



Nova zakonska rješenja u cilju unaprijeđenja sustava prostornog planiranja, graditeljstva i energetske učinkovitosti u zgradarstvu

državni tajnik Tonči Glavinić

Bol, listopad 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr



**Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine
izradilo je prijedloge novog:**

- Zakona o prostornom uređenju**
- Zakona o gradnji**
- Zakona o energetskej učinkovitosti
u zgradarstvu**





Zakon o prostornom uređenju

KARAKTER PROSTORNIH PLANOVA

Državni plan prostornog razvoja (DPPR)

- strateški dio: usmjerava prostorni razvoj RH te utvrđuje mjere i aktivnosti za provedbu Strategije
- provedbeni dio: određuje zahvate u prostoru od državnog značaja i daje smjernice za izradu državnih UPU-a

Prostorni plan županije (PPŽ)

- strateški dio: određuje dugoročni prostorni razvoj županije, mrežu središnjih naselja, prometni sustav i razvoj gospodarskih djelatnosti
- provedbeni dio: definira zahvate županijskog značaja i smjernice za izradu županijskih UPU-a

Prostorni plan uređenja općine/grada (PPUO/G)

- propisuje uvjete provedbe svih zahvata osim zahvata državnog i županijskog značaja te osim zahvata unutar obuhvata GUP-a i UPU-a izvan GUP-a
- određuje obuhvate GUP-a i UPU-a izvan GUP-a, te daje smjernice za njihovu izradu
- daje prijelazne mjere do donošenja UPU-a izvan GUP-a (odnose se samo na postojeće građevine i na mogućnost gradnje na česticama opremljenim osnovnom infrastrukturom unutar tih UPU-a)





REDEFINIRANJE TEME URBANISTIČKIH I ARHITEKTONSKIH NATJEČAJA

- **Razdvajaju se urbanistički natječaji od arhitektonskih natječaja**
- Prostornim planom lokalne razine **propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja** za odabir idejnog rješenja oblikovanja zgrade ili drugog zahvata u prostoru javne i društvene namjene na zemljištu u vlasništvu JLS i/ili drugog zahvata u prostoru od osobite važnosti za krajobraz
- **Propisuje se opća procedura provedbe javnih arhitektonskih natječaja i obveza osnivanja povjerenstva** za iste koje osniva JLS na svom području
- **Rokovi:**
 - natječaj: raspis u roku 60 dana
 - izrada idejnog rješenja: 60–120 dana
 - odabir rješenja: u roku 60 dana
- **Obveza natječaja:** ne postoji ako povjerenstvo ne raspiše natječaj ili ne odabere rješenje u propisanim rokovima
- **Financiranje:** osigurava se iz proračuna JLS
- **Provedba:** detalji će biti definirani pravilnikom





NOVOSTI VEZANE ZA GRADNJU KAMPOVA U PROSTORU OGRANIČENJA

- **Udaljenost od obale:**
 - 100 m u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja
 - 25 m u građevinskim područjima unutar naselja
- **Zelenilo:** najmanje 40% površine mora biti parkovno ili prirodno zelenilo
- **Prometne i parkirališne površine:** najviše 30% ukupne površine
- **Izgrađenost:** do 30% površine kampa, uključuje sve građevine, i prenosive
- **Prijelazna odredba:** postojeći kampovi mogu ostati najviše 8 godina, uz obvezu unapređenja prostora





Zakon o prostornom uređenju

ZABRANE U PROSTORU OGRANIČENJA

Dodatni zahvati koje NIJE dopušteno planirati i/ili provoditi u prostoru ograničenja:

- iskorištavanje vjetra i sunca za električnu energiju (osim integriranih FP, sukladno prostorom planu)
- skladištenje, obradu i odlaganje otpada (osim PS i RD)
- sidrenje i vez plutajućih objekata namijenjenih stanovanju ili pružanju usluge smještaja
- zahvate kojima se mijenja obalna linija, osim unutar lučkih područja (ali ne i suprastruktura)

Zabrana gradnje građevina na udaljenosti manjoj od:

- **5 metara od granice pomorskog dobra** u građevinskom području naselja i **25 metara u izdvojenom građevinskom području izvan naselja** (osim u iznimnim slučajevima kod starih naselja)
- **100 metara od obale** u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (osim bazena, igrališta, otvorenih terasa i sl.)
- **na kontaktnom području s pomorskim dobrom** ne može se izdati akt za provedbu zahvata u prostoru prije nego što je utvrđena granica pomorskog dobra





NOVI HIBRIDNI INSTRUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanistički projekt (državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja)

- temeljem Odluke Vlade RH ili predstavničkog tijela JLS
- objedinjeni postupak iz područja zaštite okoliša i prirode (po potrebi), prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole
- donosi se za: privršivo stanovanje, građevine društvene, športsko-rekreacijske namjene (bolnice, škole, vrtići, športske dvorane pretežito javne namjene), zahvate na pomorskom dobru na područjima gdje nije propisana obveza donošenja UPU-a

Infrastrukturni projekt (državnog značaja)

- temeljem Odluke Vlade RH
- objedinjeni postupak iz područja zaštite okoliša i prirode (po potrebi), prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole
- donosi se za sljedeće zahvate u prostoru: cestovne, željezničke, vodne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture

Detalji postupka urbanističkog i infrastrukturnog projekta uredit će se uredbom Vlade RH.





REGULIRANJE PLANIRANJA I GRADNJE PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Građevine priuštivog stanovanja **mogu se graditi** na osnovi lokacijske dozvole na površinama određenim prostornim planom i ovim Zakonom:

- unutar građevinskih područja stambene i mješovite namjene

Na ostalim površinama unutar građevinskog područja i PŠ izvan građevinskog područja koje je infrastrukturno opremljeno mogu se graditi na temelju urbanističkog projekta.

- u neiskorištenim proizvodnim i poslovnim zonama unutar građevinskih područja izvan naselja
- na javnim i društvenim površinama – za smještaj zaposlenika
- na površinama posebne namjene unutar i/ili izvan naselja
- na brownfield područjima, ako je namjena usklađena s okolinom





URBANA KOMASACIJA – INSTRUMENT PROSTORNOG PLANIRANJA

- postupak kojim se postojeće katastarske čestice malih površina i nepravilnih oblika pretvaraju u građevne čestice pravilnog oblika u cilju racionalnog korištenja i uređenja građevinskog zemljišta, uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa
- na području za koje je u tu svrhu donesen urbanistički plan uređenja ili urbanistički projekt
- min 50% vlasnika komasacijskog područja zainteresirano
- za postupak urbane komasacije propisan je interes Republike Hrvatske
- postupak komasacije provodi stalno državno povjerenstvo za urbanu komasaciju

Detalji postupka uredit će se uredbom Vlade RH.





Zakon o prostornom uređenju

SPRJEČAVANJE NEPOTREBNOG ŠIRENJA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

- Postojeća građevinska područja ne mogu se širiti dokle god unutar istih postoje površine koje nisu **opremljene osnovnom infrastrukturom**.
- Širenju građevinskih područja može se pristupiti na temelju prethodno izvršene **višekriterijske analize** (omjer izgrađenih i neizgrađenih površina, demografska i ekonomska projekcija, financijski plan, razvojni potencijal prostora) čija će metodologija biti propisana pravilnikom.
- **Preraspodjela površina** između građevinskih područja **moguća je na temelju prethodne analize** postojećih prostora i obrazloženja u prostornom planu kako i zašto se površine preraspodjeljuju.
- Preraspodjelom se moraju **očuvati postojeće i stvoriti nove prostorne cjeline**, te se iz građevinskih područja **ne smiju isključivati** građevne čestice postojećih građevina, uređenih površina, niti ugrožavati stečena prava korisnika prostora koji imaju pravovaljane akte za gradnju.





Zakon o prostornom uređenju

ODRŽIVIJE I EKONOMIČNIJE RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

Prema važećem Zakonu uređenje građevinskog zemljišta obveza je jedinica lokalne samouprave i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima grade i/ili upravljaju infrastrukturom.

Nove odredbe:

- **JLS mora komunalno opremiti građevinsko područje** najkasnije 5 godina nakon njegovog određivanja u prostornom planu.
- Ako područje nije opremljeno, a **investitor** želi graditi, može dostaviti **iskaz interesa**.
- Ako JLS u roku 2 godine ne donese UPU i ne osigura sredstva za opremanje, **investitor stječe pravni interes** za ishodenje građevinske dozvole za infrastrukturu.
- **Uložena sredstva** za projektiranje i gradnju infrastrukture **umanjuju iznos komunalnog doprinosa ili naknade** koju investitor plaća.

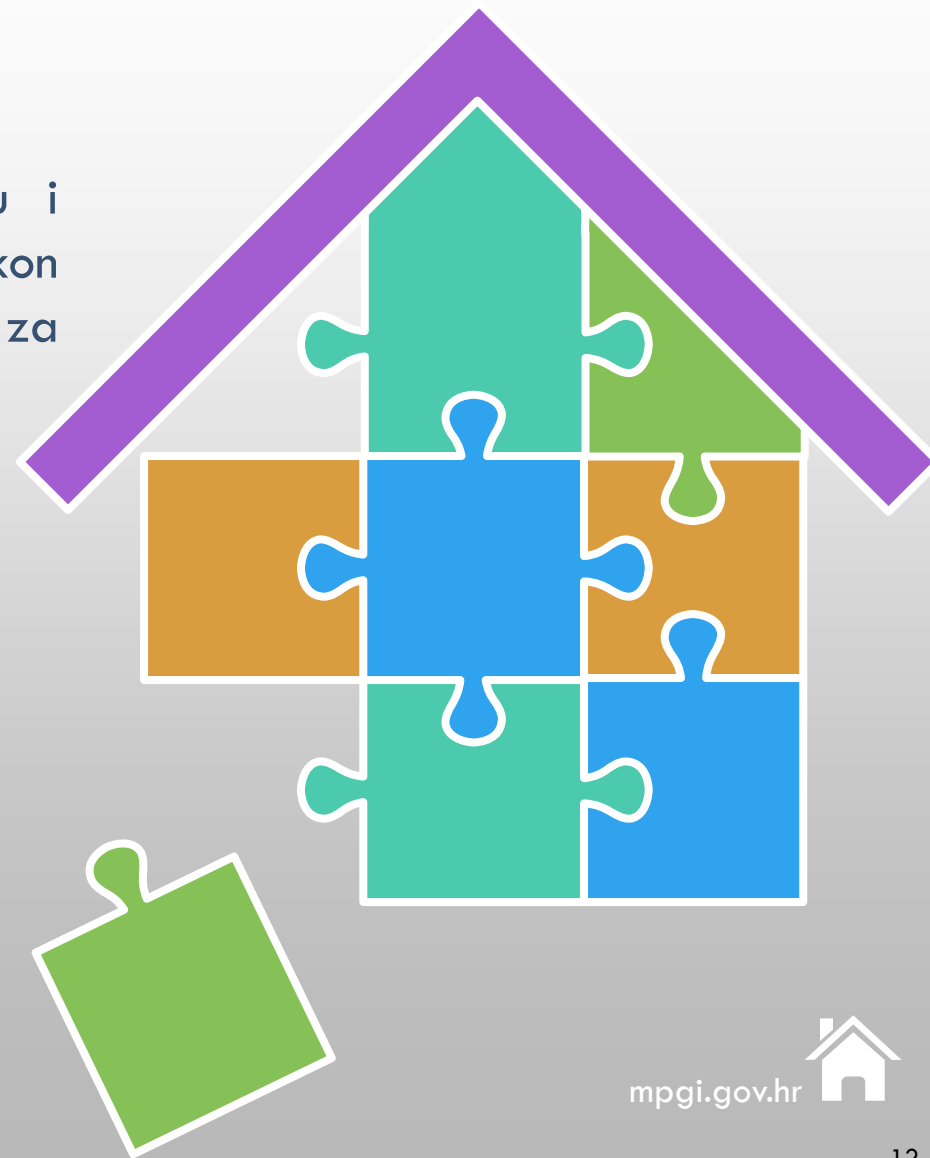




SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA :

S ciljem jasnijeg i učinkovitijeg propisivanja pravila za gradnju i energetske učinkovitost u zgradarstvu, kao i činjenice da postojeći Zakon o gradnji detaljno obrađuje samo jedan od temeljnih zahtjeva za građevinu, novi zakonodavni okvir podijeljen je na dva zakona:

- **Zakon o gradnji** – više ne uključuje teme energetske učinkovitosti zgrada
- **Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu** – objedinjuje dosadašnje odredbe dvaju zakona te prenosi EU zakonodavstvo iz ovog područja





TEMELJNI ZAHTJEVI ZA GRAĐEVINU

Umjesto dosadašnjih **sedam** propisuje se **osam** temeljnih zahtjeva za građevinu:

1. Mehanička otpornost i stabilnost građevina
2. Sigurnost građevina u slučaju požara
3. Zaštita od štetnih učinaka na higijenu i zdravlje povezanih s građevinama
4. Sigurnost i pristupačnost građevina
5. Otpornost na prolaz zvuka i akustična svojstva građevina
6. Energetska učinkovitost i toplinska svojstva građevina
7. Emisije u vanjsko okruženje građevina
8. Održiva uporaba prirodnih izvora





NOVA NOMENKLATURA

Manje složene zgrade

zgrade stambene namjene
do 400 m² i poljoprivredne
do 600 m² BRP



Višestambene zgrade

zgrada stambene namjene
(tri ili više stambenih
jedinica) - 20% njene GBP
može biti poslovne namjene



Ostale

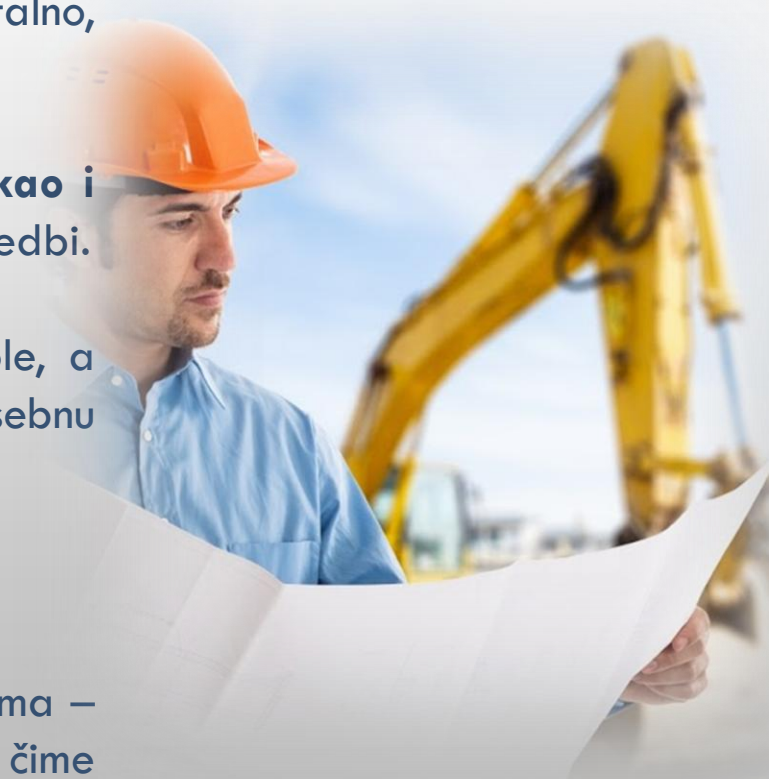
sve ostale građevine za
koje se izdaje građevinska
dozvola





POJEDNOSTAVLJENJE POSTUPKA IZDAVANJA GRAĐEVINSKIH I UPORABNIH DOZVOLA

- **Postupci se značajno ubrzavaju kroz sustav eDozvola, a projektant samostalno, elektroničkim putem, ishoduje posebne uvjete i uvjete priključenja.**
- Novim zakonom **detaljnije se uređuju prava i obveze svih sudionika u gradnji, kao i javnopravnih tijela, te se propisuju sankcije u slučaju nepridržavanja zakonskih odredbi.**
- Uvodi se **obveza provedbe očevida na građevnoj čestici prije izdavanja dozvole, a investitor koji započne gradnju prije izdavanja dozvole obvezan je platiti posebnu naknadu.**
- Zahtjev za uporabnu dozvolu od sada uključuje i **plan održavanja zgrade.**
- Posebno **značajna novina je uvođenje BIM modela, koji omogućava svim sudionicima – projektantima, investitorima i izvođačima – zajednički rad kroz digitalni 3D model, čime se dodatno unapređuje informatizacija i transparentnost u graditeljstvu.**





MANJE SLOŽENE ZGRADE – pojednostavljeni postupci i smanjena dokumentacija

- **Uvjeti priključenja i uvjeti zaštite kulturnog dobra** ako je potrebno – projektant putem eDozvole
- **Građevinska dozvola** – idejni projekt i dokaz pravnog interesa
- **Prijava početka građenja** – prilaže se glavni projekt i dokaz da je formirana čestica
- **Nadzorni inženjer** – samo za mehaničku otpornost i stabilnost, na gradilištu samo kad se izvode ti radovi
- **Uporabna dozvola:**
 - Završno izvješće nadzornog inženjera i izjave izvođača
 - Tehnički pregled – službenik provjerava izgrađenost u pogledu smještaja, vanjskih dimenzija i namjene zgrade





VIŠESTAMBENE ZGRADE – pojednostavljeni postupci i smanjena dokumentacija

- **Uvjeti priključenja, posebni uvjeti zaštite od požara i uvjeti zaštite kulturnog dobra** ako je potrebno, iznimno drugi uvjeti ako utječe na neku infrastrukturnu građevinu - projektant putem eDozvole
- **Građevinska dozvola** - glavni projekt, potvrde glavnog projekta, dokaz pravnog interesa
- **Provjera primjene propisa kojima se uređuje pristupačnost**
- **Prijava početka građenja** – dokaz da je formirana građevna čestica
- **Izvedbeni projekt**
- **Nadzorni inženjeri** – prisutni kada se izvode radovi koje nadziru
- **Uporabna dozvola:**
 - Završna izvješća nadzornih inženjera i izjave izvođača
 - Tehnički pregled - provjera usklađenosti s glavnim projektom i ispunjenje temeljnih zahtjeva
- Ministar propisuje **pravilnikom uvjete za projektiranje** višestambenih zgrada.





OSTALE GRAĐEVINE

- **Uvjeti priključenja, ovisno o vrsti građevine, uvjeti zaštite okoliša i zaštite prirode** ako je potrebno – projektant putem eDozvole
- **Građevinska dozvola** - glavni projekt, potvrde glavnog projekta, dokaz pravnog interesa
- **Provjera primjene propisa kojima se uređuje pristupačnost**
- **Prijava početka građenja** – dokaz da je formirana građevna čestica, osim kada se nakon lokacijske dozvole formira građevna čestica parcelacijskim elaboratom
- **Izvedbeni projekt**
- **Nadzorni inženjeri** – prisutni kada se izvode radovi koje nadziru
- **Uporabna dozvola:**
 - Završna izvješća nadzornih inženjera i izjave izvođača
 - Tehnički pregled - provjera usklađenosti s glavnim projektom i ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu





SLUŽBENE OSOBE

- rješavanje postupaka i izdavanje akata - **potpisuje rješenja**
tehničke znanosti: arhitektura, građevinarstvo, strojarstvo, elektrotehnika
i geodezija ili pravo (4 godine radnog iskustva - **smanjeno potrebno radno iskustvo sa pet na četiri godine**)
- vođenje postupaka - **vodi postupke, ne može potpisivati rješenja**
tehničke znanosti, pravo (2 godine radnog iskustva)
- rješavanje u postupcima koji se odnose na manje složene zgrade - **potpisuje rješenja**
tehničke znanosti, pravo (2 godine radnog iskustva)
- vođenje tehničkog pregleda
tehničke znanosti (4 godine radnog iskustva)
- zatečeni službenici - **vode postupke, ne mogu potpisivati rješenja**
mogu biti razine 6.1.sv ili 6.1.st HKO-a te drugih struka (4 godine radnog iskustva na tim poslovima)





Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu

Dio odredbi
Zakona o
gradnji



Novi zakon



Dio odredbi
Zakona o
energetskoj
učinkovitosti



Cjelokupne
odredbe
EPBD



SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONSKOG OKVIRA :

- **transpozicija EPBD** (Direktiva o energetskeim svojstvima zgrada) **u nacionalno zakonodavstvo** – pravna stečevina EU
- promiče se poboljšavanje energetske svojstava novih zgrada i zgrada koje se obnavljaju te smanjenje emisija stakleničkih plinova s ciljem da se **do 2050. uspostavi fond zgrada s nultim emisijama**
- definiranje modela energetske obnove zgrada
- definiranje djelatnosti energetske usluge u zgradarstvu





Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu

PODRUČJA OBUHVAĆENA NOVIM ZAKONSKIM RJEŠENJEM:

- Zahtjevi energetske učinkovitosti i energetske svojstvo zgrade
- Zgrade gotovo nulte energije
- Zgrade sa nultim emisijama
- Sustav Energetskog certificiranja zgrada
- Informacijski sustav energetskih certifikata
- Informacijski sustavi za certificiranje instalatera sustava OIE
- Nacionalni plan obnove zgrada do 2050.
- Dugoročna strategija obnove te nacionalni programi obnove zgrada
- Nacionalni programi razvoja zelene infrastrukture u urbanim područjima te kružnog gospodarenja prostorom i zgradama
- Energetska usluga u zgradarstvu i ugovor o energetskom učinku
- Modeli obnove višestambenih zgrada
- Uspostava infrastrukture za punjenje električnih automobila





NOVOSTI U ODNOSU NA POSTOJEĆE ODREDBE ZAKONA:

1. Nacionalni plan obnove zgrada do 2050.

- donosi Vlada RH na prijedlog MPGI
- zamjenjuje Dugoročnu strategiju obnove
- do 31. prosinca 2025. - prvi Nacrt NPOZ dostavlja se EK
- EK ocjenjuje nacрте NPOZ i daje preporuke za DČ
- do 31. prosinca 2026. - prvi NPOZ dostavlja se EK

2. Zgrade s nultim emisijama

- Nove zgrade od nZEB postaju ZEB
(zgrade gotovo nulte energije nZEB postaju zgrade s nultim emisijama ZEB)
 - Od 1.1.2028. NOVE ZGRADE u vlasništvu JAVNIH TIJELA moraju biti ZEB
 - Od 1.1.2030. SVE NOVE zgrade moraju biti ZEB
 - Uvjeti za ZEB biti će propisani u Tehničkom propisu o racionalnoj uporabi energije u zgradama





NOVOSTI U ODNOSU NA POSTOJEĆE ODREDBE ZAKONA:

3. Postupno ukidanje kotlova na fosilna goriva

- Od 1.1. 2025. dobivanje subvencije nije moguće za ugradnju samostalnih kotlova na fosilna goriva, prema novim pravilima Europske unije (članak 17. EPBD direktive).
- Iznimka su projekti koji su već odabrani za financiranje prije 2025. kroz Nacionalni plan oporavka i otpornosti (NPOO) ili Program konkurentnosti i kohezije (PKK), i to prema pravilima Europskog fonda za regionalni razvoj (EFRR).
- **Što se i dalje može sufinancirati?** Mogu se dobiti poticaji za hibridne sustave grijanja koji koriste značajan udio obnovljive energije, kao što su: kotlovi u kombinaciji sa solarnim panelima za grijanje vode kotlovi s dizalicama topline. Ovakvi sustavi su prihvatljivi jer smanjuju upotrebu fosilnih goriva.





Zakoni u pripremi



- **ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA**
- **ZAKON O POSLOVIMA I DJELATNOSTIMA PROSTORNOG UREĐENJA**
- **ZAKON O KOMORI ARHITEKATA I KOMORAMA U GRADITELJSTVU I PROSTORNOM UREĐENJU**



Hvala na pažnji!

<https://mpgi.gov.hr/>



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr

