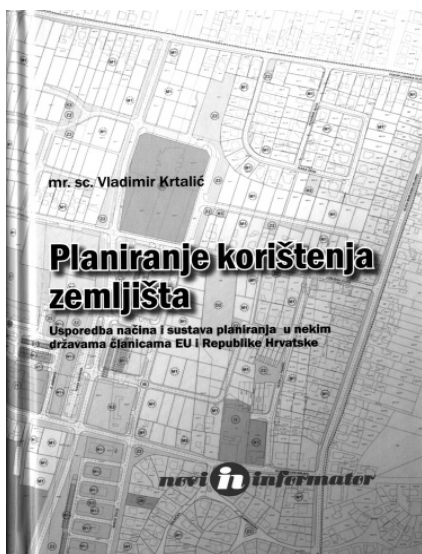


# PREDSTAVITEV KNJIGE: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (NAČRTOVANJE RABE ZEMLJIŠČ)

*Jasenska Kranjčević, Anton Prosen*



**Avtor:**

*mag. Vladimir Krtalić, univ. dipl. inž. grad.*

**Naslov knjige:**

*Planiranje korištenja zemljišta – Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske*

**Izdajatelj:** *Novi informater Zagreb*

**Leto izdaje:** *2009*

**Recenzenti:**

*prof. dr. Vlado Belaj, prof. dr. Petar Đukan in prof. dr. Ivan Koprić*

**Obseg:** *712 str., 18/24,5 cm, trda vezava*

**ISBN:** *978-953-7327-72-9*

V Zagrebu je izšla knjiga mag. Vladimira Krtalića, univ. dipl. inž. grad. Planiranje korištenja zemljišta – Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske (Načrtovanje rabe površin – Primerjava vrst in vsebin načrtovanja v nekaterih državah članicah EU in Republiki Hrvaški), ki jo je izdal Novi informater Zagreb. Knjiga je avtorjevo nadaljevanje raziskav na področju načrtovanja rabe zemljišč; predhodne raziskave je že izdal v dveh knjigah, in sicer Sustavi planiranja korištenja zemljišta (Sistem načrtovanja rabe zemljišč, Novi informater Zagreb, 2004) ter Načela procjene tržišne vrednosti nekretnina (Načela načrtovanja tržne vrednosti nepremičnin, Hrvaško društvo sodnih izvedencev, 2007).

Avtor v knjigi ugotavlja, da so zemljišča pomembna državna javna dobrina oziroma kapital (v polnem pomenu te besede), od katerega mora imeti koristi celotna družba na vseh ravneh in področjih (prostorsko načrtovanje, gradbeništvo, kmetijstvo, turizem, varstvo okolja itn.) in ne le posamezniki. Pri ugotavljanju trenutne in povečane vrednosti zemljišča ima zasluge celotna družba, manj tudi lastnik zemljišča. V obstoječem sistemu rabe zemljišč pa si vso korist od zemljišča in povečane vrednosti lasti posameznik. Največjo spodbudo za pisanje knjige je avtor dobil, ko je bil pomočnik in namestnik ministra za varstvo okolja in urejanje prostora Republike

Hrvaške ter se je redno srečeval s številnimi tovrstnimi težavami. V tistem obdobju je nastala njegova knjiga Uređenje građevinskog zemljišta (Urejanje gradbenega zemljišča, Ministrstvo za varstvo okolja in urejanje prostora Republike Hrvaške, 2000). Širok pogled na problematiko rabe zemljišč so mu omogočili večletni številni stiki z domačimi in tujimi strokovnjaki.

Vsebina knjige je razdeljena na tri glavne dele. V prvem delu Planiranje rabe zemljišč in dovoljenja za gradnjo v nekaterih državah članicah EU je analiziral osem držav EU (Belgijo, Dansko, Grčijo, Italijo, Irsko, Luksemburg, Nizozemsko in Portugalsko).

V drugem delu Primerjava hrvaških in bavarskih predpisov o urejanju prostora ter planiranju rabe zemljišč na regionalni in lokalni ravni in gradnji je podrobno primerjal hrvaško in bavarsko zakonodajo, ki urejata prostorsko načrtovanje na regionalni in lokalni ravni ter načrtovanje rabe zemljišč in gradnje. Iz analize stanja je razvidno, da nekatera področja v hrvaških predpisih niso urejena, so urejena le delno ali drugače. Primerjava je bila izvedena na ravni načrtovanja – državno načrtovanje, regionalno načrtovanje, lokalno načrtovanje in gradnja – ter po strokovnih področjih – vrste in namen območij gradnje, ocena tržne vrednosti nepremičnin in komunalni prispevki.

