



# 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](http://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
- Izmjene i dopune Zakona o  
postupanju s nezakonito izgrađenim  
zgradama





# Zakon o prostornom uređenju

## SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA

Novim Zakonom o prostornom uređenju unaprijeđuje se sustav prostornog uređenja uvođenjem stručnih podloga koje prethode izradi prostornih planova i osiguravaju kvalitetu planskih rješenja. Kroz novo zakonsko rješenje 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.

- **Zakon o prostornom uređenju – modernizacija planiranja prostora i jačanje održivog razvoja**





# 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





## 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: 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.**



## 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 infrastruktorno 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.





# Zakon o prostornom uređenju

## DIGITALIZACIJA U PROSTORNOM PLANIRANJU I PROJEKTIRANJU



- Prostorni planovi izrađuju se kroz ePlanovi editor u digitalnom obliku u cilju
- Uvodi se mogućnost predaje BIM modela idejnog projekta za pojedine zahvate u postupku lokacijske dozvole
- Posebni uvjeti i uvjeti priključenja utvrđuju se u postupku izdavanja lokacijske dozvole elektroničkim putem
- Projektant može zatražiti putem elektroničkog programa zatražiti informacije o položaju infrastrukture

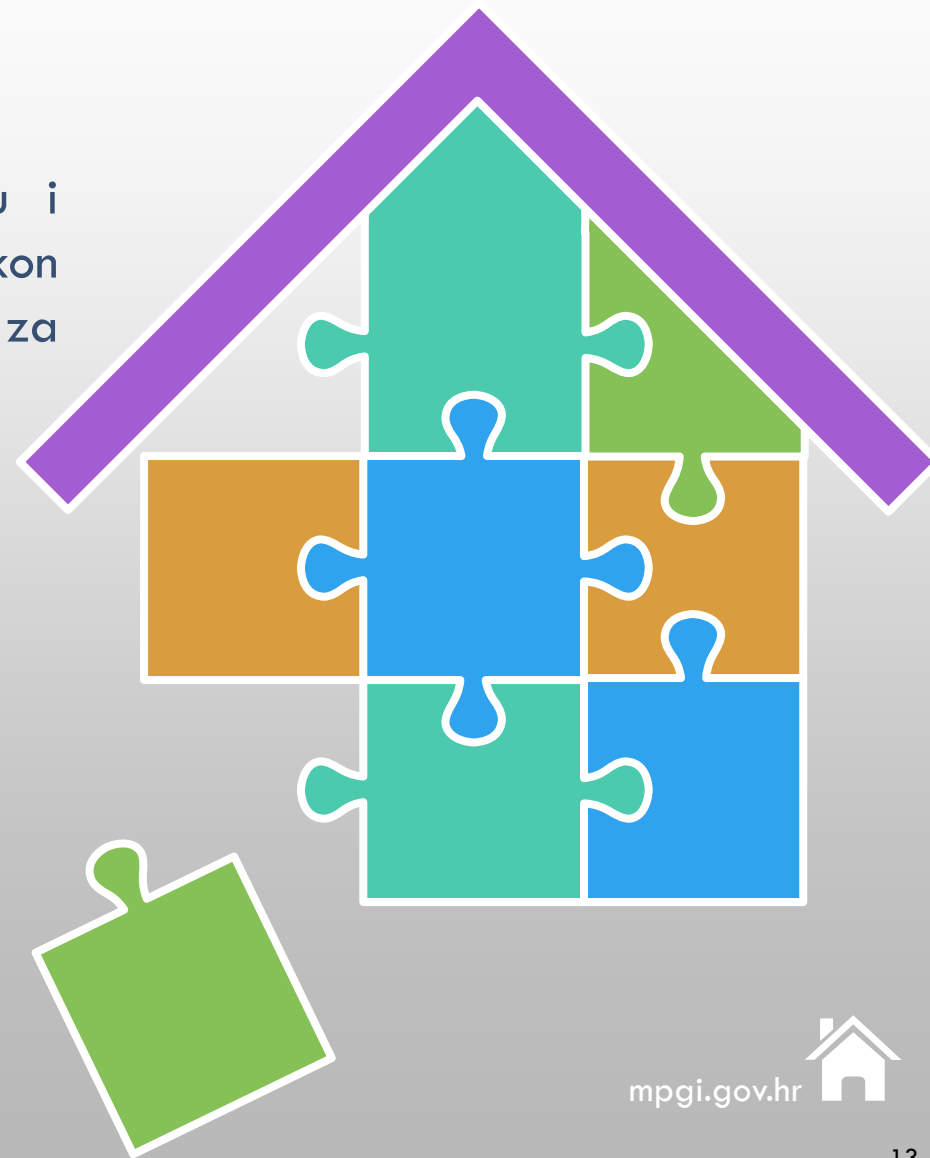




## SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA :

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 m<sup>2</sup> i poljoprivredne  
do 600 m<sup>2</sup> 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)



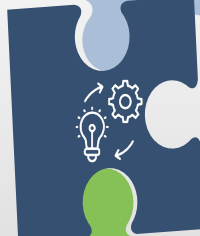


# Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu

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 nulnim emisijama**
- definiranje modela energetske obnove zgrada
- definiranje djelatnosti energetske usluge u zgradarstvu





## 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.





# Izmjene i dopune Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

## SVRHA IZRADE IZMJENA I DOPUNA ZAKONA:

Nastoji se građanima ponovno omogućiti **podnošenje zahtjeva za izdavanjem rješenja o izvedenom stanju** i na taj način uključiti u pravni sustav dosad neozakonjenih nezakonito izgrađenih zgrada u skladu sa Zakonom.

### S tim ciljem novim se Nacrtom prijedloga Zakona propisuje sljedeće:

- **Uklanja se rok** za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju
  - građani će u svakom trenutku moći podnijeti taj zahtjev
  - tj. **više neće biti prekluzivnog roka**



# Izmjene i dopune Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

- kao osnovni **materijalno-pravni uvjet** za ozakonjenje ostaje to da se radi o:
  - nezakonito izgrađenoj zgradi
  - odnosno **rekonstruiranom dio postojeće zgrade izgrađene bez akta** kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, **vidljivoj na digitalnoj ortofoto karti** u mjerilu 1:5000 DGU uprave izrađenoj na temelju **aerofotogrametrijskog snimanja RH započetog 21. lipnja 2011.** (DOF5/2011), na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže.

→ **zgrade i radovi izvedeni nakon toga datuma neće se moći ozakoniti !**

# Hvala na pažnji!

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine



[mpgi.gov.hr](https://mpgi.gov.hr/)

