

## **Odgovori MGIPU na temu legalizacije zatvorenih lođa, terasa i balkona (prosinac 2012.)**

### **U kojim je slučajevima potrebna legalizacija bespravno zatvorene lođe odnosno balkona?**

ODGOVOR: Lođa odnosno balkon koji je ostakljen ili na neki drugi način zatvoren a da je pri tome zadržao funkciju balkona odnosno lođe ne ozakonjuje se. Navedeni čin može biti u suprotnosti s konzervatorskim pravilima u slučaju da je zgrada pod zaštitom a može izazvati i spor radi zaštite autorskih prava projektanta fasade što se može procesuirati primjenom zakona koji reguliraju navedena dva područja. Lođa odnosno balkon koji su zatvaranjem izgubili prvobitnu funkciju, na kojima je djelomično ili u potpunosti uklonjen zid zgrade i izvršeni drugi zahvati radi promjene namjene podliježu obvezi ozakonjenja.

### **Koja je dokumentacija potrebna i što sve treba platiti?**

ODGOVOR: Dokumentacija koju je potrebno priložiti za legalizaciju bespravno zatvorene lođe i balkona ovisi o kategoriji građevine na kojoj se nalazi bespravni zahvat. Za legalizaciju bespravne lođe i balkona na građevini većoj od 400 m<sup>2</sup> zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju potrebno je priložiti arhitektonski snimak i uvjerenje o mehaničkoj otpornosti kojim će se dokazivati jesu li prilikom bespravnog zahvata uklanjani nosivi zidovi tj. na koji je način navedeni zahvat utjecao na statiku zgrade. Za legalizaciju lođe i balkona na građevini od 100 do 400 m<sup>2</sup> zahtjevu se prilaže snimak izvedenog stanja a za legalizaciju balkona i lođe na zgradi do 100 m<sup>2</sup> zahtjevu se prilaže iskaz površina i obračunske veličine zgrade koje su potrebne za obračun komunalnog i vodnog doprinosa te naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade.

Smisao i uloga arhitektonske i snimke izvedenog stanja te njenih nacрта u navedenim slučajevima nije detaljniji snimak dijela zgrade koji je izveden u skladu s aktom za građenje, a pogotovo ne snimak funkcionalnih jedinica koje su izvedene u skladu s tim aktom, već detaljniji snimak stanja koje je izvedeno bez, odnosno protivno aktu za građenje, odnosno detaljniji snimak cijele postojeće funkcionalne jedinice koja je rekonstruirana bez ili protivno aktu za građenje. U svrhu izrade snimka dijela zgrade koji je izveden u skladu s aktom za građenje u pravilu trebaju poslužiti podaci iz projekta zgrade koji su sastavni dijelovi akta za građenje, a na temelju kojih je potrebno izraditi nacрте za arhitektonsku snimku odnosno snimku izvedenog stanja iz kojih je "vidljiva" građevinska (bruto) površina cijele zgrade, vanjske dimenzije te broj i vrsta etaža, obujam zakonito i nezakonito izgrađenog dijela zgrade i njihova razlika te smještaj nezakonito izgrađenog dijela zgrade u zgradi. Neovisno o veličini zgrade prilažu se još i dokumenti kojima se definira katastarska čestica. Ako je zgrada evidentirana u katastarskom planu dovoljno je zahtjevu priložiti 3 kopije katastarskog plana a ako zgrada nije evidentirana u katastarskom planu potrebno je izraditi geodetsku snimku. U slučaju da zgrada nije evidentirana u katastarskom planu za očekivati je da se svi suvlasnici uključe u taj postupak jer je evidentiranje zgrade u Katastru od interesa za sve suvlasnike.

Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru plaća se za obujam nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade. Vodni i komunalni doprinos plaćaju se za razliku obujma u odnosu na obujam za koji je doprinos plaćen prilikom izdavanja akta za gradnju.

### **Može li se podnijeti zahtjev za ozakonjenje jednog nezakonito zatvorenog balkona odnosno lođe ako ih je na zgradi više nezakonito zatvorenih ili se mora podnijeti zahtjev za sve nezakonito zatvorene lođe odnosno balkone?**

ODGOVOR: Moguće je i jedno i drugo. U konkretnom se slučaju stan tretira kao funkcionalna jedinica te je stoga moguće podnijeti zahtjev za legalizaciju bespravne rekonstrukcije jedne funkcionalne jedinice.