V tretjem delu Prispevki – predpisi s pojmovnim kazalom so predloženi prevodi veljavnih bavarskih oziroma nemških predpisov javnega gradbenega prava. Ti omogočajo bralcu bolj poglobljeno preučevanje posameznih delov komentiranih področij, ki vsebujejo zakone in primerjavo z nekaterimi določbami ustreznih hrvaških predpisov. Priloženi so naslednji predpisi: bavarski zakon o načrtovanju dežele, izvleček iz Zakona o urejanju prostora, gradbeni zakonik, Uredba o uporabi stavbnih zemljišč, Uredba o načelih ocene prometne (tržne) vrednosti zemljišča, bavarski Zakon o gradnji, Uredba o vlogah za gradnjo in prijavah v postopku gradbenega nadzora, obrazec vloge za izdajo gradbenega dovoljenja in izdajanje dovoljenj za izkope, Zakon o dajanju v promet in prost promet gradbenih proizvodov v skladu z Direktivo Sveta št. 89/106/EGS z dne 21. decembra 1988 za uskladitev upravnopravnih in pravnih predpisov držav članic o gradbenih proizvodih in drugih pravnih aktov Evropske skupnosti. Poleg primerjave zakonodaje o rabi zemljišč med posameznimi državami avtor v knjigi obravnava, kako uravnavati zasebno last na zemljiščih in posamezne omejitve, saj je to javno sredstvo in je treba za večjo blaginjo države pravično porazdeliti vrednosti, povezane z zemljišči. V primerjavi predpisov osmih držav članic EU avtor opozarja, da lahko sistem urejanja zemljišč uskladimo v splošno korist z upravičenimi interesi posameznikov in skupnosti. Kljub zahtevni temi avtor preprosto in pregledno pokaže, da sistem urejanja zemljišč pripada področju gradbenega prava kot enega izmed sestavnih delov upravnega prava, regionalno planiranje uvršča med splošno urbanistično pravo oziroma posebno urbanistično pravo itd.

Branju knjige v prid govori dejstvo, da je zemljišče vir oziroma kapital, ki si zasluži posebno pozornost, saj je danes cilj družbe, da vzpostavi prosti pretok blaga, storitev in kapitala ter krepí zasebno podjetništvo. Tako so lahko primerjalne analize predpisov, povezanih s sistemom rabe zemljišč v različnih državah, podlaga za dopolnitev oziroma spremembo zakonodaje v Sloveniji. Nenadzorovana raba zemljišč vodi do različnih nesoglasij in škode; vrednost zemljišča se lahko zmanjša, zato je treba razviti sistem planiranja rabe zemljišč.

V knjigi so primerjane osnovne razlike in skupne povezave hrvaških in bavarskih predpisov, ki

urejajo prostorsko in regionalno načrtovanje. Bavarski zakon o načrtovanju dežele med drugim ureja sprejetje programa za razvoj dežele in regionalnih načrtov. Program za razvoj dežele v sodelovanju z drugimi ministrstvi izdelava najvišji organ za načrtovanje dežele, to je državno ministrstvo za gospodarstvo, infrastrukturo, promet in tehnologijo. V okviru ministrstva je bila ustanovljena uprava za razvoj dežele, ki je odgovorna za program razvoja in izvajanja programov dežele prek regionalnih načrtov. Program za razvoj dežele med drugim določa prostorske načrtne celote (načrtne regije), za katere se sprejmejo regionalni načrti, njihovo izdelavo pa izpeljejo regionalna združenja. Stroške izdelave programa za razvoj dežele in regionalnih načrtov krije država.

Del knjige se nanaša tudi na primerjavo urbanističnega načrtovanja mest München in Zagreb. Mestni svet Münchna mora pred sprejetjem sklepa o izdelavi načrta rabe zemljišč sprejeti razvojni program, medtem ko v skladu s hrvaškimi in slovenskimi predpis to ni potrebno. To pomeni, da mesta rezervirajo površine za širitev, ne da bi imela programe gospodarskega in socialnega razvoja, kamor bi bila vključena vsa področja.

Na Bavarskem je financiranje izgradnje urbane tehnične infrastrukture usklajeno z gradbenim zakonikom, izpelje pa se z izvedbenim urbanističnim načrtom na podlagi dejanskih stroškov in urbane gostote. Z zakonom je točno določen postopek izračuna stroškov gradnje komunalne infrastrukture, višina plačila komunalnega prispevka se določi po končani gradnji komunalne opreme, izdelava se izračun in razdelitev stroškov za lastnike zemljišč v skladu z urbano gostoto.

Na koncu avtor navaja, da je treba sprejeti predpise, ki bodo omogočili postopno ureditev sistema rabe zemljišč. Z novo ureditvijo bi se uredil tak sistem rabe zemljišč, kot ga ima večina članic EU in nekatere države srednje Evrope. Ta sistem zagotavlja zlasti trajnostni gospodarski razvoj, zaščito državnih interesov in odstranitev ovir za naložbe v gradbene projekte. Odpreti je treba pot za doseganje javno koristnih in ekonomsko upravičenih ciljev ter doseči socialno pravično rabo zemljišč. V času, ko je svet v krizi in se zdi, da zelenega razvoja ne moremo doseči brez celovite politične, ekonomske in moralne preobrazbe, je treba analizirati in iskati najboljše rešitve. To velja tudi za zemljiško politiko in načrtovanje rabe zemljišč, ki se zdi ozko gospodarsko področje, vendar je eden izmed temeljnih podsistemov, ki opredeljujejo videz posameznih držav v smislu lastništva in porazdelitve državnega bogastva.

Ker se vsebina knjige nanaša na pravni, ekonomski in tehnični vidik rabe zemljišč, je lahko koristna za vse, ki se kakorkoli ukvarjamo s prostorom in zemljišči. Še posebej je priporočljiva za geodete, prostorske načrtovalce in urbaniste, arhitekta, gradbenike, predavatelje in študente različnih fakultet, pravnike, ekonomiste, vodilne v lokalnih skupnostih itd. Upava, da jezik ne bo ovira, in jo priporoča vsem, ki si želite spremembe na področju zemljiške politike in uvedbe zemljiškega ter urbanega menedžmenta kot nove dejavnosti tudi v geodetski stroki.

**dr. Jasenka Kranjčević**

*e-pošta: Jasenka.Kranjcevic@iztzg.hr*

**dr. Anton Prosen**

*e-pošta: Anton.Prosen@fgg.uni-lj.si*