



Naputak za izradu arhitektonske snimke izvedenog stanja prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/2011.)

1. Svrha usluge

Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (u daljnjem tekstu: arhitektonska snimka) je dio dokumentacije potrebne za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade koju podnositelj zahtjeva prilaže uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Ovlašteni arhitekt je dužan pri izradi arhitektonske snimke prikazati stvarno stanje zgrade u skladu sa stupnjem gotovosti i neovisno o funkcionalnim i inženjerskim nedostacima.

Ovjerom arhitektonske snimke ovlašteni arhitekt preuzima odgovornost za usklađenost snimke s izvedenim stanjem zgrade i za sve zahtijevane podatke koji su sastavni dio arhitektonske snimke u skladu sa čl. 8. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/11.) - u daljnjem tekstu: Zakon.

Ovlašteni arhitekt u postupku izrade arhitektonske snimke treba evidentirati vidljive nedostatke koji se odnose na sigurnost korištenja i ne smije prosuđivati i predlagati potrebu i metode otklanjanja nedostataka ili sanaciju zgrade.

Ovlašteni arhitekt ne preuzima niti snosi odgovornost za estetske, funkcionalne i tehničke nedostatke zgrade za koju je izradio snimku izvedenog stanja.

Ovlašteni arhitekt ne preuzima odgovornost za bilo kakve štete koje bi mogle nastati korištenjem zgrade za koju je izradio arhitektonsku snimku izvedenog stanja.

Funkcionalne i inženjerske nedostatke te prijedloge metoda njihovog ispravljanja ovlašteni arhitekt može ugovoriti izdvojeno, po završetku postupka ozakonjenja zgrade, u procesu rekonstrukcije legalne zgrade.

2. Uvjeti za ozakonjenje zgrada

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

- nezakonito izgrađene zgrade u skladu s planom,
- nezakonito izgrađene zgrade protivno planu,

Osnovni uvjet ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada objaju kategorija je da su evidentirane na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) Državne geodetske uprave od 21. lipnja 2011. i da ozakonjenje nije isključeno člankom 5. Zakona.

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

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

Ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade protivno planu moguće je:

- samo u slučaju da su izvedeni svi građevinski i drugi radovi (osim fasade) te ako se koristi ili se može koristiti
- ukoliko je, protivno prostornom planu, izgrađeno najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža

3. Opis poslova izrade arhitektonske snimke

3.1. Provjera zadatka - ocjena mogućnosti i uvjeta ozakonjenja zgrade

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

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

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

Pribavljanje dokumenata potrebnih za ozakonjenje zgrade nije sastavni dio naknade za uslugu izrade arhitektonske snimke. Ovisno o dogovoru s podnositeljem zahtjeva ova usluga se ugovara posebno.

3.2. Izmjera zgrade na licu mjesta i fotografsko snimanje

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

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

3.3. Izrada arhitektonske snimke

Svi grafički i tekstualni prilozi arhitektonske snimke prikazuju stvarno stanje zgrade u skladu sa stupnjem gotovosti i neovisno o funkcionalnim i inženjerskim nedostacima. U slučajevima rekonstrukcije dijela postojeće zgrade izgrađenog bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu potrebno je u svim grafičkim i tekstualnim priložima prikazati postojeći i rekonstruirani dio zgrade, ukoliko su ta dva dijela zgrade konstruktivno i funkcionalno povezana.

Obvezni sadržaj arhitektonske snimke (određen čl. 8. st. 3. Zakona):

A/ Opći dio arhitektonske snimke:

1. Naslovna stranica sa općim podacima:
 - naziv i adresa podnositelja zahtjeva
 - naziv i adresa projektnog ureda/tvrtke (podaci za komuniciranje)
 - naziv/namjena zgrade (po potrebi sa naznakom zahvata – rekonstrukcija)
 - lokacija zgrade: ulica i kućni broj (ako je određen), broj katastarske čestice i općine
 - naziv - arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade
 - broj (tehnički dnevnik)
 - ime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta (potpis i pečat u originalu)
 - ime, potpis i pečat odgovorne osobe u projektnom uredu u kojem je izrađena arhitektonska snimka (potpis i pečat u originalu)
 - mjesto i datum izrade
2. Sadržaj sa popisom svih tekstualnih i grafičkih priloga.
3. Rješenje o registraciji i upis u sudski registar
4. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata

B/ Tehnički dio arhitektonske snimke:

1. Opći podaci:

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

2. Lokacija zgrade:

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

3. Arhitektonski opis zgrade (struktura i opis dijelova zgrade)

4. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:

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

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

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

7. Opis i stanje instalacija:

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

8. Opis stupnja završenosti i upotrebljivosti zgrade

9. Podaci za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 17. Zakona – Prilog 1

Objašnjenja:

Točke 1. i 2.

