

Na temelju članka 45. Zakona o gradnji („Narodne novine HNŽ“ broj: 4/13 i 16/25) i članka 19. Statuta Općine Prozor-Rama- Prečišćeni tekst ( “Službeni glasnik Općine Prozor-Rama” broj: 3/01), Općinsko vijeće Općine Prozor-Rama na sjednici održanoj, dana, 27.11.2025. godine, *d o n o s i*

## **O D L U K U**

### **o postupku i uvjetima za legalizaciju građevina izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju**

#### **1. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom regulira se postupak, uvjeti i način legalizacije građevina i drugih izvedenih radova u prostoru izgrađenih bez odobrenja za gradnju (u daljnjem tekstu: bespravne građevine i bespravni radovi), kao i odobravanje nastavka izgradnje nedovršenih građevina i postupanje tijela uprave u slučajevima započete izgradnje građevina bez pravomoćnog odobrenja na području općine Prozor-Rama (u daljnjem tekstu: Općine).

##### **Članak 2.**

Pod legalizacijom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj suglasnosti, naknadnom odobrenju za gradnju i naknadnoj upotrebnoj dozvoli, u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine HNŽ" broj: 4/04, 4/14 i 16/25), Zakona o gradnji („Narodne novine HNŽ“ broj: 4/13 i 16/25) i odredbama ove Odluke.

##### **Članak 3.**

Bespravnim građevinama u smislu ove Odluke, smatraju se građevine ili njihov dio izgrađene bez odobrenja za gradnju, građevine u čijoj je izgradnji odstupljeno od odobrenja za gradnju i građevine dograđene ili nadograđene bez odobrenja za gradnju.

Izgrađenom građevinom, u smislu ove Odluke, smatra se građevina na kojoj su do dana stupanja na snagu ove Odluke izvedeni građevinski i instalaterski radovi u cjelini ili je završen dio građevine koji se može samostalno koristiti.

Legalizacija bespravno izgrađenih ili nedovršenih građevina ili bespravnih radova ne može se izvršiti za građevine koje su izgrađene suprotno namjeni prostora utvrđenog Prostornim planom općine Prozor-Rama:

- u zonama posebne namjene;
- u zonama zaštite izvorišta vode za piće, osim ako se planskim dokumentima drugačije utvrdi;
- u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata (vodovod, kanalizacija, promet, telekomunikacijska mreža, elektroenergetska infrastruktura, kablovska mreža i sl.);
- u zonama sporta, rekreacije i zaštitnog zelenila;
- na poljoprivrednom zemljištu od 1 do 4 bonitetne kategorije;

- u zonama eksploatacije mineralnih sirovina;
- u zonama klizišta i tektonskih rasjeda;
- na zemljištu nedovoljne nosivosti;
- na močvarnom zemljištu;
- na plovnom području;
- na komunalnim građevinama, objekata infrastrukture u putnom pojasu.

#### **Članak 4.**

Građevine čija je izgradnja započeta do dana stupanja na snagu ove Odluke, postupak izdavanja upravnih akata rješavati će se po odredbama Zakona koji reguliraju oblast prostornog uređenja i gradnje i općinskih odluka koji istu oblast reguliraju.

#### **Članak 5.**

Nadležni organ će legalizirati bespravno izgrađenu građevinu ukoliko ista zadovoljava zahtjeve odgovarajućeg prostorno planskog dokumenta predviđenog Zakonom.

Iznimno, od stavka 1. ovoga članka, u slučajevima odstupanja od planskog dokumenta ili odobrenih gabarita bespravno izgrađena građevina se može legalizirati ukoliko Nadležni organ analizom lokacije utvrdi da postoje prostorne mogućnosti, da izvedeni radovi nisu smetnja postojećim susjednim građevinama i da je predmetna izgradnja u skladu sa postojećom izgradnjom na lokalitetu.

Pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom ozakonjuje se i nezakonito izgrađena zgrada koja, u pogledu namjene, veličine ili smještaja na čestici, nije izgrađena u skladu sa prostornim planom, gdje su izgrađene najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje i kod kojih je tlocrtna izgrađenost veća od dopuštene prostorno planskom dokumentacijom.

Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 8. ove Odluke služba će u slučajevima da je bespravna gradnja na međi ili udaljena od zajedničke međe manje, nego je to predviđeno dokumentima prostornog uređenja, a ranije nije bilo pritužbi od vlasnika ili posjednika susjedne parcele, za što se kao dokaz uzima potvrda od strane općinskog građevinskog inspektora, smatrati da postoji prešutna suglasnost.

Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 8. ove Odluke, nadležna služba će, u slučajevima da je bespravna gradnja na međi ili udaljena od zajedničke međe manje nego je to predviđeno dokumentima prostornog uređenja, a bilo je pritužbi od vlasnika ili posjednika susjedne parcele, za što se kao dokaz uzima potvrda od strane općinskog građevinskog inspektora, tražiti od podnositelja zahtjeva da dostavi pismenu suglasnost vlasnika ili posjednika susjedne parcele.

## **2. POSTUPAK LEGALIZACIJE GRAĐEVINE**

### **Rješenje o legalizaciji**

## **Članak 6.**

Postupak legalizacije bespravno izgrađene građevine pokreće se po zahtjevu ovlaštene osobe (ovlaštenom osobom, u smislu ove Odluke, smatra se graditelj bespravno izgrađene građevine, vlasnik bespravno izgrađene građevine, ukoliko on nije bio graditelj, a vlasništvo dokazuje kupoprodajnim ugovorom na koji je plaćen porez na promet nekretnina) ili osoba koja je nekretninu stekla na drugi zakonom propisan način.

Zahtjev za donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj suglasnosti može se podnijeti u roku od dvanaest (12) mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Zahtjev za donošenje rješenja o legalizaciji bespravno izgrađene građevine može se podnijeti i za građevinu za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje nakon stupanja na snagu ove Odluke, osim objekata koji su bili predmet legalizacije u kojima je donesena pravomoćna odluka.

## **Članak 7.**

Rješenje o naknadnoj urbanističkoj suglasnosti, odobrenju za građenje i uporabnoj dozvoli donosi nadležna Služba za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Općine.

Rješenje o naknadnoj urbanističkoj suglasnosti, te rješenje o odbijanju za gradnju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez priloga koji su sastavni dijelovi tog rješenja.

Uz zahtjev za naknadu Urbanističku suglasnost prilaže se:

- kopija katastarskog plana sa ucrtanim položajem građevine,
- situacijski prikaz bespravno izgrađene građevine na geodetskoj podlozi s prijedlogom rješenja za kolski pristup građevnoj parceli i prometa u mirovanju,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja izrađen od ovlaštenog projektanta u razmjeri 1:50,
- Izjava investitora bespravne gradnje da prihvća eventualni rizik korištenja građevine-nesolidna gradnja.

## **Članak 8.**

Uz zahtjev za donošenje rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravni radova prilaže se :

- kopija pravomoćnog rješenja o urbanističkoj suglasnosti za nedovršenu građevinu,
- kopija katastarskog plana ili geodetski snimak za pripadajuću katastarsku parcelu sa ucrtanim položajem dovršene ili započete građevine i susjednim parcelama,
- dokaz o reguliranim troškovima utvrđenim kroz izdano rješenje o urbanističkoj suglasnosti za nedovršenu građevinu,
- zemljišno-knjižni izvadak, a ukoliko investitor nije vlasnik zemljišta uz zemljišno-knjižni izvadak prilaže i drugi dokaz o pravu građenja u skladu sa člankom 34. Zakona o gradnji HNŽ,
- projekt izvedenog stanja urađen na nivou glavnog projekta, uključujući i radove koje treba izvesti, sve temeljem članka 24. Zakona o gradnji HNŽ-a, sa izraženom bruto i neto površinom objekta,
- suglasnosti pribavljene na projektnu dokumentaciju ukoliko je riječ o objektima za koje su iste potrebne.

### **Članak 9.**

Ukoliko investitor ne dostavi dokaz o pravu vlasništva ili drugi dokaz o pravu gradnje dužan je umjesto toga dostaviti dokaz da se pred nadležnim tijelom, sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi postupak radi utvrđivanja prava vlasništva, odnosno prava gradnje.

