

Provedba Ocjene okruŒja uređenja zemljišta (LGAF) u Republici Hrvatskoj

Izvješće o stanju

**Modul 3: Korištenje, planiranje i razvoj
urbanog zemljišta**

Stručnjak istraživač: dr. sc. Silvio Bašić

21. lipnja 2015.

Sadržaj

1	STANJE NA PODRUČJU KORIŠTENJA, PLANIRANJA I RAZVOJA URBANOG ZEMLJIŠTA	3
1.1	UVOD.....	4
1.2	.URBANO ZEMLJIŠTE.....	4
1.3	PREGLED ZAKONSKE REGULATIVE	5
1.4	PREGLED INSTITUCIJA POVEZANIH SA KORIŠTENJEM, PLANIRANJEM I RAZVOJEM URBANOG ZEMLJIŠTA	10
1.5	ZAVRŠNI OSVRT NA MODUL.....	11
2	Ocjene mjerila	13
2.1	POKAZATELJ 5 (22): OGRANIČENJA PRAVA: PRAVA NA ZEMLJIŠTU NISU UVJETOVANA PRIDRŽAVANJEM NEREALNIH STANDARDA.....	13
2.1.1	<i>Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima i provode se</i>	13
2.1.2	<i>Vrijednosne liste su javno dostupne</i>	15
2.2	POKAZATELJ 6: TRANSPARENTNOST OGRANIČENJA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA: IZMJENE U PROPISIMA O NAMJENI I GOSPODARENJU ZEMLJIŠTEM JESU TRANSPARENTNO DONESENE I PRUŽAJU ZNAČAJNU KORIST DRUŠTVU KAO CJELINI, A NE SAMO ODREĐENIM SKUPINAMA.....	17
2.2.1	<i>Proces širenja urbanog zemljišta i razvoja infrastrukture je jasan i poštuje postojeća prava, a informacije o izmjenama namjene zemljišta su javne i lako dostupne</i>	17
2.2.2	<i>U urbanim područjima, prostorni planovi uređenja i njihove izmjene temelje se na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika</i>	19
2.2.3	<i>Promjene stvarnog korištenja urbanog zemljišta u namijenjeno odmah se provode</i>	20
2.3	POKAZATELJ 7: UČINKOVITOST IZRADE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA URBANOG ZEMLJIŠTA: PROSTORNI PLANovi I PROPISI SU OPRAVDANI, UČINKOVITO SE PROVODE, NE NAVODE VELIKI DIO STANOVNIŠTVA NA NEFORMALNE NAČINE RJEŠAVANJA POSTOJEĆIH SITUACIJA, TE SU U STANJU NOSITI SE S RASTOM BROJA STANOVNIKA.....	21
2.3.1	<i>Politika postoji i učinjen je napredak u smjeru kojim se osigurava jeftino stanovanje i prateće usluge onima koji ih trebaju</i>	21
2.3.2	<i>Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu.....</i>	22
2.3.3	<i>Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada.....</i>	24
2.3.4	<i>Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom</i>	25
2.4	POKAZATELJ 8: BRZINA I PREDVIDLJIVOST PROVEDBE OGRANIČENJA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA: DOZVOLE NUŽNE ZA RAZVOJ SE DODJELJUJU BRZO I PREDVIDLJIVO.....	26
2.4.1	<i>Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju su prikladni, pristupačni i informacije o njima učinkovito proširene</i>	26
2.4.2	<i>Postupak izdavanja građevinske dozvola za stambenu izgradnju je brz.....</i>	28
2.5	POKAZATELJ 9: OBLICI REGULIRANJA INTERESA U URBANIM PODRUČJIMA.....	29
2.5.1	<i>Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna.....</i>	29
2.5.2	<i>U gradovima s visokom razinom neformalnih interesa, postoji jasan i dobro opisan postupak poboljšanja sigurnosti interesa, infrastrukture i stanovanja.....</i>	30
2.5.3	<i>Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje zajedničkom imovinom (pravila za zajedničku imovinu u pogledu kolnih prilaza, parkirališnih mjesta, vrtova, stubišta, itd.).....</i>	31
2.6	ZAVRŠNI KOMENTAR O MODULU.....	32
	LITERATURA	33

