

## PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U EUROPSKIM ZEMLJAMA I HRVATSKOJ

*Naslov: Planiranje korištenja zemljišta. Podnaslov: Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske. Autor: mr. sc. Vladimir Krtačić, dipl. ing. građ. Nakladnik: Novi informator d.o.o., Zagreb. Recenzenti: prof. dr. sc. Vlado Belaj, prof. dr. sc. Petar Đukan, prof. dr. sc. Ivan Koprić. Za nakladnika: Marina Šurbek, dipl. ing. Glavna urednica: Davorka Foretić, dipl. iur. Prevoditeljica Marina Denona Krsnik, prof. Lektura: Željka Potočki, prof. Grafički urednik, Nenad Novak, graf. ing. Tisak: Grafički zavod Hrvatske, Zagreb. Zagreb, 2009., format B5 (visina 25 cm), str. 712.*



Nova knjiga *Planiranje korištenja zemljišta – Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske* svojevrsni je nastavak istraživanja na područjima planiranja što ih je autor započeo u prije objavljenim knjigama – *Sustavi planiranja korištenja zemljišta* i *Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina*. U prvoj je knjizi sažeto prikazan povijesni razvoj, postojeće stanje i moguće oblikovanje hrvatskog sustava

planiranja, a u drugoj knjizi predstavljene su međunarodne priznate procedure i postupci procjene nekretnina.

Nova knjiga otkriva i istražuje razvitak i stanje planiranja korištenja zemljišta te stjecanje dozvola za gradnju u osam država članica Europske unije. Potom se detaljno uspoređuju hrvatski i bavarski propisi iz prostornog uređenja te područno i lokalno planiranje korištenja zemljišta i građenje. Iz usporedbe koja je provedena po planskim razinama za prostorno uređenje, regionalno i lokalno planiranje te gradnju po posebnim područjima (vrste i namjena građevinskih područja, procjena vrijednosti nekretnina i komunalni doprinosi) može se dobiti detaljan uvid o tome koja područja uopće nisu, koja su djelomično i koja različito uređena hrvatskim propisima. Stoga se nameće zaključak da je još uvijek aktualno oblikovanje hrvatskoga sustava planiranja korištenja zemljišta iako su neka od tih pitanja uređena novim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji. Ipak mnoga su pitanja djelomično uređena, ali bi određena područja bilo potrebno urediti sukladno državama i u članicama Europske unije, osobito u Srednjoj Europi prema čijoj je pravnoj stečevini utemeljeno hrvatsko građansko i upravno pravo, zemljišne knjige te katastar nekretnina.

Knjiga na početku ima posebna predgovor autora, iz kojega smo prenijeli nekoliko stajališta, zatim kratak prikaz urednice, popis kratica i potom pregledan i potanko obrazložen sažetak.

U uvodnom se dijelu govori o planiranju korištenja zemljišta kao prvostupnom gospodarskom pitanju. Slijedi poglavlje o planiranju korištenja zemljišta i dozvolama za gradnju u nekim članicama Europske unije: Belgiji, Danskoj, Grčkoj, Italiji,

Irskoj, Luksemburgu, Nizozemskoj i Portugalu. Slijedi već spomenuta usporedba hrvatskih i bavarskih propisa.

Na kraju je zaključeno da unatoč različitim propisima javnoga građevinskog prava u zemljama Europske unije postoje usporedive razine planiranja korištenja zemljišta. Na nacionalnoj razini postoji program razvoja država (u saveznim državama i na razini pojedinih država), a sljedeća je razina regionalni plan čija se veličina mijenja ovisno o pojedinim državama. Planiranje korištenja zemljišta provodi se na lokalnoj razini gradova i općina i kojima se ti ciljevi i ostvaruju. Na toj razini obično postoje plan korištenja površina (prostorni plan) za cijelo područje jedinice lokalne samouprave te provedbeni urbanistički planovi koji su obvezujući za sve fizičke i pravne osobe.

U prilogima su pridodani prijevodi aktualnih bavarskih odnosno njemačkih propisa javnoga građevinskog prava koji će korisniku ovoga vrijednog priručnika omogućiti detaljnije proučavanje pojedinih dijelova odgovarajućih zakona i međusobnu usporedbu pojedinih odredbi. Mogli bi, također, poslužiti i predlagачima propisa pri reguliranju područja graditeljstva i korištenja zemljišta, ali nositeljima javnog interesa te gospodarstvenicima i znanstvenicima pri raspravama o ponuđenim rješenjima ili predlaganju vlastitih.

Knjiga je zaključena kratkim životopisom autora, popisom propisa navedenih kronološkim redom i također popisom literature.