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

Točka 3.

Osim strukture i opisa dijelova zgrade, u ovom dijelu navesti i podatak da li se zgrada koristi ili se može koristiti.

Taj podatak samo konstatira stanje zgrade i neovisan je o ocjeni da li je građevina upotrebljiva ili nije

Točka 4.

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

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

Neto korisna površina obračunava se prema HRN ISO 9836

Obračunske veličine zgrade prema posebnom propisu su podaci potrebni za obračun komunalnog i vodnog doprinosa i obračunavaju se u skladu s odredbama Pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10., 111/10.), Pravilnika o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10.), Uredbe o visini vodnog doprinosa(NN 78/10., 76/11.) i Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa(NN 136/06., 135/10.)

Točka 5.

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

Nacrti moraju biti kotirani. Na situaciji moraju biti kotirani gabariti zgrade, udaljenost zgrade od svih međa ili drugih građevina i glavne visinske kote (glavne kote terena, pristupa / ulaza i poda prizemlja). Situacija se izrađuje na geodetskoj podlozi iz geodetskog elaborata za evidentiranje podataka o zgradama, po potrebi na posebnoj geodetskoj podlozi. Na situaciji je potrebno prikazati granice građevinskog područja, zaštićenog obalnog pojasa ili drugu granicu važnu za određivanje podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz čl.17. Zakona. Na situaciji je potrebno označiti ulaz/mjesto priključenja na prometnu površinu, kao i tumač oznaka (legendu).

Na tlocrtima moraju biti kotirani konstruktivni elementi (nosivi zidovi, otvori u nosivim zidovima, stupovi, konstruktivni rasponi, konstruktivni elementi krovišta ako je dostupno) i veličine svih prostorija. Prostorije treba opisati po namjeni te iskazati površinu.

Tlocrt temelja se ne izrađuje. Tlocrt krovišta se izrađuje samo ako je krovište dostupno i kada ga je moguće snimiti. Na tlocrtu krovnih ploha označavanju se i kotiraju: gabariti, istake, nagibi krovnih ploha te otvori na krovištu.(krovni prozori i sl)

Presjeci moraju sadržavati glavne visinske podatke (visinske kote svih etaža, međukatnih konstrukcija, vijenaca, sljemena, nadozida i sl.) u odnosu na relativnu kotu prizemlja (+/- 0,00). Svi zidovi, stropne ploče i krovovi crtaju se kao konture bez unutarnje konstruktivne strukture i slojeva.

Pročelja se prikazuju pojednostavljeno sa svim bitnim elementima. Kotiraju se kote terena uz pročelje u odnosu na prizemnu etažu zgrade kao visinske kote.

Svaki nacrt mora sadržavati sastavnicu sa podacima:

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

Točka 8.

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

Upotrebljivost – ocijeniti je li zgrada upotrebljiva ili nije.

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

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

Ukoliko je zgrada neupotrebljiva ovlaštenu arhitekt mora navesti sve vidljive (estetske, funkcionalne i tehničke) nedostatke na zgradi uključivo i sve nedostatke koji su rezultat konačne ocjene mehaničke otpornosti i stabilnosti.

4. Ishođenje rješenja o izvedenom stanju.

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

5. Osnove određivanja naknade izrade arhitektonske snimke izvedenog stanja

Naknada se određuje obavezno pisanim ugovorom koji ugovorne strane sklapaju u okviru najnižih i najviših postotaka od proračunske vrijednosti gradnje utvrđenih Pravilnikom o cijenama usluga HKAIG (NN 85/99) - u daljnjem tekstu Pravilnik.

Naknada za uslugu izrade arhitektonske snimke izvedenog stanja iznosi 30 % od cijene svih faza arhitektonskog projekta izračunatog prema čl. 47. Pravilnika.

Proračunskih troškovi temeljem kojih se računa cijena usluge utvrđuju se prema proračunskim troškovima izgradnje istovjetne nove zgrade u skladu s čl 45. Pravilnika.

Klasificiranje zgrada prema stupnju složenosti za poslove izrade arhitektonske snimke zgrada određuje se prema čl. 46. Pravilnika.

U cijeni usluge nisu sadržani neophodni popratni i materijalni troškovi nastali pri izvršenju ugovora i obračunavaju se posebno u skladu s čl. 9. Pravilnika.