1 Stanje na području korištenja, planiranja i razvoja urbanog zemljišta

Hrvatska ima veoma jaku tradiciju u planiranju uređenja prostora i okoliša. Ukoliko izuzmemo neke najranije primjere regulacija iz druge polovine 18 stoljeća, već od kraja 19. stoljeća rađeni su urbanistički planovi, a od 60-tih godina ovog stoljeća razvija se planiranje širih područja (regija).

Postojeći sustav prostornog uređenja ima svoje ishodište u postignućima prethodnog sustava koji je nastao u razdoblju od 1945 - 1991 godine.

Ovaj proces se odvija u dvije faze:

- 1945 – 1960. g.- faza formiranja države i centraliziranog načina odlučivanja i upravljanja,
- 1960. - 1991. g.- razdoblje postupne decentralizacije, kada pojedine Republike počinju samostalno donositi vlastite zakone u području prostornog uređenja i graditeljstva.

Sustav prostornog uređenja je dio općih društvenih napora (i konsenzusa o tome) kako bi se osigurala kvaliteta izgrađenog okoliša koji je dosegnuo svoj vrhunac sredinom osamdesetih godina prošlog stoljeća, nakon čega je postupno nestajao.

Planovi korištenja zemljišta u prošlom društvenom i političkom sustavu temeljili su se na dugoročnim (20 - 30 y) i srednjoročnim (10-15 y) razvojnim planovima društva. Ti ciljevi su institucionalno definirani i prevedeni u planove. Obično, tim planovima bila je nametnuta želja sveobuhvatnog kontroliranja prostora i planiranih sadržaja, koji se pretpostavlja da će se dogoditi u sljedećih 10, 20 ili više godina. Dakle, na neki način su okamenili stanje u prostoru, a budući da su bili međusobno usklađeni i povezani bilo ih je teško prilagođavati, ako bi to trebalo zbog zahtijeva promjenjivih potreba građana i gospodarstva.

U tom razdoblju, između 1967. i 1977. godine, u suradnji s UN-u, Hrvatska je provela planiranje prostora i okoliša Jadranskog područja i njegovog neposrednog zaleđa. Nadalje, do 1974 su izrađeni prostorni planovi većih cjelina u zemlji i prvi prostorni plan Republike Hrvatske. Ti planovi, od kojih su neki predstavljali primjer drugim planovima, ipak su donekle bili ograničenog značaja. Naime, oni su razvijeni gotovo kao izolirani planerski pothvati (unatoč tome što su formalno usvojeni), ali prije svega nisu bili podržani od strane društva koje nije imalo spremnosti da ostvari te planove. Planovi obično su tek djelomično realizirani.

S druge strane, tokom izrade zadnje generacije prostornih planova u prošlom društvenom i političkom sustavu, bila je nametnuta određena želja sveobuhvatnog kontroliranja i onog što se pretpostavlja da će se dogoditi za sljedećih 10, 20 i više godina, pa su se veoma teško prilagođavali potrebama stanovništva i gospodarstva. Uslijed toga, dolazilo je do nepridržavanja i neprovođenja planova od strane stanovništva, gospodarstva, pa i od organa uprave.

Bez obzira na uočene mane sustava već tada su se, u skladu s trendovima koji su, u okviru i na svim razinama svjetske zajednice, UN i drugih međunarodnih tijela, te svih razvijenih zemalja, zahtijevali novi realistični i efikasniji pristup planiranju i uređenju prostora postavljena načela suvremenog planiranja, kojem je temeljni cilj postizanje održivog (trajnoga postojanog) razvoja koji će koristiti sadašnji prostor i okoliš tako da ne dođe do njegovoga nepovratnog uništenja, već će korištenje neobnovljivih i obnovljivih resursa (uključivši energetske izvore) koristiti tako, da se omogući trajan i kvalitetan održiv razvoj i u vrijeme kada će ih koristiti i buduće generacije.

