

U CILJU PRUŽANJA POTPUNIJIH INFORMACIJA GRAĐANIMA VEZANO ZA LEGALIZACIJU NEZAKONITO  
IZGRAĐENIH ZGRADA  
PRENOSIMO SAMO DIO INFORMACIJA  
SA ADRESE  
MINISTARSTVA GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA

[legalizacija@mgipi.hr](mailto:legalizacija@mgipi.hr).

## **Nezakonito izgrađena zgrada, što je to?**

Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se:

- zgrada, odnosno
- rekonstruirani dio postojeće zgrade

izgrađena

- bez akta kojim se odobrava građevine, odnosno
- protivno tom aktu,

vidljiva na [digitalnoj ortofoto karti](#) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započeto 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011),

na kojoj su izvedeni najmanje grubo konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže.

Dodatni pojmovi zgrade:

Završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade je zgrada, odnosno njezin dio na kojoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja građevinskih proizvoda, postrojenja ili opreme) sa ili bez izvedene fasade.

Zgrada za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti podrazumijeva sve proizvodne građevine na gospodarstvu, građevine za preradu, skladištenje, doradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda te sve prateće građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa na poljoprivrednom gospodarstvu.

Građevine u funkciji zgrade (silos, vodosprema, septička jama, bazen, potporni zid i druge građevine) su građevine koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi smatra se njezinim sastavnim dijelom i ozakonjuje se zajedno sa zgradom, odnosno sukladno ovom Zakonu.

## **Što je potrebno kako bih podnio zahtjev za legalizaciju moje zgrade?**

Legalizacija se provodi ovisno o vrsti zgrade koja se legalizira, a ovim se Zakonom propisuju:

**ZAHTJEVNA ZGRADA** - nezakonito izgrađena zgrada čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup>, te zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup> i zgrada javne namjene bez obzira na njezinu površinu.

**MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA** - nezakonito izgrađena zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m<sup>2</sup>

**JEDNOSTAVNA ZGRADA** - nezakonito izgrađena zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup>

**POMOĆNA ZGRADA** - nezakonito izgrađena pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m<sup>2</sup>

Napomena:

Pod građevinskom (bruto) površinom nezakonito izgrađene zgrade u smislu ovoga Zakona u svrhu razvrstavanja zgrade kao zahtjevne zgrade, manje zahtjevne zgrade, jednostavne zgrade, odnosno pomoćne zgrade podrazumijeva se građevinska (bruto) površina jedne zgrade, bez obzira na broj nezakonito izgrađenih ili drugih zgrada izgrađenih na istoj katastarskoj čestici i bez obzira na broj nezakonito izgrađenih zgrada za koje se donosi rješenje o izvedenom stanju.

U građevinsku (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade uračunava se i građevinska (bruto) površina zakonito izgrađenog dijela zgrade ako takav postoji.

## **Koje se zgrade/grajevine ne mogu ozakoniti ovim Zakonom?**

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi na području koje je prostornim planom određeno kao:

- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode, regionalnom parku, park-šumi, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, spomeniku prirode i spomeniku parkovne arhitekture, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine,
- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- planirani ili istraženi koridori i površine komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su u skladu s tom namjenom,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja koje su u skladu s tom namjenom,
- područje posebne zaštite voda – zona sanitarne zaštite vode za piće u kojoj je prema posebnim propisima zabranjeno građenje zgrada za kakvu je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,
- eksploatacijsko polje mineralne sirovine, osim zgrada izgrađenih na eksploatacijskom polju nafte, plina ili geotermalnih voda.

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi:

- unutar arheološkog nalazišta ili zone, prostornih planova i nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrdu\* da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima gradnje,
- na području upisanom u listu svjetske baštine UNESCO-a,
- na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost Hrvatskih voda – pravne osobe za upravljanje vodama,
- na mjestu s drugom građevnomesticom planiranom za gradnje zgrade ako na parceli koje se nalazi na mjestu ima otvor (prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggiu i sl.) ili istak koji prelazi na drugu građevnicu,
- kao sklop trajno povezan s tlo (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

\* Napomena: Gore navedene potvrde i suglasnosti prilažu se zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju uz ostale dokumente propisane ovim Zakonom.

## **Kakav je status zgrade nakon legalizacije, mogu li je upisati u katastar?**

Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

Završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju:

- smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom,
- može se sukladno posebnim propisima rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu,
- za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu,
- može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Katastarski ured evidentira završenu zgradu, odnosno njezin završeni dio u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar ako je za tu zgradu, odnosno njezin dio doneseno rješenje o izvedenom stanju. (Nezavršena zgrada, odnosno njezin nezavršeni dio evidentira se nakon što se završi).

Nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

### **NAPOMENA:**

Dodatne potrebne informacije moguće je naći na adresi [legalizacija@mgipu.hr](mailto:legalizacija@mgipu.hr)