



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 12. prosinca 2025.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

PREDMET: Prijedlog zaključka o davanju prethodne suglasnosti predstavniku Vlade Republike Hrvatske za prihvaćanje amandmana drugih predlagatelja na Konačni prijedlog zakona o prostornom uređenju

Na temelju članka 31. stavka 3. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 150/11., 119/14., 93/16., 116/18., 80/22. i 78/24.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2025. donijela

ZAKLJUČAK

1. Daje se prethodna suglasnost predstavniku Vlade Republike Hrvatske za prihvaćanje amandmana Kluba zastupnika Hrvatske demokratske zajednice na Konačni prijedlog zakona o prostornom uređenju, i to:

- na članak 6. stavke 2. i 3., članak 48. stavak 1. točku 13., članak 50. stavak 2., članak 62. stavak 1. točku 1., članak 91. stavke 4. i 6., članak 92. stavak 3., članak 109. stavak 4., članak 183. stavak 4., članak 246. stavak 2. i članak 247. stavke 4., 5. i 6., Kluba zastupnika Hrvatske demokratske zajednice od 10. prosinca 2025.

2. Daje se prethodna suglasnost predstavniku Vlade Republike Hrvatske za djelomično prihvaćanje amandmana Kluba zastupnika Hrvatske demokratske zajednice, od 10. prosinca 2025., na članak 138. stavak 9. Konačnog prijedloga zakona o prostornom uređenju u izmijenjenom obliku, tako da glasi:

„U članku 138. stavku 8. broj „6.“ zamjenjuje se brojem „7“.

U stavku 9. broj „6.“ zamjenjuje se brojem „7“.

3. Daje se prethodna suglasnost predstavniku Vlade Republike Hrvatske za prihvaćanje amandmana Predraga Štromara, zastupnika u Hrvatskom saboru, od 10. prosinca 2025., na članak 243. stavak 3. Konačnog prijedloga zakona o prostornom uređenju, u izmijenjenom obliku tako da glasi:

„(3) Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona izdana lokacijska dozvola odnosno podnesen zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole ili za zone ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona donesen urbanistički plan uređenja odnosno pokrenut postupak izrade urbanističkog plana uređenja, odnosno njegovih izmjena i dopuna, etažiranje iz članka 68. ovoga Zakona i gradnja u pojasu od 25 do 100 m u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iz članka 65. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona se može provesti po propisima koji su vrijedili na dan izdavanja lokacijske dozvole ili na dan donošenja urbanističkog plana uređenja odnosno odluke o izradi urbanističkog plana uređenja ili njegovih izmjena i dopuna.“

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

Obrazloženje

Na Konačni prijedlog zakona o prostornom uređenju, P.Z. br. 216, podneseni su amandmani koji su navedeni u nastavku uz obrazloženje njihova prihvatanja.

Klub zastupnika HDZ-a podnio je sljedeće amandmane:

Na članak 6.

U članku 6. stavku 2. iza riječi: „(u daljnjem tekstu: Vlada)“ stavlja se zarez i dodaju se riječi: „uz prethodno mišljenje Akademije arhitektonske umjetnosti i znanosti Hrvatske“.

U stavku 3. iza riječi: „Zavoda za prostorni razvoj“ dodaju se riječi: „i Hrvatske komore arhitekata“.

Predloženim amandmanom dodatno se uređuje institucionalni okvir za donošenje, koordinaciju i provedbu Arhitektonskih politika Republike Hrvatske. U stavku 2. dodavanjem Akademije arhitektonske umjetnosti i znanosti Hrvatske, kao tijela čije se prethodno mišljenje pribavlja, jača se stručna utemeljenost procesa te osigurava da se Arhitektonske politike oblikuju uz doprinos najviših znanstvenih i umjetničkih autoriteta iz područja arhitekture. Nadalje, u stavku 3. dodavanjem Hrvatske komore arhitekata kao sudionika u koordinaciji i provedbi osigurava se aktivna uključenost struke čime se unapređuje vrsnoća građenja, potiče kvaliteta arhitektonskih rješenja te pridonosi očuvanju, unaprjeđenju i prepoznavanju posebnosti prostora i krajolika Republike Hrvatske.

