**PRIJEDLOG**

Na temelju članka 45. Zakona o gradnji  („Narodne novine HNŽ/K“ broj: 4/13) i članka 19. Statuta Općine Prozor-Rama- Prečišćeni tekst (“Službeni glasnik Općine Prozor-Rama” broj:3/01), Općinsko vijeće Prozor-Rama na sjednici održanoj, dana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.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 legalizaciju bespravno izgrađene građevine i rješenja o odobrenju za uporabnu dozvolu.

**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.

**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.**

Mjerodavno tijelo uprave će donijeti rješenje o legalizaciji ukoliko je građevina izgrađena u skladu sa Prostorno-planskom dokumentacijom.

Izuzetno od članka 5. stavak 1. ove Odluke 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.

Na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje.

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 koji važi na dan stupanja na snagu ove Odluke ( u daljnjem tekstu: nezakonito izgrađena zgrada protivno planu), ako je njezino ozakonjenje u skladu sa stavkom 3. ovoga članka.

Bespravno izgrađena građevina ne može se legalizirati ukoliko je građevina suprotna namjeni utvrđenoj planskim dokumentom, na nepropisanoj udaljenosti od granica susjednih parcela, osima ako zainteresirana osoba pribavi notarski ovjerenu suglasnost, vlasnika susjednih parcela.

1. **POSTUPAK LEGALIZACIJE GRAĐEVINE**

**Rješenje o legalizaciji**

**Članak 6.**

Bespravno izgrađena građevina legalizira se rješenjem o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji donosi nadležna Služba za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Općine.

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

**Zahtjev za donošenje rješenja**

**Članak 7.**

Postupak za donošenje rješenja o legalizaciji pokreće se na zahtjev ovlaštene osobe, koji se predaje nadležnoj službi za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Općine.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se najkasnije do 31.12.2026. godine i nakon proteka toga vremena ne može se više podnijeti.

Ovlaštenom osobom, u smislu ove Odluke smatra se investitor bespravno izgrađene građevine, kupac bespravno izgrađene građevine ukoliko on nije bio graditelj, a isto dokazuje kupoprodajnim ugovorom na koji je plaćen porez na promet nekretnina ili osoba koja je bespravnu građevinu stekla na drugom zakonom propisanim načinom (nasljedstvom i sl.), a što dokazuje odgovarajućom ispravom.

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

**Članak 8.**

Uz zahtjev za donošenje rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravnih 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 organom, sudom ili drugim nadležnim tijelom, vodi postupak radi utvrđivanja prava vlasništva ili prava korištenja zemljišta radi gradnje, odnosno prava gradnje.

Do donošenja odgovarajućih odluka iz stavka 1. ovog članka nadležni organ će obustaviti postupak, dok se postupak iz stavka 1. ovog članka ne završi pravomoćnom Odlukom.

**Članak 10.**

Rješenje o legalizaciji 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.

Nadležni organ će obvezno postupiti po članku 49. stavak 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju HNŽ-a ukoliko se vrši legalizacija na prostoru gdje je donesena detaljno prostorno-planska dokumentacija, a bespravna građevina odstupa od detaljne prostorno-planske dokumentacije.

U slučaju iz stavka 5. ovog članka ove Odluke može se tražiti mišljenje nositelja izrade odgovarajuće prostorno-planske dokumentacije (ukoliko postoji nositelj izrade) o uklapanju u zamišljenu koncepciju prostornog uređenja predmetnog mikrolokaliteta.

**Članak 11.**

Rješenje o legalizaciji ima isto pravni učinak kao i odobrenje za gradnju izdano po odredbama Zakona o gradnji HNŽ-a.

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

**NAKNADE**

**Članak 12.**

U postupku legalizacije investitoru građevine se rješenjem o legalizaciji utvrđuje:

* Naknade za troškove uređenja građevinskog zemljišta, naknade za korištenja građevinskog zemljišta, naknade za pogodnosti (rente) i druge naknade uvećane za 5% od iznosa odgovarajućih troškova koje je obvezan snositi investitor izgradnje objekta po redovitoj proceduri,

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

Naknade iz stavka 1. ovog članka investitor je dužan uplatiti po podnošenju zahtjeva za donošenje rješenja o legalizaciji, na način i temeljem Odluka koje reguliraju oblast pripadajućih naknada.

**ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 13.**

Na način i uvjete postupka legalizacije koji nisu regulirani ovom Odlukom primjenjivati će se odredbe Zakona o gradnji HNŽ-a.

**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. ovog 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 postupak iz stavka 1. ovog 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.**

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

**Članak 16.**

Stupanjem na snagu ove Odluke, Odluka o postupku i uvjetima za legalizaciju građevina izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju prestaje važiti ("Službeni glasnik općine Prozor-Rama", broj: 1/2014 i 1/2016).

**Članak 17.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u "Službenom glasniku općine Prozor-Rama".

 PREDSJEDNIK

 Ibro Plecić

Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovine

Hercegovačko-neretvanska županija

**OPĆINA PROZOR-RAMA**

**OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj: 01- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/25

Prozor, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2025. god.

OBRAZLOŽENJE

 Polazeći od odredbi iz članka 45. Zakona o gradnji ("Narodne Novine HNŽ" br. 4/13) neophodno je temeljem naprijed navedenog Zakona donijeti Odluku kojom se regulira 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 na području općine Prozor-Rama.

Člankom 45. Zakona o gradnji navedeno je da će jedinica lokalne samouprave svojim propisom regulirati status građevina iz nadležnosti jedinice lokalne samouprave, izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju.

Na način i uvjete postupka rješavanja statusa navedenih građevina primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona o gradnji.

 Pod legalizacijom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj suglasnosti, naknadnom odobrenju za legalizaciju bespravno izgrađene građevine i rješenja o odobrenju za uporabnu dozvolu.

 Postupak za donošenje rješenja o legalizaciji pokreće se na zahtjev ovlaštene osobe, koji se predaje nadležnoj Službi za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Općine Prozor-Rama. Zahtjev se podnosi najkasnije do 31.12.2026. godine i nakon proteka toga vremena ne može se više podnijeti.

Nadležni organ će legalizirati bespravno izgrađenu građevinu ukoliko je ista u skladu sa odgovarajućom Prostorno-planskom dokumentacijom, a sukladno odredbama ove Odluke, koja ne ugrožava opći javni interes i ne utječe negativno na zadovoljavanje uvjeta zaštite okoliša, terena, stanovništva i materijalnih dobara.

 Bitno je, također, napomenuti da se plaćanje naknade uvećaju za 5% od iznosa odgovarajućih troškova koje je obvezan snositi investitor izgradnje objekta po redovitoj proceduri, temeljem članka 45. stavak 3. Zakona o gradnji HNŽ .

 Stoga, slijedom navedenog molimo uvaženo Vijeće da prihvati, odnosno usvoji Odluku o legalizaciji građevina u općini Prozor-Rama temeljem Zakona o gradnji HNŽ (“Narodne novine HNŽ/K” broj: 4/13).

 Služba za prostorno uređenje

 i komunalne djelatnosti

 POMOĆNIK NAČELNIKA

 Ivica Tomić, dipl. ing. građ.