



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA
10 000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822

Klasa: 350-01/08-01/129
Urbroj: 531-01-08-1
Zagreb, 22. rujan 2008.

GRAD ZAGREB
n/r gradonačelnika

GRADOVI
n/r gradonačelnika
- svima

OPĆINE
n/r načelnika
- svima

GRAD ZAGREB
Gradski ured za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, izgradnju grada,
graditeljstvo, komunalne poslove i
promet

ŽUPANIJE
upravni odjeli za prostorno uređenje i
gradnju
- svima

VELIKI GRADOVI I GRADOVI
SJEDIŠTA ŽUPANIJA
upravni odjeli za prostorno uređenje i
gradnju
- svima

PREDMET: Planiranje i evidentiranje prometnih površina u službenim registrima te utvrđivanje njihova postojanja u postupcima izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, dopušta građenje i „legaliziraju“ bespravne zgrade

- obavijest o stanju, prijedlog mjera i objašnjenje, dostavlja se

U praćenju provedbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07) – u daljnjem tekstu: ZPUG, uočeno je da su se u prošlosti gradile i rekonstruirale (proširivale) ulice, nerazvrstane ceste, putovi, trgovi i druge prometne površine čije je planiranje, izgradnja, rekonstrukcija i održavanje u djelokrugu jedinica lokalne samouprave, a da nakon njihove izgradnje, odnosno rekonstrukcije nije došlo do evidentiranja promijenjenog stanja u službenim registrima – katastru i zemljišnoj knjizi. Stanje nastalo takvom praksom često ima za posljedicu da se u postupcima izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, dopušta građenje i „legaliziraju“ bespravne zgrade, temeljem podataka iz katastra ne može utvrditi da građevna čestica ima pristup na prometnu površinu, iako takav pristup u naravi postoji, a što je jedan od osnovnih uvjeta za mogućnost izdavanja akata za građenje, odnosno legalizaciju zgrada u spomenutim postupcima (lokacijskih dozvola, rješenja o utvrđivanju građevne čestice, rješenja o uvjetima građenja, potvrda glavnog projekata, građevinskih dozvola, rješenja o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja). Također, zbog toga u navedenim postupcima nije moguće odrediti niti lokacijske uvjete koji su povezani s prometnom površinom, odnosno koji o njoj ovise. Dakle, **bez evidentiranja prometne površine u katastru, odnosno na drugi odgovarajući način** nije moguće izdavanje spomenutih akata za građenje, odnosno „legalizaciju“ zgrada.

Osim toga, uočeno je da je izdavanje spomenutih akata za građenje, odnosno „legalizaciju“ zgrada otežano i zbog širina prometnih površina koje su u određenim prostornim planovima paušalno određene, tj. određene bez da se je vodilo računa o stanju u naravi i mogućnostima u prostoru, stvarnim mogućnostima i potrebama u planskom razdoblju i/ili bez da se je vodilo računa o činjenici da naselja, uglavnom, ne nastaju od jednom već da se razvijaju postupno. Uslijed toga, brojni su slučajevi u kojima u naravi postoje prometne površine koje svojom širinom prema pravilima struke zadovoljavaju potrebe zgrada kakve se namjeravaju graditi, odnosno „legalizirati“, ali spomenuti akti za građenje, odnosno „legalizaciju“ zgrada ne mogu se izdati jer u naravi prometna površina nema širinu određenu planom, a koju širinu u naravi po svemu sudeći u planskom razdoblju niti neće imati. Dakle, **nepostojanje prometne površine planiranih značajki, uglavnom planirane širine**, također ima za posljedicu nemogućnost izdavanja spomenutih akata za građenje, odnosno „legalizaciju“ zgrada.

Polazeći od činjenice da je prijavljivanje promjena stanja u prostoru i izrada elaborata temeljem kojih se novo stanje evidentira u službenim registrima oduvijek bila i danas je obveza osobe koja je promijenila stanje u prostoru, te da je prema Ustavu Republike Hrvatske i važećim zakonima planiranje, građenje, rekonstruiranje i održavanje ulica, nerazvrstanih cesta, putova, trgova i drugih prometnih površina u naselju u izvornom djelokrugu jedinica lokalne samouprave, **opisane razloge nemogućnosti izdavanja spomenutih akata za građenje, odnosno „legalizaciju“ zgrada mogu na svom području otkloniti samo jedinice lokalne samouprave** pa upućivanje građana i drugih za gradnju

zainteresiranih osoba s tim u vezi na Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva ili na druga tijela državne vlasti ne može riješiti opisane probleme niti umanjiti odgovornost jedinice lokalne samouprave za stanje na njezinom području.

