Izradio:	
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Ravna Dolina 61, Savudrija	Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable	
Koordinatni sustav/projeksija:	HTRS96/TM		
Mjesto i datum izrade:	Labin, svibanj 2016.		

Inženjering Geof d.o.o, Labin, Sv. Katarine 14

tel. 052-885-100 fax. 885-101 e-mail: geof@email.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011 mjerilo 1: 2000	
Podnositelj zahtjeva:	Srećko Cikač, R. Dolina 61, Savudrija	Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:	Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable
Matični broj i ime katastarske općine:	302023, Umag	Izradio:	
Katastarske čestice:	140	Mjesto i datum izrade:	Labin, svibanj 2016.
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Ravna Dolina 61, Savudrija		
Koordinatni sustav/projeksija:	HTRS96/TM		

Priloga A. 2: Nezakonita dograditev dela družinske hiše

Inženjering Geof d.o.o.
Labin, ul. Sv. Katarine 14
tel. 052-885-100 fax. 885-101
e-mail geof@email.t-com.hr
ovlašteni inženjer geodezije
Denis Fable dipl.ing.

OZNAKA: 61 – SIT/15

MJESTO: Labin, srpanj 2015.

**GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju**

**Podnositelj zahtjeva: Wiesmeth Thomas Richard, Njemačka, Heidweg 1, Amberg
Oib: 2138341816**

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 316482, Kunj

Katastarske čestice: zgr.227, 936/1, 941/28

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Barbići, Barbići 2

**Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable**



Inženjering Geof d.o.o.
52 220 Labin, Sv.Katarine 14
tel. 052/885-100 fax.885-101
e-mail geof@email.t-com.hr

SADRŽAJ ELABORATA

1. Naslovna stranica
2. Preslika suglasnosti Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova
3. Tehničko izvješće
4. Geodetski snimak
5. Geodetski snimak preklopljen na DOF5/2011



Inženjering Geof d.o.o.
52 220 Labin, Sv.Katarine 14
tel. 052/885-100 fax.885-101
e-mail geof@email.t-com.hr

OZNAKA: 61 – SIT/15

MJESTO: Labin, srpanj 2015.

Tehničko izvješće o izradi geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 316482, Kunj

Katastarske čestice: zgr.227, 936/1, 941/28

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Barbići, Barbići 2

Opis mjerenja:

Geodetsko snimanje zgrade i lomnih točaka katastarskih čestica izvršeno je polarnom metodom sa poligonskih točaka koje su određene sa GPS uređajem Leica GX 1230 u CROPOS sustavu. Mjerenje je izvršeno geodetskim instrumentom sa automatskom registracijom podataka Leica TCR407.

Izvršen je preklap katastarskog plana sa geodetskim snimkom.

Geodetska i programska oprema korištena za mjerenja, obradu i izradu geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade:

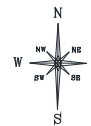
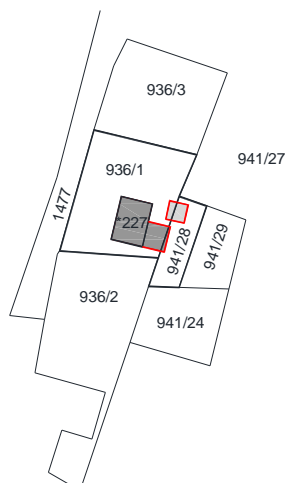
GPS uređaj Leica GX 1230, totalna stanica Leica TCR407

Geodetski program GEOHARD, ZWCad 2012

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable

Inženjering Geof d.o.o, Labin, Sv. Katarine 14

tel. 052-885-100 fax. 885-101 e-mail: geof@email.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK mjerilo 1: 1000	
Podnositelj zahtjeva:	Wiesmeth Thomas Richard, Njemačka	Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:	Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable
Matični broj i ime katastarske općine:	316482, Kunj	Izradio:	Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable
Katastarske čestice:	zgr. 227, 936/1, 941/28		
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Barbia, Barbia 2		
Koordinatni sustav/projeksija:	HTRS96/TM		
Mjesto i datum izrade:	Labin, 30. srpanj 2015.		

Inženjering Geof d.o.o, Labin, Sv. Katarine 14

tel. 052-885-100 fax. 885-101 e-mail: geof@email.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011 mjerilo 1: 2000	
Podnositelj zahtjeva:	Wiesmeth Thomas Richard, Njemačka	Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova: Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable	
Matični broj i ime katastarske općine:	316482, Kunj		
Katastarske čestice:	zgr. 227, 936/1, 941/28	Izradio: Ovlašteni inženjer geodezije Denis Fable	
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Barbiča, Barbiča 2		
Koordinatni sustav/projekcija:	HTRS96/TM		
Mjesto i datum izrade:	Labin, 30. srpanj 2015.		