1.1 Uvod

Kod donošenja ocjene o stanju na području korištenja, planiranja i razvoja urbanog zemljišta potrebno je imati na umu kriterije prema kojima je neko naselje definirano kao grad, odnosno specifičnosti u strukturi naselja gradskog karaktera na teritoriju RH.

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi NN 33/01 i Zakonu o izmjenama i dopunama zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi NN 129/05 grad je jedinica lokalne samouprave u kojoj je sjedište županije, te svako mjesto koje ima više od 10.000 stanovnika (osim naselja Sesvete), a predstavlja urbanu, povijesnu, prirodnu, gospodarsku i društvenu cjelinu. U sastav grada kao jedinice lokalne samouprave mogu biti uključena i prigradska naselja koja s gradskim naseljem čine gospodarsku i društvenu cjelinu te su s njim povezana dnevnim migracijskim kretanjima i svakodnevnim potrebama stanovništva od lokalnog značenja. Iznimno, gdje za to postoje posebni razlozi (povijesni, gospodarski, geoprometni), gradom se može utvrditi i mjesto koje ne zadovoljava navedene uvjete.

Tim je zakonima utvrđeno 127 gradova na području Republike Hrvatske, a prije 1992. godine Hrvatska je imala 2 grada (Zagreb i Split).

Nadalje, druga specifičnost hrvatskog prostora je nejednolika distribucija stanovništva, naime distribucija stanovništva po gradovima pokazuje da je drugi po veličini grad Split cca 4 puta manji od Zagreba, što ne slijedi uobičajeno pravilo da je broj stanovnika u drugom po veličini gradu u zemlji obično 1/2 broja stanovnika najvećeg grada, i odražava činjenično stanje da je motor hrvatske ekonomije, kulture, znanosti koncentriran (centraliziran) u samo jednom gradu - Zagrebu.

Iz navedenih činjenica može se pretpostaviti da također postoji i veliki nerazmjer na području upravljanja (korištenja, planiranja i razvoja) urbanim zemljištem.

Treća bitna karakteristika prostora RH je kontinuirano smanjivanje broja stanovnika u proteklih 20-tak godina, što bi za posljedicu trebalo imati ili promjenu ciljeva urbanog razvoja ili promjenu natalitetne politike kako bi se zadržali postojeći ciljevi prostornog razvoja.

1.2 .Urbano zemljište

U Hrvatskoj je izražena monocentrična orijentacija naselja s glavnim središtem Zagrebom. Zagreb je prema širini gravitacijskog područja i jedno od makroregionalnih središta. Ostala makroregionalna središta su prema veličini iza Zagreba, a to su Split, Rijeka i Osijek.

U Hrvatskoj, dakle, postoje četiri osnovne urbane makroregije (nodalno-funkcionalne regije). Oko 35 posto ukupnog teritorija i oko 47 posto ukupnog stanovništva zauzima zagrebačka ili središnja makroregija. Tu je koncentrirano 62 posto ukupnog kapitala, a Zagreb je gospodarsko, kulturno, društveno, obrazovno, znanstveno središte Hrvatske.

Makroregionalno središte je Split, a regionalna središta su Zadar, Šibenik i Dubrovnik.

Riječka ili zapadna makroregija sa središtem u Rijeci obuhvaća 18 posto ukupnog teritorija i 13 posto ukupnog stanovništva. Ova makroregija jedna je od najvitalnijih hrvatskih regija.

Osječka ili istočna makroregija obuhvaća Slavoniju, odnosno zauzima 21 posto ukupnog teritorija i 20 posto stanovništva. Osim Osijeka kao makroregionalnog središta, ostala regionalna središta su Slavonski Brod, Požega, Vinkovci i Vukovar.

Hrvatski prostor, zbog svoje izuzetne vrijednosti, ljepote i regionalne raznolikosti, pruža najznačajnije razvojne mogućnosti novoj i samostalnoj državi. Sustavna skrb o prostoru, njegovo planiranje i uređenje neodvojivi su od cjelokupnoga gospodarskog razvitka. Optimalna strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske nužno zahtijeva i uspostavlja koordinaciju između svih korisnika prostora.

Multidisciplinarno istraživanje prostora, te njegovo planiranje i uređenje, imaju izuzetnu važnost u životu svakog naroda i države. Svaka ljudska aktivnost zahtijeva određeni prostor, ali se često događa da je za isti prostor zainteresirano i nekoliko korisnika ili im određeni prostor ne odgovara zbog susjednih prostora s neprikladnim djelatnostima. Gotovo da i nema ljudske djelatnosti koja se ne bi mogla poboljšati primjerenom uporabom i uređenjem prostora.

Primjerenom uporabom, prostor dobiva na vrijednosti i postaje važnim čimbenikom u životu države, naroda i pojedinca, pa je zadatak svake države da čuva i oplemenjuje sveukupni prostor kojim raspolaže, kako bi bio pogodan za život i rad sadašnjih generacija i onih koje će tek doći.

Planiranje korištenja prostora i intervencija u njemu mora se temeljiti na strukturalnoj analizi svih stalnih i promjenljivih komponenata koje definiraju prostor i djeluju u njemu danas, te onih koje se mogu predvidjeti u budućnosti. Samo tako utemeljen projekt budućeg uređenja Republike Hrvatske bit će realan i ostvariv, a ne utopijski, kao što je često bio do sada.

Upravljanje i gospodarenje prostorom - okolišem u funkciji održivog razvoja zahtijeva stvaranje institucionalnog sustava i uspostavu upravnih struktura (od države preko županija do gradova i općina) za provedbu planova prostornog uređenja i razvoja.

Problemi prostora - okoliša, kao globalne pojave, moraju se rješavati globalno, tj. na svjetskoj razini te na nižim razinama: međudržavnoj, nacionalnoj (državnoj), regionalnoj (županijskoj) i lokalnoj (gradskoj i općinskoj), uz uvažavanje međuodnosa pojedinih elemenata.

1.3 Pregled zakonske regulative

Postojeći zakonski okvir uspostavljen u drugoj polovici 2013. godine, stupio je na snagu početkom 2014. Njegove postavke u potpunosti su negirale postavke Zakona o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. godine (ovaj zakon već je izazvao takve radikalne promjene). Bitno je naglasiti da je 2013. godini Ministarstvo odlučilo promijeniti, ne samo osnovni zakon (koji je podijeljen u dva djela), već i pravilnike, nadležnosti i postupke.

Ukratko, sustav prostornog planiranja u Hrvatskoj sastoji se od:

- subjekti (ovisi o razini planiranja su: Hrvatski sabor i Vlada Republike Hrvatske, Ministarstvo i upravna tijela, predstavnička tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne uprave, stručna upravna tijela, zavodi i druge pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja i prostornog planiranja, Povjerenstvo za ocjenu arhitektonske uspješnosti),
- Dokumenti (planovi na strateškoj i provedbenoj razini),
- Akti (lokacijska, građevinska i uporabna dozvola),
- Postupci (praćenje stanja u prostoru, određivanje uvjeta i načina izrade, donošenja i provođenja dokumenata prostornog uređenja te uređenje građevinskog zemljišta).

Sustav prostornog planiranja je reguliran kroz dokumente (planova) i akte.

Postoje dva područja djelovanja: područje korištenja zemljišta (planiranje) i područja gradnje.

1.3.1. Propisi iz područja prostornog uređenja (izvor: www.mgipu.hr)

Korištenje zemljišta u Hrvatskoj reguliran je:

- Zakonodavnim okvirom - Sastoji se od zakona (Zakon o prostornom uređenju - NN 153/2013), te nekoliko podzakonskih akata te propisa, pravilnika i uputa za njegovu provedbu,
- Dokumenti prostornog uređenja, koje donose predstavnička tijela države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na temelju ZPU,

- Posebnih (sektorskih) zakona koji reguliraju pojedinačna posebna upravna područja i propise donesenih na temelju toga: Zaštita okoliša i prirode, Turizam, Kultura, Šport, Zdravstvo, Regionalni razvoj, Poljoprivreda, šumarstvo i zaštita voda, Sektor komunalnih usluga, Pomorstvo, promet i infrastruktura, Energetika i rudarstvo, Unutarnji poslovi i Obrana

Zakonodavni okvir

Zakon o prostornom uređenju regulira temeljne postavke iz područja prostornog / urbanističkog planiranja (propise, pravilnike i procedure), također i specifične zahtjeve koji se tiču profesije planera i opsega posla.

Zakoni

- Zakon o prostornom uređenju - stupio na snagu 1. siječnja 2014. („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 152/08., 49/11., 25/13.)
- Čl. 76. Zakona o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija (Narodne novine 124/09.)

Uredbe

- Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14.)

Pravilnici

- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04., 148/10. (prestao važiti), 9/11.)
- Pravilnik o uvjetima koje moraju ispunjavati zavodi za prostorno uređenje za obavljanje djelatnosti prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 24/08., 19/10.)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 118/09.)
- Pravilnik o općinama koje mogu donijeti prostorni plan uređenja općine smanjenog sadržaja i sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza i obveznim priložima toga plana („Narodne novine“ broj 135/10.)
- Naputak
- Naputak o izradi nacрта akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem („Narodne novine“ broj 56/14.)

Propisi koji su prestali važiti ali se primjenjuju na započete postupke za vrijeme njihova važenja:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12.)

Vezani zakoni:

- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13. članak 278. stavak 2.)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji („Narodne novine“ broj 55/12. članak 31. stavak 6.)
- Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu („Narodne novine“ broj 116/07., 56/11.)
- Pravilnik o sadržaju i obveznim prostornim pokazateljima izvješća o stanju u prostoru („Narodne novine“ broj 117/12.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 30/94., 68/98., 35/99., 61/00., 32/02. i 100/04.)

Prijelazne i završne odredbe Zakona o prostornom uređenju štite prava onih osoba čiji postupci nisu završeni do dana stupanja na snagu ovog zakona. To seže sve do Zakona o prostornom planiranju iz 1994. godine.

Dokumenti prostornog uređenja

Prostorno planiranje temelji se na sljedećim načelima: Integralnog pristupa prostornom planiranju, Uvažavanja znanstveno utvrđenih činjenica, Prostorne održivost razvoja i izvrsnosti gradnje, Ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa, Horizontalne integracije u zaštiti prostora, Vertikalne integracija i Javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje.

Prostorni planovi imaju snagu i pravnu prirodu podzakonskog propisa.

Prema Zakonu o prostornom uređenju, postoje dvije različite vrste planova, oni se razlikuju po svom karakteru: strateški i provedbeni.

- Strategija prostornog razvoja Republike hrvatski – strateški

Strategija određuje dugoročne zadaće prostornog razvoja, strateška usmjerenja razvoja djelatnosti u prostoru i polazišta za koordinaciju njihovih razvojnih mjera u prostoru.

To je temeljni nacionalni dokument za usmjeravanje prostornog razvoja.

Prostorni planovi, sektorske strategije, planovi i drugi razvojni dokumenti pojedinih gospodarskih i upravnih područja i djelatnosti ne mogu biti u suprotnosti sa Strategijom.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske - nova vrsta dokumenta (prema Zakonu o prostornom uređenju) nalazi se u javnoj raspravi (15. lipnja - 14. srpnja 2015.). Do usvajanja ovog dokumenta na snazi su:

- Strategija i program prostornog uređenja RH (Sabor RH – 27.lipnja 1997. i 76/2013.)
- Program prostornog uređenja RH („Narodne novine“ broj 50/1999. i 84/2013.)

- Prostorni planovi – provedbeni

Prostorni planovi propisuju uvjete za izgradnju građevina i provođenje drugih aktivnosti u prostoru na određenoj razini i / ili položaju u skladu s kojim se izdaje akt za provedbu prostornog plana (u daljnjem tekstu: Uvjeti za provedbu intervencija u području), smjernice za izradu prostornih planova užih područja kada je to propisano ovim Zakonom i mjera za urbanu obnovu, ako je potrebno.

Postoje tri razine izrade prostornih planova:

- Prostorni planovi na državnoj razini:
 - Državni plan prostornog razvoja (dalje ni napravio, niti usvojena)
 - Prostorni plan područja posebnih obilježja - ova vrsta plana odnosi se na nacionalne parkove i parkove prirode utvrđene posebnim zakonom i na područja utvrđena Državnim planom prostornog razvoja
 - Urbanistički plan uređenja državne važnosti - ova vrsta plana je obavezno ako se utvrdi Državnim planom prostornog razvoja
- Prostorni planovi regionalne (područne) razini
 - Prostorni plan županije i Prostornog plana Grada Zagreba
 - Urbanistički plan razvoja županijskog značaja
- Prostorni planovi lokalne razine
 - Prostorni plan Grada ili Općine
 - Generalni urbanistički plan
 - Urbanistički plan uređenja

Posebni (sektorski) propisi

U ovoj skupini, opseg propisa je izuzetno velik i kompleksan.

Posebni (sektorski) zakoni reguliraju razna područja prostornog planiranja i korištenja zemljišta, njihove odredbe utječu u velikoj mjeri na konačan izgledu planova. U ovoj je skupini zakona posebno osjetljivo i važno pitanje njihove međusobne povezanosti i koordinacije.

Detaljan prikaz sadržaja ove skupine propisa je previše opsežna, pa ovdje su prikazani samo područja koja su ti propisi pokrivaju: Zaštita okoliša i prirode; Turizam, Kultura, Šport, Zdravstvo, Regionalni razvoj, Poljoprivreda, šumarstvo i zaštita voda, Sektor komunalnih usluga, Pomorstvo, promet i infrastruktura, Energetika i rudarstvo, Unutarnji poslovi i Obrana. Svako područje, u pravilu, sadrži više propisa (zakona, uredba, pravilnika i dr.).

1.3.2. Propisi iz područja gradnje (izvor: www.mgipu.hr)

Svi zahvati u prostoru moraju biti u skladu s odredbama prostornih planova i pripadajućim zakonima. Odredbama prostornih planova određeno je što i koliko se smije izgraditi, a odredbe zakona određuju uvjete koje građevine moraju zadovoljiti – sa stanovišta sigurnosti, utjecaja na okoliš, energetske učinkovitosti i dr.

Zakon o gradnji regulira temeljne postavke iz područja gradnje (propise, pravilnike, i procedure), kao i specifične uvjete koji se tiču obavljanja poslova projektiranja i gradnje, odnosno opseg poslova.

Kao i kod korištenja zemljišta gradnja je u Hrvatskoj regulirana s:

- Zakonodavnim okvirom - Sastoji se od zakona (Zakon o gradnji - NN 153/2013), te nekoliko podzakonskih akata te propisa, pravilnika i uputa za njegovu provedbu,
- Dokumenti prostornog uređenja, koje donose predstavnička tijela države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na temelju ZPU,
- Posebnih (sektorskih) zakona koji reguliraju pojedinačna posebna upravna područja i propise donesenih na temelju toga: Zaštita okoliša i prirode, Turizam, Kultura, Šport, Zdravstvo, Regionalni razvoj, Poljoprivreda, šumarstvo i zaštita voda, Sektor komunalnih usluga, Pomorstvo, promet i infrastruktura, Energetika i rudarstvo, Unutarnji poslovi i Obrana

Zakonodavni okvir

Zakon o prostornom uređenju definira je:

- Lokacijsku dozvolu - dokument koji je potreban u slučaju kada se zahvat u prostoru ne smatra gradnjom po definiciji u zakonu ili u slučaju fazne i / ili faze izgradnje zgrade ili kada se gradi na zemljištu za koje je investitor ne riješiti vlasnička prava ili je potrebno provesti postupak izvlaštenja.