Naknada ovlaštenom inženjeru geodezije za izradu geodetskog elaborata za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebne geodetske podloge, naknada ovlaštenom inženjeru građevinarstva za dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti te naknada ovlaštenom inženjeru strojarstva za izjavu da zgrade javne i društvene namjene ispunjavaju bitne zahtjeve u smislu sigurnosti u korištenju obračunavaju se posebno.

6. Odstupanja i primjedbe

U slučaju postojanja projektne dokumentacije izvedene zgrade, izrađene od ovlaštene osobe, za potrebe ishođenja dozvola za gradnju, potrebno je utvrditi primjenjivost dokumentacije te u skladu s tim odrediti cijenu usluge koja može iznositi +/- 15% od cijene naknade za uslugu izrade arhitektonske snimke izvedenog stanja.

U slučaju nemogućnosti izračuna naknade prema točki 3. naknada se može izračunati kao vremenska naknada u skladu s čl. 8. Pravilnika, ali samo za izvedene zgrade do 100 m² građevinske (bruto) površine.

7. Obrazloženje uz prilog Naputku

Prilog 1. – Tablica za unošenje podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 17. Zakona

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

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

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

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

Upute za pravilan odabir pokazatelja pojedinih kriterija:

1. Smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje:

- unutar građevinskog područja,
- izvan građevinskog područja:

Ako je nezakonito izgrađena zgrada smještena dijelom u građevinskom i dijelom izvan građevinskog područja, takvu zgradu smatra se izgrađenom unutar građevinskog područja, ako se više od 50% njezine tlocrtno površine nalazi u tom području.

2. Odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom:

- do 49,99%
- 50% i više

Ovaj kriterij primjenjuje se samo u slučaju da se u postupku ozakonjenja određuje oblik i veličina građevne čestice.

3. Obilježje zaštite i vrijednosti prostora na kojem je izgrađena ili se gradi nezakonito izgrađena zgrada:

- poljoprivredno zemljište, osim za zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva
- šume i šumsko zemljište
- zaštićeno obalno područje mora do 70 m od obalne crte
- zaštićeno obalno područje mora od 70 do 1000 m od obalne crte
- zaštićeno područje prirodne vrijednosti
- unutar kulturno povijesne cjeline
- utjecajno područje zaštićenog kulturnog dobra odnosno područja prirodne vrijednosti

Ako se na nezakonito izgrađenu zgradu može primijeniti više pokazatelja, navesti sve primijenjene pokazatelje zaštite i vrijednosti prostora. Ukoliko se način korištenja zemljišta i kategorija zaštite zgrade ne podudara ni sa jednim pokazateljem nije potrebno odabrati niti jednu opciju. Za zgrade poljoprivrednog obiteljskog gospodarstva pokazatelj "poljoprivredno zemljište" se ne primjenjuje.

6. Dovršenost nezakonito izgrađene zgrade

- dovršena i koristi se ili se može koristiti
- dovršeni grubi konstruktivni građevinski radovi

Pod pojmom dovršeni „grubi građevinski radovi podrazumijeva se da su izgrađeni temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi sa ili bez krovišta.

7. Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade

- do 50 m² BGP
- površine 50 m² BGP i više

U tablicu je potrebno upisati stvarnu građevinsku (bruto) površinu zaokruženu na cijeli broj m².

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

U slučaju da se radi o zgradi za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija BGP nije veća od 600 m², u BGP se uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade ili su izgrađene na istoj građevinskoj čestici.

10. Dopunski korektivni koeficijenti za umanjenje iznosa naknade:

- Nezakonito izgrađena zgrada je isključivo stambene namjene i građevinske (bruto) površine do 400 m²:
 - s jednom stambenom jedinicom
 - s dvije stambene jedinice
 - s tri stambene jedinice
- Nezakonito izgrađena zgrada je namijenjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti i građevinske (bruto) površine:
 - BGP do 600 m²
 - BGP 600m² i veća od 600 m²

Dopunski korektivni koeficijent se primjenjuje samo ako su ispunjeni uvjeti iz Zakona:

- Za nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene BGP do 400 m² ako se radi o:
 - jedinjoj nekretnini na području Republike Hrvatske podnositelja zahtjeva i članova njegova kućanstva,
 - ako se zgrada ne nalazi u prvoj položajnoj zoni,
 - ako podnositelj zahtjeva ima uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. godine na adresi nezakonito izgrađene zgrade.
- Za zgrade namijenjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti
 - poljoprivredno, odnosno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

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

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

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

U _____, _____ .201x.

Ovlašteni arhitekt: