



Nova zakonska rješenja u cilju unaprijeđenja sustava prostornog uređenja

potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Šibenik, 28. studenog 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr



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

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

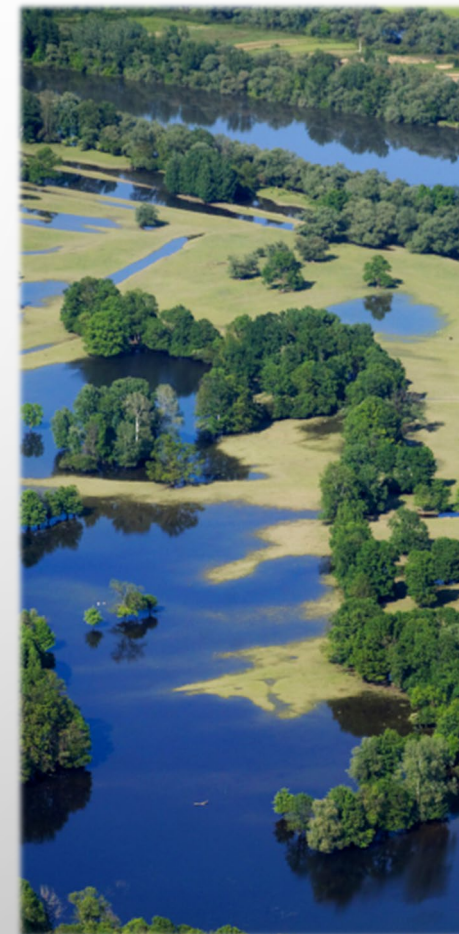




Zakon o prostornom uređenju

Zakon o prostornom uređenju donesen je 2013. godine

- Da bi se sustav prilagodio novom vremenu i okolnostima razvoja bilo je potrebno u 5 navrata mijenjati i dopunjavati Zakon (2017., 2018., 2019., 2019., 2023.)
- Danas je jasno – **vrijeme je za novo poglavlje**. Za sustav koji odgovara izazovima digitalnog doba, koji je učinkovit, pravedan i održiv
- Ovo je **četvrti zakon o prostornom uređenju od osamostaljenja Hrvatske**
- Novi zakon počiva na stečenom znanju i iskustvu primjene tijekom vremena - biti će moderniji, uvesti će digitalizaciju i biti jasno usmjeren prema ravnomjernom teritorijalnom razvoju





Zakon o prostornom uređenju

NOVIM ZAKONSKIM RJEŠENJEM

- unaprijeđuje se sustav prostornog uređenja **uvođenjem stručnih podloga i stručnih rasprava** u postupcima izrade prostornih planova koje osiguravaju kvalitetu planskih rješenja
- uvodi se **novi sustav prostornog planiranja** u kojem se prostorni planovi izrađuju **digitalno** u editoru ePlanovi čime se **ujednačava način planiranja na cijelom području Republike Hrvatske**

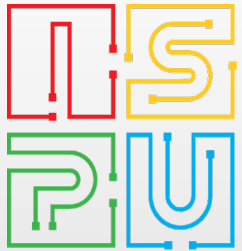
TRI RAZINE PROSTORNIH PLANOVA

- **Državni plan prostornog razvoja (DPPR)** - strateški dio i provedbeni dio
- **Prostorni plan županije (PPŽ)** - strateški dio i provedbeni dio
- **Prostorni plan uređenja općine/grada (PPUO/G)** - provedbeni dio





Zakon o prostornom uređenju



Informacijski
sustav
prostornog
uređenja



- Od 1. siječnja 2026. godine svi će se novi prostorni planovi izrađivati isključivo digitalno, u sustavu **ePlanovi**, povezanim s **eDozvolama**.
- To znači da će svaki plan u Hrvatskoj biti izrađen **po istom standardu, potpuno transparentan i javno dostupan**.
- Ovo je **digitalna revolucija u prostornom planiranju** — korak koji nas svrstava među najnaprednije zemlje Europe i koji jamči predvidljivost, ujednačenost i učinkovitost.
- Svi prostorni planovi moraju se izraditi sukladno ovom zakonu **u roku od 7 godina** – u međuvremenu mogu se raditi izmjene i dopune postojećih prostornih planova kao planovi nove generacije.





Zakon o prostornom uređenju

NOVI HIBRIDNI INSTRUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

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

- temeljem Odluke Vlade RH ili predstavničkog tijela područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave
- objedinjeni postupak iz područja zaštite okoliša i prirode (po potrebi), prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole
- donosi se za: priuštivo 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.





Zakon o prostornom uređenju

DEFINIRANJE NATJEČAJA S PODRUČJA ARHITEKTURE I URBANIZMA

- **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.
- **Financiranje:** osigurava se iz proračuna javnih i privatnih naručitelja
- **Provedba:** detalji će biti definirani pravilnikom
- **Rok za provedbu natječaja je osam mjeseci.**





SPRJEČAVANJE NEPOTREBNOG ŠIRENJA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

- Postojeća građevinska područja ne mogu se širiti dokle god unutar istih postoje površine koje nisu **opremljene osnovnom infrastrukturom**.

ODRŽIVIJE I EKONOMIČNIJE RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

- Ako JLS ne donese UPU u roku od tri godine ili ako donese UPU a ne opremi područje osnovnom infrastrukturom **investitor stječe pravni interes** za ishođenje građevinske dozvole za infrastrukturu (koju u tom slučaju izdaje Ministarstvo).





Zakon o prostornom uređenju

URBANA KOMASACIJA – INSTRUMENT PROSTORNOG PLANIRANJA

- Postupak **u cilju racionalnog korištenja i uređenja građevinskog zemljišta**
- Provedba postupka urbane komasacije od interesa je za Republiku Hrvatsku.
- **Urbana komasacija na području građevinskog zemljišta može se provesti:**
 - na temelju donesenog urbanističkog plana uređenja ako su istim utvrđene građevne čestice u obuhvatu komasacijskog područja
 - na temelju donesenog urbanističkog projekta kada je urbanističkim planom uređenja utvrđeno samo područje obuhvata komasacijskog područja.
- **Postupak urbane komasacije pokreće se na zahtjev:**
 - Vlade Republike Hrvatske, za urbane komasacije državnog značaja
 - predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave, za urbane komasacije područnog (regionalnog) značaja
 - predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, za urbane komasacije lokalnog značaja
 - vlasnika na katastarskim česticama unutar komasacijskog područja čija površina predstavlja najmanje 51% površine komasacijskog područja.
- detalji postupka uredit će se **uredbom Vlade RH**
- JLS donosi UPU ali **samo država može provesti urbanu komasaciju.**



STRATEŠKA PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Preuzimanjem u pravni poredak Republike Hrvatske **Direktive 2001/42/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 27. lipnja 2001. o procjeni učinka određenih planova i programa na okoliš (SL L 197/30, 27.6.2001.)**, strateška procjena utjecaja na okoliš je uređena na sljedeći način:



- SPUO se **obvezno** provodi za DPPR, PPPO, PPŽ, PPGZ i PPUG/O
- **Nije obvezna** za prostorne planove užeg područja, ako je provedena za prostorni plan šireg područja
- **Nije obvezna** za izmjene i dopune prostornih planova kojima se ne planiraju nove namjene u prostoru



Zakon o prostornom uređenju

ZABRANE U PROSTORU OGRANIČENJA

Zabrana gradnje građevina na udaljenosti manjoj od

- **5 metara od granice pomorskog dobra** u građevinskom području naselja
- **25 metara u poslovnim zonama unutar građevinskih područja naselja**
- **100 metara u izdvojenom građevinskom području izvan 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





GOLF, POLO-IGRALIŠTA I SKIJALIŠTA MOGU SE PLANIRATI IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA AKO

- unutar njihovog područja postoji samo gradnja nužnih objekata (klupske prostorije, kuće, spremišta, svlačionice, staje, parkirališta, infrastruktura i sl.)
- ti objekti zauzimaju **najviše 1 % ukupne površine** zahvata
- **više od 50 % površine** mora biti uređeno kao park ili prirodno zelenilo

Građevne čestice za te nužne objekte moraju biti unutar područja zahvata i ne smiju biti veće od prostora potrebnog za njihovo normalno korištenje.

U području zahvata i njegovoj okolini mogu se planirati izdvojena turističko-ugostiteljska područja (za hotele, vile i prateće sadržaje).

Ta izdvojena građevinska područja mogu zauzeti **najviše 4% ukupne površine** zahvata.





Zakon o prostornom uređenju

Novi Zakon donosi jasne mehanizme zaštite prostora, **osobito obalnog područja i pomorskog dobra**

- **Gotovo potpuna zabrana etažiranja turističkih građevina** kako bi se spriječile manipulacije namjenom prostora i apartmanizacija obale
- **Ograničeno nekontrolirano postavljanje mobilnih kućica i glamping naselja** u građevinskim područjima unutar naselja te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja





Zakon o prostornom uređenju



NOVOSTI VEZANE ZA ETAŽIRANJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH GRAĐEVINA

u zonama ugostiteljsko-turističke namjene **etažiranje nije dopušteno** osim **iznimno:**

- u zonama ugostiteljsko-turističke namjene visoke kategorije od **5 zvjezdica** u kojima minimalno **70% smještajnih kapaciteta** zone pripada hotelskom smještaju, **mogu se etažirati vile i apartmani, uz uvjet prethodno izdane uporabne dozvole za hotel i centralne sadržaje**
- ugostiteljsko-turističke zone moraju funkcionirati kao **jedinstvena funkcionalna cjelina** sa centraliziranim modelom upravljanja, održavanja i najma putem osobe zajedničkog upravitelja zone kao cjeline
- vila ili apartman **može se otuđiti samo stjecatelju koji upravljanje tim dijelom ugovorom povjeri osobi zajedničkog upravitelja u svrhu obavljanja ugostiteljsko-turističke djelatnosti**





Zakon o prostornom uređenju

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 one prenosive
- **Prijelazna odredba:** postojeći kampovi mogu ostati najviše 10 godina, uz obvezu unapređenja prostora koji će se definirati Pravilnikom





Prostor za mlade i održivu budućnost

Raspolaganje prostorom nije samo sebi svrha – ono postoji zbog ljudi.

U skladu s **Nacionalnim planom stambene politike**, određuju se površine za priuštivo stanovanje, čime stvaramo preduvjete za demografsku obnovu i ostanak mladih obitelji u Hrvatskoj.

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





Prostor za mlade i održivu budućnost

Raspolaganje prostorom nije samo sebi svrha – ono postoji zbog ljudi.

PROGRAM PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Program priuštivog stanovanja izrađuje APN, a donosi Vlada RH te su u njemu objedinjeni lokalni programi stanovanja.

LOKALNI PROGRAMI STANOVANJA

- sociodemografska analiza stanovanja u JLS
- nekretnine u vlasništvu RH/JLS
- dugoročni najam/kratkoročni najam/prazne stambene jedinice
- potencijalna brownfield područja
- ciljevi i financijske potrebe te mogućnosti
- donosi predstavničko tijelo
- ako JLS nema kapaciteta, županija može izraditi Program za više JLS-ova



Hvala na pažnji!

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr

