

# Bespravna gradnja - uzroci i posljedice

Vladimir Krtalić

## Ključne riječi

*bespravna gradnja, uzroci, posljedice, građevinska dozvola, propisi, korištenje zemljišta, planiranje*

## Key words

*illicit construction, causes, effects, building permit, regulations, land use, planning*

## Mots clés

*construction illicite, causes, effets, permis de construire, règlements, occupation des terres, planification*

## Ключевые слова

*бесправное строительство, причины, последствия, строительное разрешение, правила, использование строительных площадок, планирование*

## Schlüsselworte

*widerrechtliche Bautätigkeit, Ursachen, Folgen, Baugenehmigung, Vorschriften, Baugrundnutzung, Planung*

V. Krtalić

## Bespravna gradnja – uzroci i posljedice

*Polazi se od tvrdnje da je gradnja s građevinskom dozvolom jedan od osnovnih uvjeta uređene pravne države. Opisane su, a i raspravljene posljedice bespravne gradnje i njezini uzroci te uloga propisa kojima se može u začetku spriječiti takva gradnja. Prikazani su propisi o planiranju korištenja zemljišta u SR Njemačkoj, Austriji, Nizozemskoj i Finskoj i uspoređeni s hrvatskim propisima. Preporučuje se donošenje hrvatskih propisa koji bi na adekvatan način riješili to pitanje.*

V. Krtalić

## Illicit construction - causes and consequences

*The paper starts from the assertion that construction based on building permit is one of the basic preconditions for establishment of the veritable rule of law. The causes and effects of illicit construction are described and discussed, and the role of regulations, destined to prevent such construction in its roots, is defined. Land use regulations applied in Germany, Austria, the Netherlands and Finland are presented and compared with Croatian regulations. The author recommends adoption of Croatian regulations that would solve this issue in an appropriate manner.*

V. Krtalić

## Construction illicite - causes et conséquences

*L'ouvrage commence par l'affirmation que la construction basée sur permis de construire est une des conditions préalables très importantes pour l'établissement de l'état de droit véritable. Les causes et les effets de la construction illicite sont décrits et examinés, et le rôle des règlements - destinés à attaquer cette construction à la racine - est défini. Les règlements sur l'occupation des terres en Allemagne, en Autriche, aux Pays-Bas, et en Finlande sont présentés et comparés avec les règlements croates. L'auteur recommande l'adoption des règlements croates qui seraient à même de résoudre cette question de manière appropriée.*

И. Крталић

## Бесправное строительство – причины и последствия

*В работе исходит от утверждения, что строительство со строительным разрешением является одним из основных условий устроенного правового государства. Описаны, а и обсуждены последствия бесправного строительства, и его причины, а также роль правил, благодаря которым в начале может быть предупреждено такое строительство. Показаны правила о планировании использования площадок в Германии, Австрии, Голландии и Финляндии, и проведено сравнение с хорватскими правилами. Рекомендуются вынесение хорватских правил, которые бы адекватным способом могли решить тот вопрос.*

V. Krtalić

## Die widerrechtliche Bautätigkeit - Gründe und Folgen

*Man geht von der Behauptung aus dass das Bauen mit Baugenehmigung eine der Grundlagen des ordnungsgemässen rechtlichen Staates ist. Die Ursachen der widerrechtlichen Bautätigkeit und deren Folgen sind beschrieben und erörtert, sowie die Rolle der Vorschriften mit denen solches Bauen im Anbeginn verhindert werden kann. Die Vorschriften über das Planen der Baugrundnutzung in Deutschland, Österreich, Holland und Finnland sind beschrieben und mit den kroatischen Vorschriften verglichen. Man empfiehlt das Verabschieden kroatischer Vorschriften die auf adequate Art und Weise dieses Problem lösen würden.*

Pregledni rad

Subject review

Ouvrage de syntaxe

Обзорная работа

Übersichtsarbeit

Autor: Mr. sc. **Vladimir Krtalić**, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo, Ulica grada Mainza 24, Zagreb

## 1 Posljedice bespravne gradnje

Već niz godina u javnosti se mnogo govori o problemu bespravne gradnje, neprimjereno izgrađenim građevinama bez nužne tehničke i društvene urbanističke infrastrukture, o urbanizmu visoke gustoće, o rušenju bespravno sagrađenih građevina, o kupcima stanova u bespravno izgrađenim zgradama koje su po nalogu građevinske inspekcije srušene ili se očekuje njihovo rušenje.

Posljedice su očite. Uloženo je mnogo novca u pravno nepostojeće građevine. U slučaju bespravne gradnje graditeljstvo, kao gospodarska grana, ne predstavlja «lokomotivu» koja vuče razvitak svekolikog gospodarstva, nego naprotiv negativno djeluje na gospodarski razvitak i poedinaca i cijele države.

U javnosti postoje dvojbe kako postupati s bespravnom gradnjom. Dio javnosti suosjeća s bespravnim graditeljima koji su uložili mnogo novca za rješavanje svojih nužnih stambenih potreba, dok pojedini predstavnici lokalne samouprave nastoje legalizirati bespravno izgrađene građevine ili cijela naselja. Valja istaknuti da bespravni graditelj ugrožava:

- javni interes
- vlastiti interes i interese neposrednog susjeda
- interese zajednice i
- funkcionalnu i primjerenu upotrebu javnih i privatnih površina.

Bespravna gradnja narušava bit života u organiziranom društvu, svaki smisao urbanističkog planiranja i negativno djeluje na gospodarski razvitak jer se golemo financijska sredstva ulažu u građevine na kojima se ne može uspostaviti vlasništvo, a time niti postići primjerena tržišna vrijednost.

Mnogi vlasnici zemljišta, na vlastiti rizik, sagradili su velik broj građevina na neuređenome građevinskom zemljištu bez građevinske dozvole ili su bitno odstupili od projekta na temelju kojeg je izdana građevinska dozvola s uvjerenjem da će ih ipak legalizirati.

## 2 Uzroci nastajanja bespravne gradnje

O uzrocima velikog broja bespravno izgrađenih građevina i mjerama koje bi u početku sprječavale bespravnu gradnju malo se govori.

Za bespravnu gradnju kakva je na području Republike Hrvatske, postoje mnogi uzroci, kao što su:

- stručno urbanistički
- gospodarski
- socijalni te
- upravno-pravni.

Sve ih treba pažljivo analizirati i predložiti nužne mjere koje bi u početku sprječavale bespravnu gradnju, kako je to uređeno u državama članicama EU.

Planiranje korištenja zemljišta, uređeno Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji i Zakonom o komunalnom gospodarstvu postupno je usklađivanje hrvatskoga sustava sa sustavima planiranja korištenja zemljišta u državama članicama EU.

Navedeni hrvatski propisi još uvijek nisu usklađeni s odgovarajućim propisima država članica EU, osobito država Srednje Europe, koji se već više od pola stoljeća u gotovo neizmijenjenom obliku uspješno primjenjuju. Tim je propisima uređen niz pravnih pitanja koja u početku sprječavaju bespravnu gradnju, primjerice:

- početak gradnje građevine na građevinskoj čestici uvjetovan je izgradnjom tehničke urbanističke infrastrukture (opskrba vodom i energijom te odvođenje otpadnih voda i odlaganje komunalnog otpada)
- obvezatna primjena detaljnog plana uređenja (provedbenog urbanističkoga plana) za sve fizičke i pravne osobe
- pravni «instrumenti» za provođenje detaljnog plana uređenja
- zaštita turističkih a ne samo obalnih područja
- urbana komasacija, uređenje međa i izvlaštenje na obuhvatu detaljnog plana uređenja
- financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu na obuhvatu detaljnog plana uređenja (provedbenog urbanističkoga plana)
- vrste i namjena građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevinske čestice te
- načela procjene tržišne vrijednosti zemljišta, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice.

Nedostatak navedenih pravnih instrumenata jedan je od glavnih razloga što u nas bespravna gradnja nije u početku spriječena, što nije osiguran dovoljan broj uređenih i opremljenih građevinskih čestica na kojima se može graditi.

Treba posebno istaknuti da nadležne vlasti poduzimaju niz mjera u okviru postojećih propisa kojima nastoje urediti ovo važno područje, zaštititi prostor i rušenjem bespravno izgrađenih građevina obeshrabriti buduće bespravne graditelje.

## 3 Planiranje korištenja zemljišta u SR Njemačkoj, Austriji, Nizozemskoj i Finskoj

Sažeto je prikazan način planiranja korištenja zemljišta u navedenim zemljama i propisa koji to područje reguliraju.

### 3.1 Planiranje korištenja zemljišta u SR Njemačkoj

Sukladno teritorijalnom ustroju Njemačke kao federalne države, koju čine 16 pokrajina i glavni grad Berlin, donosi se dio propisa na saveznoj, a dio na pokrajinskoj razini. Propisi doneseni na saveznoj razini obvezujući su za cijelo područje Savezne države i primjenjuju se do najnižih razina upravnog i teritorijalnog ustroja grada odnosno općine.

Na saveznoj razini doneseni su sljedeći propisi koji uređuju prostorno planiranje:

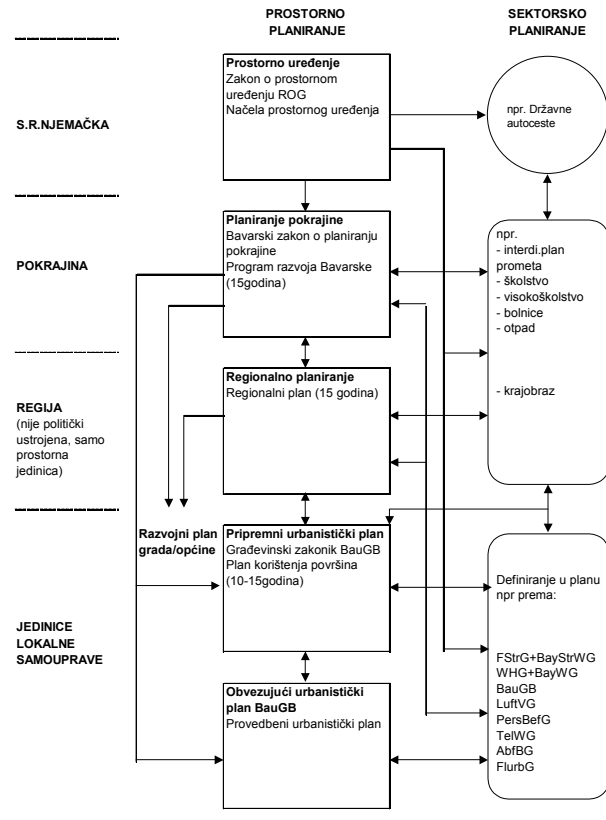
- *Zakon o prostornom uređenju (Raumordnungsgesetz – ROG, 1960.)*
- *Građevinski zakonik<sup>1</sup> (Baugesetzbuch – BauGB, 1960/1986)*
- *Uredba o građevnom korištenju zemljišta (Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstuecke – BauNVO 1962)*
- *Uredba o načelima procjene vrijednosti zemljišne čestice (Wertemittlungsverordnung – Verordnung über grundsätze fuer die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstuecken – WertV)*
- *Uredba o izradi urbanističkih planova i prikazima sadržaja planova (Planzeichenveordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts-PlanzVO 90).*

Na pokrajinskoj razini doneseni su propisi:

- *Zakon o planiranju pokrajine npr. Bavarski zakon o planiranju pokrajine (Bayerischen Landesplanungsgesetz – BayLplG)*
- *Zakon o gradnji, npr. Bavarski zakon o gradnji (Bayerische Bauordnung – BayBO)*

Cjeloviti pravni sustav uređuje postupak izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, a time i osnovne uvjete za izvedbu građevinskih zahvata od interesa Savezne države, pokrajina i jedinica lokalne samouprave. Na shemi (slika 1.) prikazani su pravni sustav i međuovisnost prostornog planiranja koji obuhvaćaju pregled najvažnijih propisa, razine njihova donošenja i njihovu primjenu na odgovarajućim razinama, odnos prema sektorskim planovima kao i međusobni utjecaj niza sektorskih planova i drugih propisa na izradu dokumenata prostornog uređenja. Pažljivim analiziranjem međusobnih utjecaja moguće je, u slučajevima kontradiktornih zah-

tjeva, za isti prostor donijeti najpovoljnije rješenje koje omogućava razvitak podnošljiv za okoliš, a time i najpovoljnije korištenje prostora kao najvrjednijeg nacionalnog dobra.



Slika 1. Shema međuovisnosti prostornog planiranja u SR Njemačkoj

Na slici 2. tabelarno je prikazana organizacija prostornog planiranja. Prikazano je sve što zajedno čini sustav planiranja korištenja zemljišta i urbanog i ruralnog prostora.

Odgovornost za izradu dokumenata prostornog planiranja razdijeljena je na dvije razine:

1. prostorno uređenje – pripada državnom planiranju, a odgovornost je razdijeljena prema razinama dokumenata prostornog planiranja na Saveznu državu i pokrajine
2. urbanističko planiranje – pripada komunalnom (lokalnom) planiranju, a odgovornost snose jedinice lokalne samouprave (grad/općina).

Sve vrste dokumenata prostornog planiranja razdijeljene su na 5 razina:

- Program prostornog uređenja SR Njemačke (obuhvat cijelo područje države)
- Razvojni program pokrajine (obuhvat cijelo područje pokrajine)

<sup>1</sup> Građevinski zakonik zapravo uređuje urbanističko planiranje, pravne instrumente za provedbu Provedbenog urbanističkog plana, uređenje građevinskog zemljišta i financiranje tehničke urbanističke infrastrukture

- Regionalni plan (obuhvat-dio područja pokrajine, prostorno-planska jedinica)
- Plan korištenja površina (obuhvat-cijelo područje jedinice lokalne samouprave)
- Provedbeni urbanistički plan (obuhvat-dio područja jedinice lokalne samouprave), obvezujući plan za sve fizičke i pravne osobe

Iz prikazanog može se nedvojbeno zaključiti da je cjelovito uređen sustav planiranja korištenja zemljišta koji obuhvaća skup zakona i provedbenih propisa kojima se uređuje postupak izrade donošenja i provedbe: razvojnog programa države, regionalnih razvojnih planova, razvojnih programa jedinica lokalne samouprave, plana korištenja površina i provedbenih urbanističkih planova, jedinih obvezujućih dokumenata prostornog uređenja za sve fizičke i pravne osobe. Posebno treba istaknuti da je dopušteno građenje samo u građevinskim područjima u kojima je donesen i pravovaljan provedbeni urbanistički plan.

### 3.2 Planiranje korištenja zemljišta u Austriji

Prostorno uređenje i prostorno planiranje u Austriji zadaća je Savezne države, pokrajina i općina. Savezna država i pokrajine sudjeluju u prostornom uređenju sukladno pravu odlučivanja na svojim područjima i razgraničenju ovlasti uređenih Saveznim ustavom.

Za razliku od drugih država, Saveznoj državi zakonom nije dodijeljena „okvirna nadležnost (ovlast) za prostorno uređenje“. Pokrajinski zakoni uređuju pokrajinsko i lokalno prostorno uređenje i prostorno planiranje. Potpuna ovlast za lokalno planiranje (na razini općina), sukladno odredbama Saveznog ustava, dodijeljena je općinama.

Prostorno uređenje, kao zajednička zadaća Savezne države, pokrajina i općina prepoznato je u «Akcijskom programu Savezne vlade», donesenom 1969. godine, kojim je izrađen «Program prostornog razvoja», predložen kao zajednička zadaća pokrajinskih tijela, pri čemu će prijedlozi iz «Akcijskog programa Savezne vlade» biti uzeti u obzir pri izradi regionalnih i komunalnih (općinski) razvojnih programa i konkretizirani na Stalnoj konferenciji pokrajinskih tijela.

Austrijska konferencija za prostorno uređenje koja je konstituirana 1971. kao glavne zadaće imala je: izradu koncepta prostornog uređenja Austrije i koordinaciju pokrajinskih tijela nadležnih za prostorno planiranje i izradu sektorskih planova. Ta je konferencija tijekom svog postojanja izradila brojne dokumente. Prognoze razvoja pučanstva, gospodarstva i tržišta rada, bile su značajni instrumenti za donošenje odluka na raznim političkim razinama.

Na temelju toga bilo je moguće prostore u Austriji skladno urediti, razviti gospodarstvo, osobito turizam, spriječiti u začetku bespravnu gradnju i osigurati održivi razvitak.

Uobičajena mjerila		Prostorni obuhvat	Razina prostornog planiranja	Nositelj izrade prostornog plana	Obveza	
Državno planiranje	1:4 miliona	Savezna Republika Njemačka	Program prostornog uređenja S.R.Njemačke	Savezno ministarstvo za prostorno uređenje, urbanizam i graditeljstvo	Obveznost za upravu	Prostorno planiranje
	cca 1:1 milion	Pokrajine (Bayern)	Razvojni program Bavorske	Bavorska vlada	Obveznost za upravu	
	1:100 000 1:50 000 1:25 000	Dio pokrajine (nije politički ustrojeno područje, samo planska jedinica)	Regionalni plan	Regionalna planska udruga	Obveznost za upravu	
Komunalno planiranje	1:10 000 1: 5 000	Cijelo područje općine/grada	Plan korištenja površina	Predstavničko tijelo općine/grada	Obveznost za upravu	Urbanističko planiranje
	1:1 000 1: 500	Dio područja općine/grada	Provedbeni urbanistički plan	Predstavničko tijelo općine/grada	Obveznost za sve fizičke i pravne osobe	

Krajobrazno planiranje integrirano kao strukovno planiranje
–
Krajobrazni program
Okvirni krajobrazni program
Krajobrazni plan
Plan ozelenjavanja

Slika 2. Prikaz organizacije prostornog planiranja u SR Njemačkoj

Savezni kancelar, svi savezni ministri, poglavari pokrajina, predsjednici saveza gradova i saveza općina i predstavnici javnih interesa (razina političara)	
ZAMJENJIVANJE KONFERENCIJE Voditelji uprava, direktori pokrajinskih ureda, generalni tajnici	STRUČNA SLUŽBA • Organizacija • Uprava • Priprema sjednica
<b>Pododbori</b> Voditelji odjela i referenti	• Provedba zadaća nakon sjednica.
Radne skupine	

Slika 3. Organizacijska shema Austrijske konferencije za prostorno uređenje

Na slici 3. prikazana je organizacijska shema Austrijske konferencije za prostorno uređenje iz koje je vidljiva koordinacija svih sektora i na razini Savezne države o i na razinama pokrajina.

To znači da se svi sektorski programi koordiniraju i usklađuju na sjednici te konferencije kojom predsjedava kancelar (predsjednik austrijske vlade) i na kojoj su nazočni svi ministri. Također je važno istaknuti značenje Saveza gradova i Saveza općina, čiji su predstavnici također nazočni na sjednici, s pravom glasa i mogu utjecati na odluke koje se tiču gradova i općina.

Kako je već istaknuto, prostorno planiranje i prostorno uređenje pokrajina preneseno je u nadležnost pokrajina. Svaka je pokrajina donijela svoj zakon o prostornom uređenju, koji se po sadržaju međusobno razlikuju, ali struktura i sustav prostornog uređenja, prostornog planiranja i urbanističkog (lokalnog) planiranja je jednoznačan u svih 9 pokrajina. Beč, glavni grad Austrije ima status pokrajine i vlastite propise o planiranju iskorištavanja zemljišta utemeljene na građevinskom redu (*Bauordnung für Wien*)<sup>2</sup>, koji obuhvaća urbanističko i krajobrazno planiranje i građenje s integriranim odredbama o vrstama i namjeni građevinskih područja i iskoristivosti građevinske čestice.

Planiranje grada Beča uređeno je na tri razine:

1. *Razvojni program grada Beča* koji obuhvaća plansko razdoblje od 20 godina
2. *Plan namjene površina* koji obuhvaća cijelo područje grada Beča
3. *Provedbeni urbanistički plan*, obvezujući za sve fizičke i pravne osobe, koji obuhvaća dio grada Beča.

<sup>2</sup> Tijekom primjene ovoga Zakona donesen je niz izmjena i dopuna, ali u osnovnoj strukturi Zakon se nije mijenjao nego se samo prilagođavao razvojnim funkcijama grada, napretku tehnike i tehnologije građenja.

Sve austrijske pokrajine uredile su planiranje iskorištavanja zemljišta na četiri razine:

1. *Razvojni program pokrajine*
2. *Regionalni razvojni program*
3. *Plan namjene površina* koji obuhvaća cijelo područje jedinice lokalne samouprave
4. *Provedbeni urbanistički plan*, obvezujući za sve fizičke i pravne osobe, koji obuhvaća dio jedinice lokalne samouprave.

### 3.3 Planiranje korištenja zemljišta u Nizozemskoj

Dokumente prostornog uređenja u Nizozemskoj pripremaju brojna tijela koja su ustrojena za poslove prostornog planiranja:

- na nacionalnoj razini: Nacionalna komisija za prostorno planiranje, Nacionalna agencija za prostorno planiranje i Savjetodavno vijeće za prostorno planiranje
- na pokrajinskoj razini: Pokrajinska komisija za prostorno planiranje i Pokrajinska agencija za prostorno planiranje
- na lokalnoj razini: Općinski ured za prostorno planiranje.

Na nacionalnoj razini dokumenti prostornog uređenja su *Nacionalni dokument o politici prostornog uređenja* te *Nacionalni plan za konkretan sektor*, na pokrajinskoj razini je *Regionalni prostorni plan*, a na lokalnoj razini su *Strukturni plan* i *Lokalni plan korištenja zemljišta*.

*Nacionalni dokument o politici prostornog uređenja* određuje glavna srednjoročna i dugoročna načela i smjernice nacionalne politike prostornog uređenja. Aktualni, četvrti dokument objavljen je prvi put 1988., a parlament ga je konačno donio 1993. U njemu su određene glavne smjernice nacionalne politike za razdoblje do 2015. godine. Nacionalne dokumente o politici prostornog uređenja izrađuje Nacionalna agencija za prostorno planiranje.

*Nacionalni strukturni plan* za pojedini sektor, također sadrži smjernice i načela važne za nacionalnu politiku prostornog uređenja i to za određeni konkretni sektor vladine politike. Nacionalni strukturni plan sadrži srednjoročne i dugoročne smjernice politike za prostorni aspekt tog sektora. Takav je plan u prvom redu instrument sektorskog planiranja. Njegov sadržaj olakšava najpovoljniju koordinaciju između sektorskog i prostornog planiranja.

Kao primjere takvih planova valja istaknuti strukturne planove za promet i za ruralna područja. Nacionalne strukturne planove izrađuju odgovarajuća ministarstva, a u slučaju dvaju navedenih primjera su Ministarstvo

prometa, javnih radova i vodnog gospodarstva, odnosno Ministarstvo poljoprivrede, gospodarenja prirodom i ribarstva.

Najvažniji instrument pokrajinskih vlasti za vođenje politike prostornog uređenja je *Regionalni plan*, u kojem su iskazani glavni ciljevi budućeg prostornog razvitka cijele pokrajine ili kojeg njezina dijela. Regionalni plan obuhvaća:

- opis glavnih ciljeva odabranog razvojnog pravca i po potrebi pojedinih faza unutar kojih taj razvitak može ili bi trebao biti dovršen
- jedan ili više kartografskih prikaza kojima se objašnjavaju glavni zahvati
- plan je popraćen objašnjenjem u kojem se izlažu zamisli i rezultati važnih istraživanja i konzultacija koje čine osnovu plana.

Konačni regionalni plan je temeljni dokument na osnovi kojeg Pokrajinsko izvršno tijelo treba odobriti lokalne planove korištenja zemljišta.

U strukturnom planu (planu korištenja površina), vijeće jedinice lokalne samouprave u glavnim crtama određuje budući razvitak cijelog područja ili njezinih dijelova. Susjedne općine mogu se povezati i izraditi zajednički strukturni plan njihovih područja.

*Strukturni plan* obuhvaća:

- opis glavnih ciljeva najpovoljnijeg razvitka područja i po potrebi pojedinih faza unutar kojih bi se razvitak mogao ili trebao dovršiti, kao i odnose s okolnim područjem
- jedan ili više kartografskih prikaza
- objašnjenja zamisli i rezultata istraživanja, konzultacija koje čine osnovu plana.

Strukturne je planove također potrebno revidirati barem svakih deset godina. Izrada strukturnog plana nije obvezatna i pokrajinsko izvršno tijelo ne može obvezati općine na njegovu izradu.

*Lokalni plan korištenja zemljišta* (provedbeni urbanistički plan) je potpuno drugačijeg značenja. To je jedini plan naveden u Zakonu o prostornom uređenju koji je izravno obvezujući za fizičke i pravne osobe i tijela državne uprave. Iz tog plana proizlazi znatno više posljedica negoli iz ostalih opisanih planova. Gotovo svaka odluka o planiranju korištenja zemljišta na općinskoj razini povezana je, na ovaj ili onaj način, s lokalnim planom korištenja zemljišta.

*Lokalni plan korištenja zemljišta* najvažniji je instrument planiranja korištenja zemljišta na lokalnoj razini. On je obvezujući i služi kao jedna od osnova na temelju kojih općina odlučuje o izdavanju građevinske dozvole. Na njega se pozivaju svi koji žele graditi.

Općinsko vijeće obvezno je donijeti lokalni plan korištenja zemljišta za onaj dio općine koji je izvan izgrađenog područja. Plan za izgrađeno područje nije obvezatan. Lokalni plan korištenja zemljišta pravna je osnova:

- za izdavanje građevne dozvole
- za utvrđivanje doprinosa za pokriće troškova gradnje tehničke urbanističke infrastrukture
- za potraživanje naknade zbog gubitka vrijednosti
- za obvezatnu kupnju.

Od 1. siječnja 1994. vlasti više razine imaju dodatne ovlasti kojima mogu obvezivati općinu da izmijeni ili dopuni lokalni plan korištenja zemljišta kako bi bio skladan s nacionalnom i pokrajinskom politikom prostornog uređenja i planiranja. Ako se radi o projektu od nacionalnog ili regionalnog značaja, pokrajinsko izvršno tijelo ili ministar mogu izravno intervenirati u izradu općinskog plana. Mogu obvezati općinu da odobri izuzeće od lokalnog plana korištenja zemljišta te da odobri izdavanje potrebnih dozvola (npr. građevinske dozvole).

Valja istaknuti da se sustav planiranja korištenja zemljišta na razini općine odnosno grada temelji na obvezatnom lokalnom planu korištenja zemljišta i da se ne dopušta nikakva izgradnja bez pravno valjanog lokalnog plana korištenja zemljišta. To je i glavni razlog što su u Nizozemskoj naselja skladno i racionalno oblikovana, opremljena tehničkom i društvenom urbanističkom infrastrukturom i ugodna za stanovanje.

### 3.4 Planiranje korištenja zemljišta u Finskoj

Novi *Zakon o korištenju zemljišta* i izgradnji u Finskoj stupio je na snagu početkom 2000. godine. Zakonom su uređene tri razine planiranja:

- regionalni plan korištenja zemljišta
- lokalni plan korištenja zemljišta i
- lokalni provedbeni plan.

Na razini države Vlada odlučuje o smjernicama politike nacionalnog planiranja koji imaju status razvojnog programa države.

Glavni pravni instrument u svim općinama, urbanim i ruralnim, za utvrđivanje lokacije, veličine i namjene građevina, kao i oblikovanja «slike» naselja jest *Lokalni provedbeni plan*. Općine izrađuju svoje planove, bilo u vlastitim uredima za planiranje ili koristeći se uslugama izvana. Lokalni plan donosi vijeće općine/grada. Temeljna odredba detaljnog planiranja u novom Zakonu jest: «bez valjanog razloga ne smije doći do smanjenja kakvoće životnog okoliša bilo koje osobe zbog donošenja lokalnoga provedbenoga plana». Ovom odredbom provodi se odredba članka 14a Ustava Finske, prema kojemu svatko ima zakonsko pravo na zdrav okoliš.

*Lokalni plan korištenja zemljišta* treba biti prilagođen općinskim potrebama sukladno njezinom razvojnom konceptu. Vijeće lokalne uprave odlučuje o strateškom razvoju i utvrđuje ga planom korištenja zemljišta. Planom treba koordinirati potrebe različitih sektora i utvrditi specifične potrebe. U slučaju smanjenja vrijednosti zemljišta treba utvrditi odgovarajuće kompenzacije.

Općini se daje ovlast da planiranjem utječe na strukturu i razvitak gospodarstva i na planiranje lokacija velikih trgovačkih centara koji mogu utjecati na nekontrolirano širenje naselja i zatvaranje manjih trgovina, a time i smanjenje kvalitete života u središtu grada.

Posebnim odredbama uređeno je planiranje obale. Zbog tradicionalnog prava na gradnju na vlastitom zemljištu, vikendice su izgrađene bez odgovarajućih planova korištenja zemljišta. Neizgrađena obala postala je rijetkost, osobito oko velikih gradova. Vlada je 1990. godine donijela nacionalni program zaštite obale, koji je primijenjen u planovima korištenja zemljišta na obali. Primjenom planova stanje se uvelike poboljšalo.

Od početka 1997. nije dopuštena izgradnja na obali bez lokalnoga provedbenoga plana.

*Regionalni plan korištenja zemljišta* priprema i donosi regionalno vijeće, a potvrđuje ga ministar okoliša. Posebna pozornost usredotočena je na osiguranje odgovarajuće regionalne strukture i strukture zajednice radi očuvanja vrijednosti okoliša i ekološke održivosti te osiguranja odgovarajućih uvjeta poslovanja. Regionalnim planom iskorištavanja zemljišta prenose se nacionalni i regionalni interesi na lokalnu zajednicu, koji se provode kroz lokalni plan korištenja zemljišta.

Nacionalne smjernice korištenja zemljišta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priprema ih Ministarstvo okoliša s nadležnim sektorima</li> <li>• odobrava ih vlada</li> </ul>
Regionalni plan korištenja zemljišta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priprema ga i donosi regionalno vijeće</li> <li>• potvrđuje ga Ministarstvo okoliša</li> </ul>
Lokalni plan korištenja zemljišta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priprema ga i odobrava Općinsko vijeće</li> </ul>
Lokalni provedbeni plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priprema i odobrava Općinsko vijeće</li> </ul>

Slika 4. Shematski prikaz sustava planiranja korištenja zemljišta u Finskoj

Vlada odlučuje o nacionalnim smjernicama korištenja zemljišta koje su važne za nacionalne interese, a tiču se okoliša, prometa i drugih infrastrukturnih projekata, ekološke održivosti, prirodnih izvora i kulturnog naslijeđa. Novi Zakon obvezuje provedbu nacionalnih smjernica iskorištavanja zemljišta regionalnim planovima. Proved-

bu tih smjernica nadzire Ministarstvo okoliša i regionalni centri za okoliš. Nacionalne smjernice omogućuju provedbu međunarodnih dogovora i programa. S druge strane, finski nacionalni interesi mogu se integrirati u takve dogovore kroz nacionalne smjernice.

#### 4 Usporedba hrvatskih propisa o planiranju korištenja zemljišta s propisima SR Njemačke, Austrije, Nizozemske i Finske

Analiza stanja propisa iz područja graditeljstva u državama članicama EU pokazuje da ne postoje jedinstveni propisi na cijelom području EU. Ti propisi su se autonomno razvijali u pojedinim državama i nisu podvrgnuti usklađivanju na razini EU osim nekih rješenja koja utječu na slobodni promet robe i usluga na njezinom području (građevinski proizvodi) te prekogranično usklađivanje razvojnih planova uzimajući u obzir postavljene norme koje se odnose na zaštitu okoliša.

Ipak, može se utvrditi da postoje odgovarajuće sličnosti u strukturi tih propisa koji su uređeni u jednom ili više zakona.

U propisima, koji uređuju planiranje korištenja zemljišta i građenje nalaze se odredbe koje uređuju sljedeća područja:

- prostorno uređenje koje obuhvaća cijelo područje države
- regionalno planiranje koje obuhvaća određene prostorno-planske jedinice (prostorno-planska područja) koje se često ne poklapaju s upravnim administrativnim jedinicama
- lokalno planiranje koje obuhvaća cijelo područje jedinice lokalne samouprave i sadrži urbanističko i krajobrazno planiranje
- pravni instrumenti za provedbu Provedbenoga urbanističkog plana (detaljnog plana uređenja)
- uređenje građevinskog zemljišta sukladno pravovajlanom Provedbenom urbanističkom planu
- financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu
- vrste građevinskih područja, način korištenja, izgrađenost i iskoristivost građevinske čestice
- načela procjene prometne (tržišne) vrijednosti zemljišta, izgrađene i neizgrađene građevinske čestice,
- građenje (opće odredbe, građevinska čestica i njezina izgrađenost, bitni zahtjevi za građevinu, građevinski proizvodi i način gradnje, glavni sklopovi građevina, kućne instalacije, kotlovnice i ostala postrojenja, prostorije za boravak i stanovi, posebne građevine, sudionici u gradnji, upravni postupak za ishođenje građevne dozvole, postupak obavljanja građevinskog nadzora i kaznene odredbe).

Općenito se može ustvrditi da su sve odredbe planiranja korištenja zemljišta i građenja grupirane u nekoliko propisa, a najčešće u sljedećem:

- *Zakonu o prostornom uređenju* (zakonu o planiranju korištenja zemljišta) koji uređuje prostorno uređenje cijelog područja države, odnosno pokrajine u savez-nim državama, i regionalno i lokalno planiranje na područjima prostorno planskih jedinica
- *Zakonu o urbanističkom planiranju* (lokalnom planiranju) koji uređuje urbanističko i krajobrazno planiranje, pravne instrumente za provedbu detaljnog plana uređenja (provedbenoga urbanističkog plana) uređenje i opremanje građevnog zemljišta
- *Uredbi o vrstama i načinu korištenja građevinskih područja, izgrađenosti i iskoristivosti građevinske čestice* (u nekim državama, posebnim odredbama zakona o urbanističkom planiranju, uređene su vrste građevinskih područja namjena i način njihovog korištenja)<sup>3</sup>
- *Uredbi ili zakonu o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišta, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice*
- *Zakonu o gradnji* kojim je uređen postupak gradnje građevina na uređenom i opremljenom građevinskom zemljištu.

Struktura planova gotovo je identična i redovito obuhvaća:

- na razini države *Razvojni program države (pokrajine)* koji obuhvaća sve sektorske razvojne programe,
- na razini regija (prostorno planskih jedinica) *Regionalni plan* koji se izrađuje na temelju prihvaćenog Regionalnoga razvojnog programa
- na razini jedinica lokalne samouprave (gradova i općina) *Plan korištenja površina (lokalni plan)* koji se izrađuje na temelju donesenog Razvojnog programa jedinice lokalne samouprave i obuhvaća cijelo područje jedinice lokalne samouprave i *Provedbeni urbanistički plan* (detaljni plan uređenja, plan koji je obvezujući za sve fizičke i pravne osobe) koji obuhvaća dio područja jedinice lokalne samouprave.

U tablici 1. prikazana je organizacija planiranja korištenja zemljišta uređena Zakonom o prostornom uređenju i sličnim propisima u državama članicama EU, usporedni prikaz razina dokumenata prostornog uređenja.

Na temelju podataka u tablici 1. može se nedvojbeno utvrditi, da unatoč znatno većem broju dokumenata prostornog uređenja propisanih hrvatskim Zakonom o pros-

tornom uređenju, nije postignuta odgovarajuća učinkovitost planiranja korištenja zemljišta i da u začetku nije spriječena bespravna gradnja.

Tablica 1 Organizacija prostornog planiranja uređena Zakonom o prostornom uređenju u Hrvatskoj (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), i usporedba dokumenata prostornog uređenja RH i država EU

Obuhvat	Dokumenti prostornog planiranja u Hrvatskoj	Dokumenti prostornog planiranja država EU
Republika Hrvatska	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske</i></li> <li>• <i>Program prostornog uređenja Republike Hrvatske</i></li> </ul>	<i>Razvojni program (države) pokrajine</i>
Dio područja RH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Prostorni plan županije</i></li> <li>• <i>Prostorni plan Grada Zagreba</i></li> <li>• <i>Prostorni plan posebnih obilježja</i></li> </ul>	<i>Regionalni prostorni plan</i>
OPĆINA/GRAD (cijelo područje)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Prostorni plan uređenja općine/grada</i></li> <li>• <i>Generalni urbanistički plan</i></li> <li>• <i>Urbanistički plan uređenja manjeg naselja</i></li> </ul>	<i>Plan korištenja površina</i>
OPĆINA/GRAD (dio područja)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Detaljni plan uređenja</i></li> <li>• <i>Lokacijska dozvola</i></li> </ul>	<i>Provedbeni urbanistički plan (obvezujući plan za sve fizičke i pravne osobe)</i>

U tablici 2. uspoređeni su pravni instrumenti koji omogućavaju provedbu Provedbenog urbanističkog plana iz koje se vidi da najveći dio onoga što je uređeno zakonom u SR Njemačkoj nije uređeno u Hrvatskoj.

U uređenom sustavu planiranja korištenja zemljišta postoji niz pravnih instrumenata kojima se usklađuje privatni i javni interes i kojima se «međufaznom kontrolom» osigurava nadzor provođenja cijelog sustava razvoja projekata nekretnina. U tablici 2. navedeni su najvažniji pravni instrumenti za provedbu Provedbenoga urbanističkog plana od kojih su mnogi nepoznati u našem sustavu javnoga građevinskog prava. U prvom redu hrvatskim Zakonom o prostornom uređenju nije propisana obvezna primjena *Detaljnog plana uređenja (Provedbenog urbanističkog plana)* niti su doneseni pravni instrumenti za

<sup>3</sup> Primjerice u bečkom zakonu: Bauordnung für Wien, u poglavlju VIII. uređen je način građenja; iskoristivost građevinske čestice, čl. 87. do 96.



njegovo provođenje. Također nije propisana obveza donošenja vlastitoga razvojnog programa jedinicama lokalne samouprave za sljedećih 10 do 15 godina koji bi trebao biti projektni zadatak urbanistima za izradu Prostornog plana općine odnosno grada.

Primjerice, štajerskim zakonom o prostornom uređenju<sup>4</sup>, uređeno je:

- Plan namjene površina izrađuje se na temelju gradskog/općinskog koncepta razvoja, uzimajući u obzir odredbe lokalnih planova
- Razvojnim konceptom općina/grad treba utvrditi dugoročne razvojne ciljeve, dinamičko postizanje planiranih ciljeva, njihov redoslijed postizanja i financijska sredstva
- Razvojni koncept kao i sektorske razvojne koncepte gradsko odnosno općinsko vijeće treba donijeti dvo-trećinskom većinom.

Posebno treba istaknuti nepostojanje propisa koji uređuju vrste i namjenu građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevinske čestice. Već su postignuti znatni rezultati donošenjem Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja kojom su određeni uvjeti i mjere za uređenje zaštićenoga obalnog područja mora radi njegove zaštite, svrhovitoga, održivog i gospodarski učinkovitog iskorištavanja. Međutim, hrvatskim propisima nisu uređene vrste građevinskih područja, način iskorištavanja i iskoristivost građevinske čestice nego je to prepušteno planerima da ih određuju u sklopu izrade dokumenata prostornog uređenja. Koliko su te odredbe važne vidi se, primjerice, u odredbama austrijskih zakona kojima su uređene vrste i namjena građevinskih područja ili u SR Njemačkoj gdje su građevinska područja detaljno uređena posebnom uredbom koja čini sastavni dio njemačkoga Građevinskoga zakonika.

Financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture nije uređeno sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu na obuhvatu detaljnog plana uređenja (provedbenoga urbanističkoga plana), nego se komunalni doprinos obračunava u skladu s obujmom građevine, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevinskoj čestici. Visina komunalnog doprinosa određuje se za pojedine zone u gradu, odnosno općini. Visina komunalnog doprinosa za prvu zonu ne smije biti veća od 10% prosječnih troškova gradnje po m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj, a taj podatak objavljuje ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

<sup>4</sup> Vladimir Krtalić, Sustavi planiranja korištenja zemljišta, str. 169, Novi informator 2004.

Tablica 2. Usporedba rješenja BauGB sa ZPU-om RH

Odredba propisa kojom se omogućava provedba PUP-a	BauGB	ZPU
Zabrana građevinskih zahvata i dogradnja na području obuhvata PUP-a, odluka o zabrani, trajanje zabrane, naknada troškova uzrokovana zabranom (čl. 14. do 18)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Odobranje dijeljenja ili spajanja čestica na području obuhvata provedbenoga urbanističkoga plana, sadržaj i uskraćivanje odobrenja (čl. 19. do 22)	uređeno zakonom	djelomično uređeno zakonom
Pravo općine na prvokup; opće pravo prvokupa, posebna prava, isključivanje i odbijanje prava, postupak i naknada. (čl. 24. do 28)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Dopustivost zahvata na području valjanog DPU; dopustivost zahvata tijekom izrade plana, ograničenja iskorištavanja za potrebe općine na budućim prometnim, opskrbnim i zelenim površinama, dopustivost zahvata unutar izgrađenog prostora kao i vanjskog područja; mjere u svezi s građevinskim zahvatima za potrebe države (čl. 29. do 38.)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Naknade za štete zbog povjerenja, naknade u novcu ili nekretninama, naknade za služnost, postupak utvrđivanja naknade, obveznik naknade, dospelost i prestanak prava na naknadu (čl. 39. do 44.)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Uređenje zemljišta: urbana komasacija, uređenje međa, izvlaštenje na obuhvatu Provedbenog urbanističkoga plana (čl. 45. do 122.)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, sudjelovanje privatnog kapitala, vezivanje na PUP, obveze jedinica lokalne samouprave i vlasnika građevinskih čestica, doprinosi, mjerila za razdiobu, predmet i nastanak obveza, obveznik doprinosa, dospelost i plaćanje doprinosa. (čl. 123. do 135.)	uređeno zakonom	nije uređeno zakonom
Struktura građevinskih područja, namjena i način iskorištavanja građevinske čestice, dopuštena izgrađenost i bruto razvijena površina građevine (Uredba od 23. 1. 1990., BGBl I S. 132)	uređeno uredbom	nije uređeno zakonom
Načela procjena prometne (tržišne) vrijednosti zemljišta, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice (Uredba od 6. 12. 1988. BGBl. I S. 2209)	uređeno uredbom	nije uređeno zakonom

Krajnji je rok za uplatu komunalnog doprinosa vezan za izdavanja akta na temelju kojeg se može graditi ili pri obročnom plaćanju uplata prve rate. Konačni rok za izgradnju javno-prometnih površina i drugih građevina i uređaja komunalne infrastrukture određenih lokacijskim uvjetima jest uspješno obavljeno tehnički pregled građevine. To znači da je moguće početi graditi građevinu na građevinskoj čestici koja nije opskrbljena vodom i energijom i nije riješena odvodnja otpadnih voda. U europskim propisima javnoga građevinskog prava uvjetovan je početak gradnje na građevinskoj čestici «pogodnoj ili zreloj za građenje», građevinskoj čestici koja je priključena na javno-prometnu površinu opskrbljenu vodom te energijom i riješenim odvodom otpadnih voda<sup>5</sup>.

#### 4 Zaključak

Na temelju prikazanog sustava planiranja korištenja zemljišta SR Njemačke, Austrije, Nizozemske i Finske i usporedbe sa stanjem u Hrvatskoj, može se nedvojbeno utvrditi da postojeći hrvatski Zakon o prostornom uređenju ne omogućava održivo planiranje korištenja zemljišta jer njime nije uređen niz pravnih instituta i instrumenata sukladno s tradicijom europskih država i da treba donijeti nov zakon kojim će se urediti održivi sustav planiranja korištenja zemljišta, koji se neće često mijenjati i koji će vrijediti najmanje za iduća desetljeća, sukladno praksi europskih država.

Zakonom o planiranju korištenja zemljišta treba urediti:

- prostorno i urbanističko planiranje
- pravne instrumente za provođenje urbanističkih planova
- zaštitu turističkih i obalnih područja
- uređenje građevnog zemljišta (urbana komasacija, uređenje međa i izvlaštenje na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana)
- financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture sukladno urbanističkoj gustoći komunalnom standardu
- vrste i namjenu građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevinske čestice
- načela procjene tržišne vrijednosti zemljišta, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice.

<sup>5</sup> Primjerice II. dijelom štajerskog zakona o gradnji (Stmk. BauG), člancima 5. do 13. uređena je Građevinska čestica i njena izgrađenost: čl. 5., podobnost građevinskog zemljišta, čl. 6., obveza priključivanja na toplovod, čl. 7., znakovi za orijentaciju i cestovna rasvjeta, čl. 8., slobodne površine i ozeljenjavanje, čl. 9., prilazi za specijalna vozila, čl. 10., Igrališta za djecu., čl. 11., ograde, čl. 12., građevinski dijelovi ispred regulacijske linije, čl. 13., razmaci (slobodne površine) na građevinskoj čestici.

Republika bi Hrvatska time dobila zakon koji bi bio u potpunosti usklađen sa sličnim propisima država članica EU iz Srednje Europe i u začetku bi se sprječavala bespravna gradnja i otvorio prostor hrvatskom gospodarstvu za najpovoljnije, gospodarski prihvatljivo i za okoliš podnošljivo korištenje hrvatskog prostora – temeljnoga nacionalnog dobra.

Kako se radi o potpuno novom sustavu, nužno je prijelaznim odredbama Zakona urediti postupni prijelaz iz postojećeg sustava, utemeljenog na lokacijskoj dozvoli, kojim nije omogućeno usklađivanje privatnog i javnog interesa, u sustav koji u potpunosti omogućava usklađivanje privatnog i javnog interesa i koji štiti privatno vlasništvo, ali također otvara putove za postizanje ciljeva od javnog interesa.

S obzirom na postojeće stanje i pitanja koja bi trebalo urediti, ne može se raspravljati o *Prijedlogu zakona o planiranju korištenja zemljišta*<sup>6</sup> bez istodobne rasprave o *Zakonu o komunalnom gospodarstvu* i *Zakonu o gradnji*. Dakle, nužno je da rečena tri zakona međusobno budu usklađena i da istovremeno stupe na snagu, nakon donošenja provedbenih propisa.

Novim zakonom o planiranju korištenja zemljišta uredilo bi se, velikim dijelom, hrvatsko javno građevinsko pravo, stvorilo bi se bitni i osnovni uvjeti za sprječavanje bespravne gradnje uvjetovanjem početka gradnje na uređenim građevinskim česticama, priključenima na javnu prometnu površinu, opskrbljenima vodom i energijom te riješenim odvođenjem otpadnih voda.

Ovako uređen sustav planiranja korištenja zemljišta pridonio bi razvoju projekata nekretnina po primjerenim cijenama, razvio bi se interes za ulaganja u uređivanje i opremanje građevinskog zemljišta, a time bi i uvelike utjecao na cijene građevinskog zemljišta koje bi bile usklađene sa stupnjem napredovanja urbanističkog planiranja, uređenja i opremanja građevinskog zemljišta tehničkom urbanističkom infrastrukturom.

Sve bi navedeno pridonijelo uklanjanju administrativnih prepreka i učinkovitijem sustavu za ulaganje u građevinske zahvate, svrhovito i održivo za okoliš. Hrvatska bi dobila propis koji bi potpuno bio na razini najsuvremenijih sličnih propisa država članica Europske unije.

<sup>6</sup> U knjizi *Sustavi planiranja korištenja zemljišta* u četvrtom poglavlju autor je detaljno obrazložio Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, str. 183. do 301.

## LITERATURA

## PROPISI (kronološki):

- [1] *Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs-, und Baugesetzbuch* (Bauordnung für Wien – BO für Wien od 29. studenog 1929.).
- [2] *Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG)* objavljen u koruškom službenom listu LGBl br. 76/1969
- [3] *Steiermärkisches Raumordnungsgesetz* objavljen u štajerskom službenom listu br. 127/74
- [4] *Verordnung über Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.* (Wertermittlungsverordnung – WertV) u izdanju od 6. prosinca 1988. (BGBl. I S. 2209)
- [5] *Raumordnungsgesetz (ROG)* objavljen u Saveznom službenom list S. R. Njemačke 19. srpnja 1989. (BGBl. I S. 1461).
- [6] *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke* (Baunutzungsverordnung BauNV) u izdanju od 13. siječnja 1990. (BGBl. I S. 132)
- [7] *Österreichisches Raumordnungskonzept* 1991, Geschefststelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien, Schriftreihe Nr. 96, Eigenverlag 1992. ISBN Nr. 3-85186-000-4
- [8] *Zakon o prostornom uređenju* (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04)
- [9] *Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GplG)* objavljen u koruškom službenom Listu LGBl. br. 23/95
- [10] *Achter Raumordnungsbericht*, Geschaefststelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien, Schriftreihe Nr 128, Eigenverlag 1996. ISBN Nr. 3-85186-033-0
- [11] *Spatial planning in The Netherlands, Bodies and Instruments*, Ministry of Housing Spatial planning and the Environment, Department of information and External Relations, VROM 95159/h/7-96
- [12] *Bayerischen Landesplanungsgesetz* od 16. rujna 1997.
- [13] *Summary Netherlands 2030 – Discussion Document an Explorations of Spatial Scenarios*, Ministry of Housing Spatial planning and the Environment, March 1998, VROM 98129/h/3-98
- [14] *Baugesetzbuch (BauGB)* objavljen u Saveznom službenom listu S.R. Njemačke od 27 kolovoza 1997. (BGBl. I S: 2141).
- [15] *National Spatial planning Agency in the Netherlands*, Ministry of Housing Spatial planning and the Environment, Department of information and External Relations, VROM 97350/h/6-97
- [16] *Reform in the Land Use Planning System*, the New Land Use and Building Act of Finland, Ministry of the Environment Land Use Department, Helsinki 1999, ISBN 951-731-037-4
- [17] *Planungshilfen für die Bauleitungsplänen, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.* Fassung 1999. Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innen, München.
- [18] *Zakon o gradnji*, Nar. nov., br. 175/03 i 100/04
- [19] *Zakon o komunalnom gospodarstvu*, Nar. nov. br. 175/03 i Uredba – 110/04
- [20] *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja*, Nar. nov. br. 128/04

## PUBLIKACIJE:

- [21] Bielenberg, W.; Krautzberger, M.; Söfker, W.: *Baugesetzbuch mit BauNVO, Leitfaden und Kommentierung*, 5. überarbeitete Auflage 1998. Jehle Rehm, GmbH München
- [22] Binefeld, J.; Kasabašić, Š.; Mrduljaš, D.; Sarvan, D.: *Komunalno gospodarstvo, gradnja i prostorno uređenje*, Novi - informator, Kneza Mislava 7, Zagreb, 2004.
- [23] Čengić, I.; Krtalić, V.: *Uređenje i opremanje građevnog zemljišta*. Informator, broj 5067, Zagreb 28. rujna 2002.
- [24] Dieterich, H.: *Baulandumlegung*, 3. Auflage, C.H.Beck, München, 1996.
- [25] Grziwotz, H.: *Baulanderschliessung*, Verlag C.H. Beck, München 1993
- [26] Klatt, G.: *Der Bebauungsplan in der kommunalen Praxis (Grundlagen-Verfahren-Wirkungen)*, Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin, 2002.
- [27] Krtalić, V.: *Njemački sustav uređenja građevnog zemljišta*. članak objavljen u prilogu lista "Komunalni vjesnik" Grada Zagreba br. 170. od 30 listopada 1997.godine
- [28] Krtalić, V.: *Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta*. Zbornik radova okruglog stola, Zagreb, prosinac 1997 u organizaciji Urbanističkog instituta Hrvatske. d.d., Zagreb
- [29] Krtalić, V.: *Uređenje građevnog zemljišta. Analiza inozemnih propisa-prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa*. Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, veljača 2000.
- [30] Krtalić, V.: *Urbanističko planiranje i uređenje građevnog zemljišta- (Analiza njemačkih propisa i prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa)* Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, godišnjak 7/2000, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, petnaesto tradicionalno savjetovanje održano u Opatiji od 8. do 10. studenog 2000.
- [31] Krtalić, V.: *Sustavi planiranja korištenja zemljišta, povijesni prikaz, postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta*. Nakladnik: Novi – informator, Zagreb, Kneza Mislava 7, 2004.
- [32] Krtalić, V.: *Bespravna gradnja, uzroci i posljedice*, Novi-informator, br. 5418 od 8. veljače 2006.
- [33] Krtalić, V.: *Razvojni program Republike Hrvatske*, Novi-informator, br. 5440 od srijede 26. travnja 2006. Zagreb, Kneza Mislava 7
- [34] Söfker, W.: *Baugesetzbuch*, 31. Auflage, Stand 1. März 2000., Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH, München