Korištenje zemljišta, planiranje i sustavi njegova planiranja za autora su područja istraživanja i otkrivanja koje je za mnoge potpuno nepoznato. Ujedno mogu se čitatelji na jednostavan i

pregledan način uputiti u područje javnog građevinskog prava kao jednog od dijelova upravnog prava. Začetke je i poticaje autor naznačio u jednoj knjizi što ju je 2000. izdalo Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja (*Uređenje građevnog zemljišta*), a šire je to obradio autor u knjigama što ih je potom napisao. Nova je knjiga potaknuta predstojećim ulaskom Hrvatske u Europsku uniju i daje međusobnu usporedbu propisa iz tog područja s nekim zemljama te zajednice država. Knjigu su recenzenti vrlo povoljno ocijenili. Tako prof. dr. sc. Ivan Koprić s Katedre za upravno pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu ističe kako je knjiga dobrodošla i iznimno važna jer je autoru najvažniji javni interes u prostornom planiranju i gradnji, ali i njegovo usklađivanje s privatnim interesima građana i poduzetnika. To je, navodi se, danas više iznimka nego pravilo jer se sve više služi, pa i podilazi, privatnim poduzetnicima i stvaranju profita, a javni se interes nerijetko zanemaruje što na duži rok može nanijeti katastrofalne posljedice. Prof. Koprić također drži da je knjiga potrebna svakom praktičaru u prostornom planiranju i gradnji jer je podjednako zanimljiva pravniku i građevinaru, prostornom planeru i građevinskom poduzetniku, upravnom znanstveniku i političaru. Usporedbom s njemačkim odnosno bavarskim primjerom, ukazuje se na nedostatke, ali i smjerove hrvatskoga zakonodavstva i prakse.

Recenzent prof. dr. sc. Petar Đukan smatra da su mnoga prikazana pita

nja samo djelomično ili uopće nisu uređena hrvatskim propisima iako bi dostizanjem razine država članica Europske unije omogućili održiv gospodarski razvoj, štitili nacionalne interese i uvjetovali dugoročnu stabilnost. Pri rješavanju neuređenih pitanja znatno mogu pomoći prijevodi aktualnih bavarskih i njemačkih zakona te provedbenih akata koji predlažućima propisa, ali i onima koji se moraju očitovati na prijedloge ili nacрте, daju mogućnost usporedbe predloženih rješenja s rješenjima koja se desetljećima uspješno primjenjuju i usavršavaju u državama Europske unije. Knjiga je jedinstvena i po tome što je djelo jednog autora, a nedvojbeno je ujednačena i sveobuhvatna obrada toliko složene materije dobrodošla u potrebna.

I recenzent prof. dr. sc. Vlado Belaj, s Katedre građansko-pravnih znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku tvrdi da je usporedbom planiranja korištenja zemljišta na razini jedinica lokalne samouprave u odredbama našega Zakona o prostornom uređenju i gradnji i njemačkoga Građevinskog zakonika (Baugesetzbuch) autor uočio znatne razlike. Posebno u njihovoj strukturi, vrstama dokumenata, pravnim instrumentima za provedbu provedbenoga urbanističkog plana (detaljnog plana uređenja), provedbi urbane komasacije, financiranju gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, posebnoga urbanističkog prava (urbanističke mjere sanacije, mjere urbanističkog razvoja, urbana obnova, socijalni grad, donošenje odluka

o očuvanju i urbanistički nalozi, urbanističke mjere za poboljšanje agrarne strukture) te ostalim propisima koji uređuju procjenu vrijednosti nekretnina, opće odredbe, nadležnosti i postupak pred komorama (sudskim vijećima) za predmete građevinskog zemljišta. Ujedno navodi da je knjiga izvorno i jedinstveno djelo jer prikazuje inozemne sustave planiranja korištenja zemljišta, a time se u nas dosad nitko nije sustavno bavio pa bi mogla biti trajni izvor korisnih podataka i rješenja za stručnu javnost.

Stoga će, nema nikakve dvojbe, knjiga pružiti dragocjene podatke ne samo teoretičarima, nego i praktičarima koji provode i primjenjuju pravne norme u području planiranja korištenja zemljišta. U njoj će pronaći odgovore na mnoga pitanja, a bit će im pravi putokaz u budućoj pripremi i primjeni složenih zakonskih i provedbenih propisa iz područja planiranja korištenja zemljišta.

Autor se za pomoć u prikupljanju literature posebno zahvalio Reichardu Wesselu, voditelju ureda *Konrad Adenauer Stiftung* u Zagrebu, i Gerhardu Hessu, glavnom direktoru Bayerisches Bauindustrieverband u Münchenu, te svim recenzentima i suradnicima bez čije bi pomoći ovako složena i zahtjevna knjiga ne bi mogla biti opremljena i uređena. Zahvalio se i brojnim donatorima među kojima su uz brojne građevinske tvrtke i Društvo građevinskih inženjera Zagreba i Hrvatski savez građevinskih inženjera.

B. N.