



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

državni tajnik Tonči Glavinić

Zagreb, svibanj 2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr



**Novi zakonodavni paket
Ministarstva prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine**

- **Zakon o prostornom uređenju**
 - **Zakon o gradnji**
- **Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu**
- **Izmjene i dopune Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**





SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA

Novim Zakonom o prostornom uređenju unaprjeđuje 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**





KARAKTER PROSTORNIH PLANOVA

Državni plan prostornog razvoja (DPPR)

- strateški prostorni plan kojim se usmjerava prostorni razvoj cjelokupnog teritorija RH
- može se donijeti i za područje pojedine županije odnosno Grada Zagreba ili kao provedbeni plan za jednu ili više građevina i/ili prostornih cjelina od državnog značaja

Prostorni plan županije (PPŽ)

- strateški dio: određuje dugoročni prostorni razvoj županije, mrežu središnjih naselja, prometne i druge infrastrukturne sustave i razvoj gospodarskih djelatnosti
- provedbeni dio: definira zahvate u prostoru županijskog značaja i uvjete za njihovu provedbu te smjernice za izradu županijskih UPU-a

Prostorni plan uređenja općine/grada (PPUO/G)

- propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar građevinskih područja, osim unutar obuhvata GUP-a i UPU-a
- propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru izvan građevinskog područja, osim zahvata od državnog i županijskog značaja
- daje smjernice za izradu GUP-a i UPU-a i uvjete provedbe zahvata do njihova donošenja





REDEFINIRANJE TEME URBANISTIČKIH I ARHITEKTONSKIH NATJEČAJA

- mogu biti arhitektonski, urbanistički ili arhitektonsko-urbanistički
- obveza provedbe arhitektonskog natječaja propisuje se prostornim planovima za:
 - zgrade javne i društvene namjene
 - druge zahvate u prostoru od osobite važnosti za sliku naselja ili krajobraz određen prostornim planom
- arhitektonski natječaj **nije obvezan** za građevine nacionalne kritične infrastrukture te za građevine sigurnosno-obavještajnog sustava
- za **javne naručitelje** provodi se u postupcima i po kriterijima **javne nabave**
- **rokovi:**
 - natječaj: raspis u roku 30 dana (ostali naručitelji)
 - izrada idejnog rješenja: do 120 dana
 - odabir rješenja: u roku 60 dana
- **obveze provedbe natječaja nema** ako se natječaj ne objavi u roku ili ako se u roku ne odabere natječajno rješenje
- **financiranje:** iz proračuna JLS, JP(R)S, RH ili iz sredstava ostalih naručitelja





NOVOSTI VEZANE ZA GRADNJU KAMPOVA U PROSTORU OGRANIČENJA

- **Udaljenost od obale građevina i modularno-montažnih kućica:**
 - 100 m u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja
 - 25 m u građevinskim područjima 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 10 godina (u roku od 5 godina potrebno je ukloniti pokretne kućice u pojasu 25 m od obale), ili dulje uz obvezu unaprijeđenja stanja u prostoru kampa za što je potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu





NOVI HIBRIDNI INSTRUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

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

- temeljem Odluke Vlade RH, predstavničkog tijela JLS ili JP(R)S
- **javni investitor**
- u koordiniranom postupku provode se postupci iz područja prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole, te po potrebi zaštite okoliša i prirode,
- donosi se za: sklop 2 ili više zgrada priuštivog stanovanja sa pratećim sadržajima, građevine društvene i sportsko-rekreacijske namjene, na područjima na kojima se planira provesti urbana komasacija za koja UPU nije odredio građevne čestice



Infrastrukturni projekt (državnog značaja)

- temeljem Odluke Vlade RH
- u koordiniranom postupku provode se postupci iz područja prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole, te po potrebi zaštite okoliša i prirode,
- donosi se za građevine državnog značaja: cestovne, željezničke, vodnogospodarske, energetske (osim proizvodnih), elektroničke komunikacijske infrastrukture te obrambene pripravnosti



Detaljnije će se urediti uredbama Vlade RH.





REGULIRANJE PLANIRANJA I GRADNJE PRIUŠTIVOG STANOVANJA

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

- 1) unutar građevinskih područja stambene i mješovite namjene*
- 2) u neiskorištenim proizvodnim i poslovnim zonama unutar građevinskih područja izvan naselja
- 3) na površinama javne i društvene namjene ako se uz stanovanje planira i javna i društvena namjena
- 4) na površinama posebne namjene unutar ili neposredno uz građevinsko područje naselja
- 5) na brownfield područjima unutar ili neposredno uz građevinsko područje naselja*

Sklop 2 ili više zgrada priuštivog stanovanja može se graditi na površinama 2-5 i na ostalom zemljištu (PŠ) koje je infrastrukturno opremljeno a nalazi se u kontaktnom području s postojećim građevinskim područjem naselja **na temelju urbanističkog projekta.**





URBANA KOMASACIJA – INSTRUMENT PROSTORNOG PLANIRANJA

- postupak spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njezina podjela na građevne i katastarske čestice na području komasacije u cilju racionalnog korištenja i uređenja građevinskog zemljišta uz istodobno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i planiranje potrebne infrastrukture
- na području za koje je u tu svrhu donesen urbanistički plan uređenja ili urbanistički projekt
- provodi se **na zahtjev**: Vlade RH, predstavničkog tijela JP(R)S i JLS ili vlasnika 51% površine zemljišta
- upravni postupak koji provodi Ministarstvo, uz sudjelovanje Stalnog državnog povjerenstva 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.
- 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.





ODRŽIVIJE I EKONOMIČNIJE RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

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** (sadrži izjavu o financiranju UPU-a, dokaz financijske sposobnosti, dokaz pravnog interesa, studiju prometne i komunalne infrastrukture).
- Ako JLS u roku 3 godine ne donese UPU ili ne opremi područje za koje je donesen UPU osnovnom infrastrukturom, **investitor stječe pravni interes** za ishođenje građevinske dozvole za infrastrukturu.
- **Uložena sredstva** za projektiranje i gradnju infrastrukture **umanjuju iznos komunalnog doprinosa** koju investitor plaća.



Zakon o prostornom uređenju

DIGITALIZACIJA U PROSTORNOM PLANIRANJU I PROJEKTIRANJU



- Prostorni planovi izrađuju se i donose u informacijskom sustavu putem modula **ePlanovi** i **ePlanovi editor**
- Sva javnopravna tijela i trgovačka društva dužni su dostaviti georeferencirane **podatke o infrastrukturnim građevinama** u digitalnim formatima u informacijski sustav prostornog uređenja
- 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

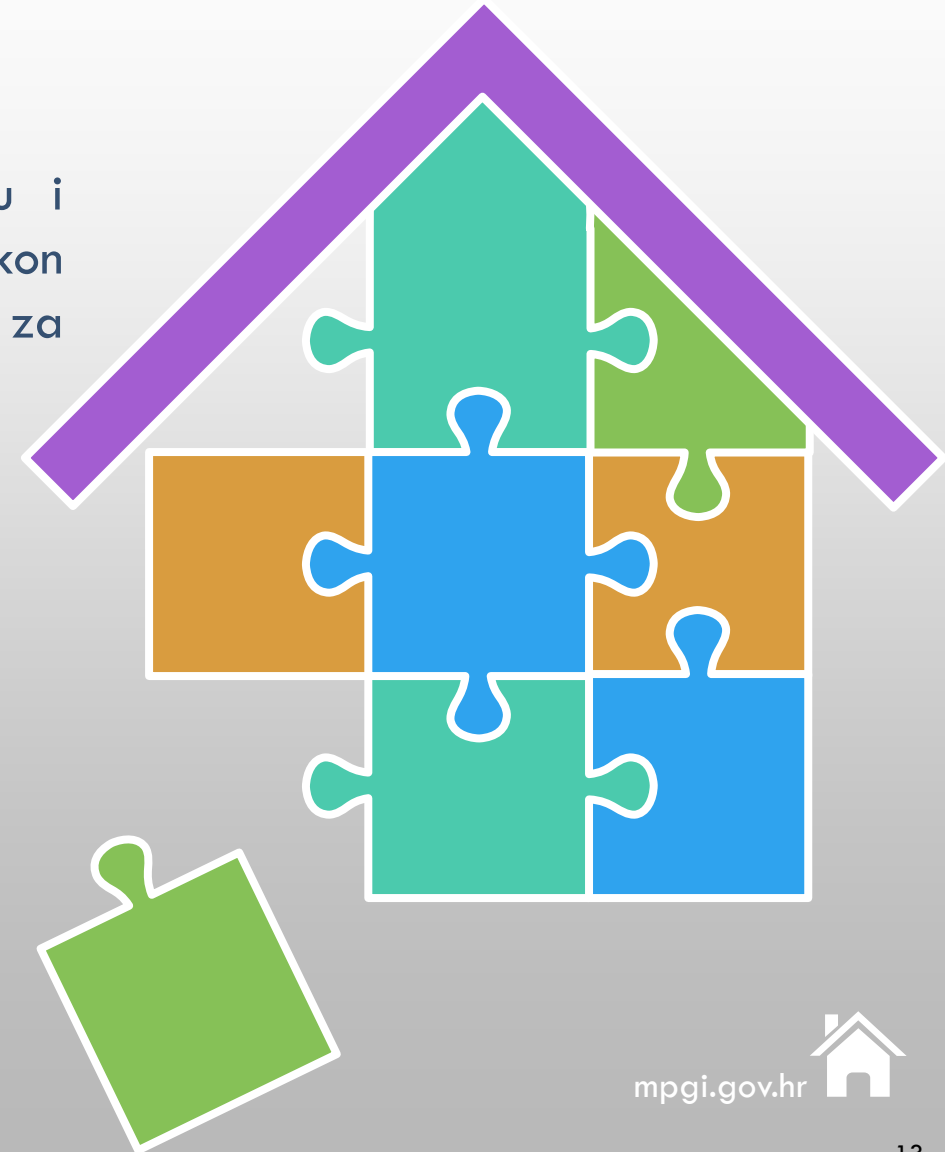




SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA :

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 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 utvrđivanja je li investitor započeo graditi građevinu prije izdavanja dozvole, a investitor koji započne gradnju prije izdavanja dozvole obvezan je platiti posebnu naknadu.**
- **Zahtjev za uporabnu dozvolu od sada uključuje i program i način održavanja građevine.**
- **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) + stručni ispit za obavljanje poslova graditeljstva
- 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



SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONSKOG OKVIRA :

- **transpozicija EPBD** (Direktiva o energetskej svojstvima zgrada) **u nacionalno zakonodavstvo** – pravna stečevina EU
- promiče se poboljšavanje energetskej 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





NOVOSTI U ODNOSU NA POSTOJEĆE ODREDBE ZAKONA:

1. Nacionalni plan obnove zgrada do 2050.

- donosi Vlada RH na prijedlog MPGI
- zamjenjuje Dugoročnu strategiju obnove
- prvi Nacrt NPOZ dostavljen u prosincu EK

HR je jedna od prvih 6 DČ u EU koje su do roka u EPBD (31.12.2025.) predale nacrt Nacionalnog plana

- 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.



Hvala na pažnji!

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