Na članak 48.

U članku 48. stavku 1. točki 13. riječi: „u privatnom vlasništvu“ zamjenjuju se riječju: „površine“, a iza riječi: „više“ dodaju se riječi: „koje je prethodno kultivirano“.

Omogućavanje gradnje građevina seoskog turizma na jednoj ili više katastarskih čestica površine od 2 ha i više omogućava se isključivo u antropogenom okolišu kako bi se nedirnuti dijelovi prirode očuvali od ljudskog djelovanja. Poljoprivredna gospodarstva često osim vlastitog zemljišta putem dugoročnog zakupa koriste i državna zemljišta ili zemljišta jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave te je stoga neopravdano odredbu koristiti samo za zemljišta u privatnom vlasništvu.

Na članak 50.

U članku 50. stavku 2. iza riječi: „opremljeno,“ dodaju se riječi: „a nalazi se u kontaktnom području s postojećim građevinskim područjem naselja u koje je integrirano,“.

Integriranje novih stambenih kapaciteta u strukturu postojećih naselja je nužnost kako bi se omogućilo korištenje postojeće komunalne, prometne i društvene infrastrukture, čime se istodobno umanjuju troškovi ulaganja u javnu infrastrukturu i povećava efikasnost prostornog uređenja te održivost projekata priuštivog stanovanja. Istodobno se sprječava stvaranje izoliranih i prostorno odvojenih zona stanovanja koje bi dugoročno mogle dovesti do socijalne odvojenosti i smanjene kvalitete života stanovnika.

Na članak 62.

U članku 62. stavku 1. točki 1. riječi: „u privatnom vlasništvu“ brišu se.

Ovim amandmanom se uklanja vlasničko ograničenje koje u praksi znatno sužava mogućnost gradnje građevina vezanih uz poljoprivrednu djelatnost u prostoru ograničenja izvan građevinskog područja, iz razloga što se poljoprivredno zemljište u javnom vlasništvu daje u zakup ili drugi oblik korištenja uz pripadajuća prava i obvozo korisnika. Pritom se pravnim poslom kojim se zemljište daje u zakup može jasno i transparentno definirati i pravo na gradnju predmetnih građevina u funkciji poljoprivredne djelatnosti.

Na članak 91.

U članku 91. stavku 4. na kraju rečenice dodaje se zarez i riječi: „osim za zahvate u prostoru javne, društvene i športsko-rekreacijske namjene.“.

U stavku 6. riječi: „ne provodi se“ zamjenjuju se riječima: „nije obavezan“.

Arhitektonski natječaji se provode u svrhu dobivanja što kvalitetnijih prostornih rješenja. Oni se obvezno provode za zgrade javne i društvene namjene te druge zahvate u prostoru od osobite važnosti za sliku naselja ili krajobraz određen prostornim planom. Zbog zahtjeva sigurnosti i potrebe za hitnim postupanjem, predviđena je iznimka od obveze provođenja natječaja u odnosu na građevine nacionalne kritične infrastrukture te za građevine sigurnosno-obavještajnog sustava. Međutim, ako nositelj zahvata procijeni da u pojedinom slučaju takav rizik ne postoji, ovom odredbom se omogućuje provođenje natječaja.

Na članak 92.

U članku 92. stavku 3. brojka: „30“ briše se.

Kako bi se ubrzalo postupak provođenja natječaja, pogotovo imajući u vidu manje zahtjevne zahvate koji ne zahtijevaju puno vremena za izradu, ukinut je minimalni rok za izradu natječajnih rješenja.

Na članak 109.

U članku 109. stavku 4. riječ: „pet“ zamjenjuje se riječju: „četiri“.

U postojećem Zakonu o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), člankom 82. stavkom 2. propisano je:

Za odgovornog voditelja mora se imenovati službenik Zavoda, zaposlenik zavoda, odnosno pravne osobe koji ima strukovni naziv ovlašteni arhitekt, odnosno ovlašteni arhitekt urbanist.

KPZ o prostornom uređenju u članku 109. stavkom 4. propisano je: Odgovorni voditelj je službenik odnosno zaposlenik zavoda ili zaposlenik pravne osobe iz stavka 2. ovoga članka, s najmanje pet godina radnog staža na poslovima prostornog uređenja.

Zavodi za prostorno uređenje županija i stručni izrađivači prostornih planova (ostale pravne osobe koje sukladno posebnom zakonu mogu obavljati poslove prostornog uređenja) godinama imaju deficit stručnih osoba iz područja prostornog uređenja – prvenstveno nedostatak ovlaštenih arhitekata-urbanista. Prema posebnim zakonima (Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („NN“ broj 78/15, 118/18, 110/19) i Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 78/15, 114/18, 110/19) propisani su dosta strogi uvjeti o stjecanju statusa ovlaštenog arhitekta urbanista i uvjeti članstva u komori, što je osnovni preduvjet za odgovorne voditelje izrade prostornih planova.

Obzirom da se ovim zakonom višestruko povećava opseg poslova Zavoda i stručnih izrađivača, što u kvantitativnom smislu čini čak dvostruko više; transformacijom postojećih planova te izradom planova nove generacije s potpunim prijelazom u sustav ePlanovi, nedostatak ovlaštenih arhitekata urbanista samo će se produbiti i povećati.

Stoga, smanjenjem propisanog roka s „pet“ na „četiri“ godine, barem će donekle umanjiti budući progresivni deficit ovlaštenih arhitekata-urbanista, kao odgovornih voditelja izrade prostornih planova.

Na članak 183.

U članku 183. u posljednjem stavku oznaka: „(3)“ se mijenja u oznaku: „(4)“.

Predloženim amandmanom se pokušava ispraviti greška u pisanju koju je predlagatelj učinio u tekstu jer su posljednja dva stavka u članku 183. označena brojkom (3).

Na članak 246.

U članku 246. stavku 2. iza riječi: „gradova“ dodaju se i riječi: „i općina“.

Županije ne prenose nadležnost za obavljanje upravnih poslova prostornog uređenja sukladno posebnom zakonu samo na gradove, već i na općine pa je iste bilo potrebno dodati u članak 246. stavak 2. Konačnog prijedloga Zakona.

Na članak 247.

U članku 247. stavku 4. riječi: „stavka 1.“ zamjenjuju se riječima: „stavka 2.“

Stavak 5. se briše, a stavak 6. postaje stavak 5.

Amandmanom se odredbe članka 247. usklađuju s odredbama članka 6. Konačnog prijedloga Zakona o prostornom uređenju, s obzirom da je isto propušteno napraviti pri izradi Konačnog prijedloga Zakona, a potrebno je zbog promjena u članku 6. do kojih je došlo nakon prvog čitanja u Hrvatskom saboru.

Slijedom navedenog, predstavniku Vlade Republike Hrvatske daje se suglasnost za prihvaćanje amandmana na članke 6. stavke 2. i 3., 48. stavak 1. točku 13., 50. stavak 2., 62. stavak 1. točku 1., 91. stavke 4. i 6., 92. stavak 3., 109. stavak 4., 183. stavak 4., 246. stavak 2. i 247. stavke 4., 5. i 6.

Klub zastupnika HDZ-a podnio je amandman na članak 138. stavak 9.

U članku 138. stavku 9. riječi: „stavaka 4. i 6.“ zamjenjuju se riječima: „stavaka 4. i 7.“.

Predloženim amandmanom se pokušava ispraviti greška u pisanju koju je predlagatelj učinio u tekstu jer su dva rješenja u upravnom postupku o kojima govori članak 138. ona iz stavaka 4. i 7., a ne 4. i 6. kako stoji u Konačnom prijedlogu Zakona.

Amandman se prihvaća u izmijenjenom obliku tako da odredba sada glasi:

U članku 138. stavku 8. broj „6.“ zamjenjuje se brojem „7“.

U stavku 9. broj „6.“ zamjenjuje se brojem „7.“.

Zastupnik Predrag Štromar podnio je amandman III. na članak 243. stavak 3.

U članku 243., stavak 3., mijenja se i glasi:

„Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona izdana lokacijska dozvola odnosno podnesen zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole ili za zone ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona donesen urbanistički plan uređenja odnosno pokrenut postupak izrade urbanističkog plana uređenja, odnosno njegovih izmjena i dopuna, etažiranje iz članka 68. i gradnja u pojasu od 25 do 100 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iz članka 65. u točki 2. se može provesti po propisima koji su vrijedili na dan izdavanja lokacijske dozvole ili na dan donošenja urbanističkog plana uređenja odnosno Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja ili njegovih izmjena i dopuna.“

Mnogi turistički projekti na obali danas ulaze u fazu neposredne realizacije, iako su investitori na njihovoj pripremi radili godinama. Najviše vremena i značajnih financijskih sredstava utrošeno je na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, što je bio glavni razlog sporog napretka pripreme faze. Paralelno su izrađeni svi potrebni arhitektonski projekti, dok je kod pojedinih zahvata već započela i izgradnja pristupnih cesta te komunalne infrastrukture — sve u potpunosti sukladno važećim zakonima koji su na snazi od 2011. godine. Mnogi od navedenih projekata moraju mijenjati postojeće lokacijske dozvole i UPU ove kako bi se uskladili s planovima višeg reda. Kako bi se izbjegla mogućnost dvojakog tumačenja pojedinih članaka ovog zakona, predlaže se da se u tekst uključe i predložene dopune u članak 243. Osim što novi

zakon uvodi zabranu etažiranja, istovremeno propisuje i zabranu gradnje ugostiteljskih sadržaja, trgovina i sličnih pratećih funkcija u pojasu od 25 do 100 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene. Takva se odredba ne može odnositi na luksuzne turističke projekte smještene uz more koji su se razvijali upravo u skladu s pravilima koja vrijede od 2011. godine. Pri tom se ne misli na smještajne kapacitete, koji su i prema trenutno važećem zakonu ionako morali biti planirani izvan 100 metara od obalne crte. Ovdje je riječ o pratećim sadržajima — ugostiteljskim objektima, trgovinama i drugim funkcijama (kao npr. caffè bar, restoran, beach club i sl.) — koje su ti projekti od početka predviđali unutar pojasa od 25 do 100 metara, potpuno sukladno važećim propisima. Do sada je u sklopu takvih projekata bila dopuštena gradnja pratećih sadržaja potrebnih za kvalitetno funkcioniranje turističkog kompleksa, a investitori su na temelju toga već izradili dokumentaciju, koncepciju, financijske projekcije, arhitektonska rješenja i uložili značajna sredstva. Ne bi bilo u redu da se pravila igre mijenjaju na samom kraju utakmice. Kako bi se spriječila odustajanja investitora te potencijalne tužbe domaćih i stranih ulagača za naknadu štete, predlaže se da se ovaj amandman uvaži.

Amandman se prihvaća u izmijenjenom obliku tako da odredba sada glasi:

„(3) Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona izdana lokacijska dozvola odnosno podnesen zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole ili za zone ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona donesen urbanistički plan uređenja odnosno pokrenut postupak izrade urbanističkog plana uređenja, odnosno njegovih izmjena i dopuna, etažiranje iz članka 68. ovoga Zakona i gradnja u pojasu od 25 do 100 m u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iz članka 65. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona se može provesti po propisima koji su vrijedili na dan izdavanja lokacijske dozvole ili na dan donošenja urbanističkog plana uređenja odnosno odluke o izradi urbanističkog plana uređenja ili njegovih izmjena i dopuna.”

Slijedom navedenog, predstavniku Vlade Republike Hrvatske daje se suglasnost za prihvaćanje amandmana u izmijenjenom obliku na članak 138. stavak 9. i članak 243. stavak 3. Konačnog prijedloga zakona o prostornom uređenju.

