

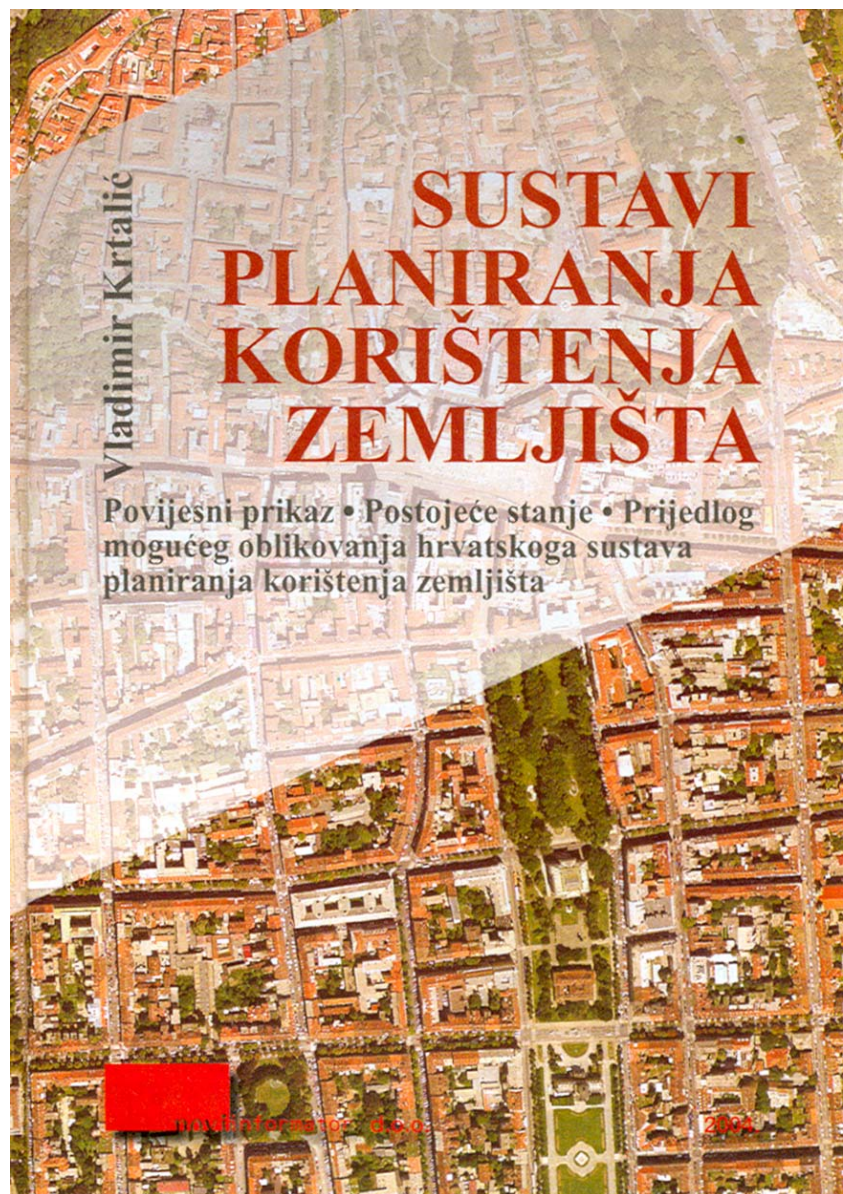
## O SUSTAVU PLANIRANJA ISKORIŠTAVANJA ZEMLJIŠTA

*Naslov: Sustavi planiranja korištenja zemljišta. Podnaslovi: Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta. Autor: mr. sc. Vladimir Krtalić. Nakladnik: Novi Informator d.o.o., Zagreb. Za nakladnika: Marina Šurbek. Urednica Davorka Foretić. Recenzenti: dr. sc. Jadranko Crnić, doc. dr. sc. Nenad Lipovac, doc. dr. sc. Siniša Mastelić Ivić. Prijevod izvornih tekstova: Marina Denona Krsnik, Vladimir Krtalić. Grafički urednik: Nikša Pavlović. Lektorica: Meri Odak. Oblikovanje naslovnice i grafička priprema: Franjo Kiš, ArTresor naklada, Zagreb. Tisak: Grafički zavod Hrvatske, Zagreb. Opseg: 328 str., format: 17x24 cm, uvez tvrdi. Cijena: 310 kuna.*

Ovo vrijedno i gotovo pionirsko djelo iz zanemarenog područja pravne regulative o građevinskom zemljištu i urbanističkom planiranju, što autor temeljito i sustavno proučava nakon što se sreo s brojnim problemima u svakodnevnoj praksi, daje zaokružen prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja iskorištavanja zemljišta. Prijedlog se temelji na istraživačkom radu o povijesti javnoga građevinskog prava na prostoru Republike Hrvatske, postojećem stanju i sažetom prikazu planiranja korištenja zemljišta u nekim europskim zemljama. Predloženi bi sustav planiranja bio potpuno usklađen s propisima država članica Europske unije iz Srednje Europe. Ujedno bi otklonio veći dio prepreka ulagačima, otvorio prostor hrvatskom gospodarstvu za optimalno, gospodarski prihvatljivo i za okoliš primjereno iskorištavanje hrvatskog prostora, koji je, kao što svi često ističemo, najvažnije nacionalno dobro. Knjiga je namijenjena pojedincima i institucijama koje se bave prostornim

uređenjem i problemima pravne regulative o građevinskom zemljištu i prostornom planiranju. Dakle uredima državne uprave i organima lokalne samouprave te zaposlenicima u komunalnim poduzećima i projektnim biroima, a ponajprije urbanistima, pravnicima i geodetima. Potrebu takvog djela autor je pojasnio u predgovoru. Ustvrdio je kako su među brojnim ustavnim zadaća-

ma koje su stavljene u nadležnost jedinica lokalne samouprave nalaze i poslovi iz lokalnog djelokruga kojima one neposredno osiguravaju nužne potrebe građana, a posebno potrebe koje se odnose na uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti te zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša (čl. 134. Ustava RH). Vrijedeći hrvatski propisi ni-



zom zakona uređuju dio toga kompleksnog područja. Ipak smo svjedoci dugogodišnjega neriješenog problema bespravne gradnje, gradnje građevina u područjima bez izgrađene tehničke i društvene urbanističke infrastrukture, gradnje objekata u raspršenim naseljima na temelju lokacijske dozvole te gradnje neprikladnih građevina u gradskim jezgrama, stambenim zonama, uzduž državnih i županijskih cesta i u obalnom području. Najveći je dio problema uzrokovan nedostatnošću propisa o urbanističkom planiranju, uređenju građevinskog zemljišta i primjerenom financiranju tehničke urbanističke infrastrukture u skladu s urbanističkom gustoćom i standardima te nepostojanjem sustava planiranja iskorištavanja zemljišta.

Mnogo se govori o uklanjanju administrativnih barijera za ulaganje u projekte koji potiču gospodarski razvitak. Čak su o tome inozemni ulagači pokrenuli istraživanje pod zaštitom Međunarodne financijske korporacije (IFC) i Svjetske banke (IBRD). Primjedbe i prijedlozi bilježe teškoće u postupku nabave zemljišta, registracije i izgradnje novih prostora, neuključenosti reformskih političkih i gospodarskih struktura u donošenje novih propisa, problematične priključke komunalne infrastrukture, nedonošenje detaljnih planova od lokalnih vlasti, građevnoj dozvoli koja nije najvažniji dokument za gradnju, određivanju odgovornosti i rokova za dobivanje odobrenja te potrebi detaljnih planova uređenja prostora koji bi zamijenili lokacijske dozvole.

U mnogim je državama u Europi posebnim zakonom uređeno prostorno uređenje i prostorno planiranje, zajedno s uređenjem građevinskog zemljišta, financiranjem urbanističke infrastrukture i gradnjem. Skup tih propisa predstavlja sustav planiranja iskorištavanja zemljišta, a time su cjelovito uređeni svi postupci vezani uz urbanističko planiranje. To se odražava na cijene nekretnina (neovis-

no o izgrađenim ili neizgrađenim građevinskim česticama), usklađivanje privatnog i javnog interesa te planiranje homogenih naselja s nužnom tehničkom i društvenom infrastrukturom. Sve se temelji na obveznoj primjeni lokalnoga provedbenoga urbanističkog plana za sve fizičke i pravne osobe, a to omogućuje pravilan urbanistički razvoj prilagođen razvojnim potrebama, a ujedno uzima u obzir nadređene dokumente prostornog uređenja.

Takav je sustav postojao na prostoru Hrvatske sve do 1945. Poslije je došlo do prekida sustava javnoga građevinskog prava, iako je donesen cijeli niz propisa vezan uz iskorištavanje prostora. Od 1991. doneseni su mnogi zakoni kojima se javno građevinsko pravo usklađuje s državama u Europskoj uniji. No još je daleko vrijeme kada se na građevinskoj čestici neće smjesti ništa graditi prije prometnog povezivanja, opskrbljenosti vodom i energijom i osiguravanja pročišćavanja otpadnih i oborinskih voda te odlaganja komunalnog otpada. Uvjet je postojanje obveznoga provedbenoga urbanističkog plana bez kojega se ne bi moglo oblikovati građevinske čestice, graditi infrastrukturu ni izdavati građevne dozvole. Taj se plan temelji na planu iskorištavanja površina i razvojnom planu pokrajine odnosno države.

Možda se razlike u organizaciji prostornog planiranja u nas i u razvijenom europskom okruženju mogu najbolje uočiti iz usporedne tablice sa zemljama EU (str. 97). U nas na državnoj razini postoji strategija prostornog uređenja i program prostornog uređenja, a u EU razvojni programi. Na regionalnoj su razini u nas prostorni planovi županija odnosno grada Zagreba i posebni prostorni planovi, a u EU samo regionalni prostorni planovi. Na područjima gradova i općina u nas postoje prostorni planovi uređenja, generalni urbanistički planovi i urbanistički

planovi uređenja manjih naselja, a u EU planovi iskorištavanja površina. Na razinama naselja ili dijelova naselja postoje detaljni planovi uređenja i lokacijske dozvole, a u EU samo obvezujući provedbeni urbanistički planovi. Iz toga je uočljivo koliko je u nas sustav kompliciran i nejasan, posebno kada se zna da brojne jedinice lokalne samouprave usprkos zakonskim obvezama kasne s donošenjem prostornih planova uređenja.

Autor je uvodno objasnio ciljeve svog rada. Potom je dao povijesni prikaz propisa javnoga građevinskog prava na području Hrvatske sa sažetim prikazima do 1918., između 1918. i 1945., između 1945. i 1991. te na kraju od 1991. do 2003. Slijede primjeri nekih inozemnih propisa o sustavima planiranja iskorištavanja zemljišta s povijesnim prikazom razvitka propisa u SR Njemačkoj i sažetim prikazom propisa u Austriji, Nizozemskoj i Finskoj. Potom se daje prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja, s uključenim prostornim uređenjem i planiranjem na razini države i regije te iskorištavanja zemljišta na razini lokalne samouprave. Pridodane su vrste i namjene građevinskih, s načinom korištenja i iskoristivošću građevinske čestice te procjena tržišne vrijednosti zemljišta na neizgrađenim i izgrađenim građevinskim česticama. Zatim slijedi zaključak, a u prilogu se nalaze posebni prilozi. Prvi je prijevod odluke o ubiranju doprinosa za gradnju objekata i uređenje komunalne infrastrukture za pokrajinski glavni grad München, a slijedi prijevod rješenja o doprinosu za izgradnju objekata i uređenju komunalne infrastrukture za taj grad. Prilozi su zaključeni prikazom ustroja gradske uprave i komunalnog gospodarstva za okružni grad Neumarkt u Bavorskoj. Knjiga je opremljena popisima kratice i rabljene literature.

Branko Nadilo