1. U svrhu otklanjanja opisanih razloga potrebno je učiniti slijedeće:

1.1. Jedinica lokalne samouprave treba bez odlaganja od ovlaštenog geodeta koji ima odobrenje za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina ili od područnog ureda za katastar **naručiti izradu geodetskog elaborata** ili više njih, na temelju kojeg će se u katastarskom operatu evidentirati stvarni način uporabe katastarskih čestica ili njihovih dijelova na kojima su izgrađene ne evidentirane ulice, nerazvrstane ceste, putovi, trgovi i druge prometne površine, bez provedbe parcelacije, tj. **bez** formiranja posebnih katastarskih čestica za ove površine.

Nakon pregleda i potvrđivanja ovoga geodetskog elaborata, jedinica lokalne samouprave treba područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar **predati zahtjev za provođenje promjene načina uporabe zemljišta** i uz taj zahtjev priložiti predmetni elaborat;

1.2. Predmetni geodetski elaborat, osim za evidentiranje stvarnog načina uporabe zemljišta, jedinici lokalne samouprave treba poslužiti i kao izvor podataka o zemljištu koje se koristi kao javna površina, a koje kao takvo nije evidentirano u službenim registrima – katastru i zemljišnoj knjizi kao zasebna nekretnina (katastarska čestica);

1.3. Jedinica lokalne samouprave treba bez odlaganja **obaviti analizu prostornih planova** u dijelovima koji uređuju pitanje širina prometnih površina i uvjeta priključenja građevnih čestica na iste te ovisno o utvrđenom, prilikom donošenja prvih izmjena i dopuna tih planove, **donijeti izmjene i dopune istih** kojima će se ovo pitanje urediti u skladu s pravilima struke primjereno konkretnim situacijama. U tom smislu posebno je potrebno voditi računa o tome da širina prometnih površina planiranih za proširenje bude u naravi fizički i u doglednom vremenu ostvariva i odgovarajuća postojećim i planiranim potrebama, te da se omogući gradnja određenih zgrada s priključenjem na postojeću prometnu površinu prije planiranog proširenja te površine, kada za to postoje uvjeti, naravno uz „rezervaciju“ prostora za proširenje prometne površine.

2. U postupcima izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, dopušta građenje i „legaliziraju“ bespravne zgrade (lokacijskih dozvola, rješenja o utvrđivanju građevne čestice, rješenja o uvjetima građenja, potvrda glavnog projekata, građevinskih dozvola, rješenja o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja) nadležna upravna tijela u svrhu utvrđivanja postojanja odgovarajućeg pristupa građevne čestice na prometnu površinu te određivanje lokacijskih uvjeta koji su s njom povezani, mišljenja smo, trebaju obaviti očevid i koristiti:

2.1. **izvod iz katastarskog plana** priložen uz zahtjev, odnosno sadržan u dokumentu priloženom uz zahtjev, pri čemu je kao postojeće prometne površine potrebno uzimati:

- katastarske čestice koje su kao takve evidentirane u katastru i/ili
- dijelove drugih čestica na kojima je kao stvarni način uporabe u katastru evidentirana prometna površina, **odnosno**

2.2. odgovarajuću **posebnu geodetsku podlogu** u kojoj je ucrtana prometna površina koja postoji u naravi ako ta površina:

- nije evidentirana u katastru i/ili
- ako širina i druge značajke evidentirane prometne površine nisu sukladne stanju u naravi.

2.3. Utvrđivanje imovinsko-pravnog statusa prometne površine prilikom utvrđivanja postojanja odgovarajućeg pristupa građevne čestice na prometnu površinu u gore spomenutim postupcima, mišljenja smo, nije predmet tih postupaka te se isti ne utvrđuje već se **kao prometna površina uzima ona koja se kao takva u naravi koristi i koja je evidentirana u katastru na jedan od navedenih načina**, odnosno ucrtana u posebnu geodetsku podlogu. Naime, prema odredbi članka 2. stavka 1. točke 20. ZPUG-a prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica. Dakle, u predmetnom kontekstu prometna površina nužno ne mora biti površina javne namjene.

2.4. Također, obzirom na odredbe članka 125. stavka 3. i članka 126. stavka 2. ZPUG-a utvrđivanje postojanja odgovarajućeg pristupa građevne čestice na prometnu površinu u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola i rješenja o uvjetima građenja za građenje zamjenskih građevina i rekonstrukciju postojećih građevina nije predmet tih postupaka pa se postojanje pristupa građevne čestice na prometnu površinu u tim postupcima ne utvrđuje.

MINISTRICA

Marina Matulović Dropulić, dipl. ing. arh.