Do donošenja odgovarajućih odluka iz stavka 1. ovoga članka nadležno tijelo će zaključkom prekinuti postupak, dok se postupak iz stavka 1. ovoga članka ne završi pravomoćnom odlukom.

### **Članak 10.**

Rješenje o naknadnom odobrenju za gradnju izdaje se nakon pribavljene urbanističke suglasnosti temeljem dokumenata prostornog uređenja.

Urbanistička suglasnost ne prilaže se uz zahtjev za legalizaciju objekta izgrađenog na lokalitetu za koji postoje detaljni prostorno-planski dokumenti.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka uz zahtjev se prilaže izvadak iz detaljne prostorno-planske dokumentacije i urbanističko-tehnički uvjeti.

Ukoliko se bespravna građevina nalazi na prostoru za koji nije donesena odgovarajuća detaljna prostorno-planska dokumentacija, kao osnova za donošenje urbanističke suglasnosti, nadležni organ će postupiti temeljem članka 49. Zakona o prostornom uređenju HNŽ-a.

### **Članak 11.**

Rješenje o naknadnom odobrenju za gradnju ima isti pravni učinak, kao i odobrenje za gradnju izdano po odredbama Zakona o gradnji HNŽ-a.

Objekt za koji se vrši legalizacija u postupku predviđenom ovom Odlukom ne smije se početi koristiti dok se za isti po odredbama Zakona o gradnji HNŽ-a ne ishodi uporabna dozvola.

## **3. NAKNADE**

### **Članak 12.**

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje, za koju se ne može izdati odobrenje za gradnju po odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, uz obvezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevno zemljište na korištenje i za uređenje građevnog zemljišta.

Prije utvrđivanja prava vlasništva, nadležni općinski organ uprave će raspraviti imovinsko pravne odnose.

Rješenjem kojim se utvrđuje pravo vlasništva na građevinskom zemljištu istovremeno se utvrđuje i obveza graditelja za plaćanje naknade (može se raditi o privremenoj renti, a iznos konačne rente utvrđuje se u postupku izdavanja odobrenja za gradnju).

Naknade iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se temeljem važećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju pojedine oblasti.

#### **4. ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 13.**

Na način i uvjete postupka legalizacije koji nisu regulirani ovom Odlukom primjenjivati će se odredbe Zakona o gradnji HNŽ-a, Zakona o građevinskom zemljištu i Zakona o stvarnim pravima FBiH («Službene novine Federacije BiH», broj 66/13 i 100/13).

##### **Članak 14.**

Započeti inspekcijski postupci urbanističko-građevne inspekcije, kao i postupci urbanističko-građevne inspekcije, u kojima je doneseno rješenje o uklanjanju za objekte za koje je uredno podnesen zahtjev za legalizaciju, odgoditi će se do pravomoćnosti rješenja o legalizaciji.

U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka završi donošenjem rješenja o legalizaciji, urbanističko-građevni inspektor će po pravomoćnosti tog rješenja obustaviti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju bespravno izgrađene građevine.

U slučaju da se postupak iz stavka 1. ovoga članka pravomoćno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva za donošenje rješenja o legalizaciji, urbanističko-građevni inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju bespravno izgrađene građevine.

##### **Članak 15.**

Nadležno tijelo uprave dužno je primjerak svakog upravnog akta donesenog u postupku legalizacije dostaviti nadležnom urbanističko-građevnom inspektor.

##### **Članak 16.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o postupku i uvjetima za legalizaciju građevina izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju ("Službeni glasnik Općine Prozor-Rama" broj: 1/14, 4/14 i 1/16).

Ranije podneseni zahtjevi, koji nisu riješeni, ne moraju se ponovno podnositi.

##### **Članak 17.**

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana nakon objave u "Službenom glasniku Općine Prozor-Rama".

PREDSJEDNIK OV-a  
Ibro Plečić

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Hercegovačko-neretvanska županija/kanton  
**OPĆINA PROZOR-RAMA**  
**OPĆINSKO VIJEĆE**  
Broj: 01-04-2732/25  
Dana: 27.11.2025.g.