Zakon o gradnji odredio je:

- Građevinsku dozvolu - ako lokacijska dozvola nije obvezna po zakonu moguće je pokrenuti izravno postupak izdavanja ove dozvole
- Uporabna dozvola - dozvola koja potvrđuje da je građevina izgrađena u skladu sa zakonima i dokumentima prostornog uređenja, odnosno u skladu s građevinskom dozvolom i da je spremna za korištenje. Također, Katastarski ured će izvršiti upis ove zgrade ukoliko je izdana uporabna dozvola.

Zakoni

Određuje značajni zahtjeve za zgrade, energetske karakteristike zgrade, sudionike u gradnji, projekte, tijela nadležna za izdavanje dozvola, dozvole i procedure u vezi s gradnjom, korištenje, registriranje, održavanje i uklanjanje građevine, nadzor nad gradnjom i drugo.

- Zakon o gradnji - stupio na snagu 1. siječnja 2014. („Narodne novine“ broj 153/13.)

- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 152/08., 49/11., 25/13.)
- Vidi članak 76. Zakona o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija (Narodne novine 124/09)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12., 143/13.)
- Zakon o prostornom uređenju - stupio na snagu 1. siječnja 2014. („Narodne novine“ broj 153/13.) – samo za procedure lokacijske dozvole

Uredbe

- Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru („Narodne novine“ broj 98/12.)
- Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14.)

Uredbe EU

Brojne Uredbe Europskog parlamenta i Vijeća EU-a, koji se odnose na građevne proizvode i njihove karakteristike.

Pravilnici

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 79/14., 41/15)
- Pravilnik o nostrifikaciji projekata („Narodne novine“ broj 98/99. i 29/03.)
- Pravilnik o tehničkom pregledu građevine („Narodne novine“ broj 108/04.)
NAPOMENA: odredbe članka 12. i članka 13. ovoga Pravilnika više ne važe
- Pravilnik o sadržaju pisane Izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine („Narodne novine“ broj 43/14)
- Pravilnik o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, obrascu, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera („Narodne novine“ broj 111/14)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću („Narodne novine“ broj 78/13.)

Odluka ministra o sustavima ocjenjivanja sukladnosti građevnih proizvoda - veći broj pravilnika

Naputak

- Naputak o izradi nacrtu akata u postupku izdavanja akata na temelju Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji te provedbi tih postupaka elektroničkim putem („Narodne novine“ broj 56/14.)

Tehnički propisi

Brojni propisi u vezi tehničkih specifikacija (svojstava) različitih građevinskih elemenata (vrata, prozori, dimnjaci, itd).

Propisi koji su prestali važiti ali se primjenjuju na započete postupke za vrijeme njihova važenja:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12.)

Vezani zakoni:

- Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13. članak 278. stavak 2.)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji („Narodne novine“ broj 55/12. članak 31. stavak 6.)
- Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine“ broj 69/09., 128/10., 136/12., 76/13.)
- Zakon o građevnim proizvodima („Narodne novine“ broj 86/08., 25/13.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 90/11.)
- Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru („Narodne novine“ broj 101/11.)

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 175/03. i 100/04. - redakcijski pročišćeni tekst)
- Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu („Narodne novine“ broj 116/07., 56/11.)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada („Narodne novine“ broj 90/10., 111/10., 55/12.)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 21/09., 57/10., 126/10., 48/11., 81/12., 68/13.)
- Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika („Narodne novine“ broj 6/00.)

Prostorni planovi

Prostornim planovima su određeni uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje okoliša, što predstavlja ulazne podatke za izradu projekata, a nastavno i gradnju. Podaci se uvijek traži od najniže razine planova.

Posebni (sektorski) propisi

U ovoj skupini, opseg propisa je izuzetno velika i kompleksna.

Posebni (sektorski) propisi uređuju različita područja gradnje, njihove odredbe utječu u znatnoj mjeri na konačan izgled projekta/zgrade. U ovoj skupini zakona pitanje njihove međusobne povezanosti i koordinacije posebno je osjetljivo i važno.

Detaljan prikaz sadržaja ove skupine propisa bio bi previše opsežan, osnovna područja su ista kao i ona prethodno citirana poglavlju o korištenju zemljišta. Najznačajnije su propisi o zaštiti od požara, zdravlju, sigurnosti na radu i instalacijama zgrade.

Svako područje, u pravilu, sadrži veći broj propisa.

1.4 Pregled institucija povezanih sa korištenjem, planiranjem i razvojem urbanog zemljišta¹

Postoje brojne institucije vezane sa korištenjem planiranjem i razvojem urbanog zemljišta:

- Ministarstva
Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo poljoprivrede, Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Ministarstvo kulture, Ministarstvo financija, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, Ministarstvo gospodarstva, Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Ministarstvo uprave
- Državni uredi
Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)
- Regionalna/lokalna samouprava
Ured državne uprave u županiji, Županijski zavodi za prostorno uređenje, Jedinice regionalne/lokalne samouprave
- Tvrtke u vlasništvu države
Hrvatske vode, Hrvatske šume, Hrvatske autoceste, Hrvatske ceste, HŽ Infrastruktura
- Druge pravne osobe:
Javne ustanove, Udruge i Javno-pravna tijela

Razine njihova angažmana nisu iste. To ovisi o važnosti prostornog plana (razina plana) ili o njihovom interesu prema lokaciji koja se nalazi unutar obuhvata plana.

¹ Kada se u gradu Zagrebu traže očitovanja javno-pravnih tijela u postupku izrade npr. izmjena i dopuna GUP-a grada Zagreba tada se na popisu nalazi više od 120 tijela s javnopravnim ovlastima.

Način sudjelovanja institucija u postupku izrade plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju: "Plan izrade nosača dostaviti nadležnom javne vlasti odluku o izradi prostornog plana s pozivom na njega da podnese zahtjev za prostorne planove koje nisu uključene u informacijskom sustavu u roku od najviše trideset dana ili u roku koji odredi tom odlukom ". Sve institucije su uključene prema važnosti plana. Ako bilo koja od institucija utvrdi da je potrebna sudjelovati u procesu izrade plana uvijek mogu se uključiti putem javne rasprave.

1.5 Završni osvrt na modul

Istraživanja o stanju provedena u ovom modulu prvenstveno su pokazala da postoje nedosljednosti u pravnom okviru, te nedostatak transparentnosti i dosljednosti s obzirom na provedbu propisa. Kada je riječ o prostornom planiranju, problem predstavlja nedostatak sustava koji bi osigurao uravnotežen razvoj i realizacija plana. Osim toga, na temelju prikupljenih pitanja i odgovora, odnosno objašnjenja odgovora, može se zaključiti da postoje vrlo specifična pitanja u Hrvatskoj, kao što su, na primjer, bespravna gradnje na vlastitom zemljištu, izgradnja socijalnih stanova bez specifično definiranog političkog uporišta i slično.

Bez obzira na procjene, postoji značajan potencijal za poboljšanje sustava u svim segmentima, jer čak i ona područja koja su ocijenjena najvećom ocjenom - A ocijenjena su uz obrazloženje kako je ta procjena bila najprikladniji na pitanje, ali da u cijelosti ne odgovara stanju u praksi. Svaka procjena ima svoje nedostatke zbog neučinkovitosti sustava.

Postoje široki raspon mogućnosti za nadogradnju sustava, na svakoj razini postoje izazovi i moguća preporuke za poboljšanje:

- Sudjelovanje dionika u stvaranju zakonodavnog okvira i izradu prostornih planova

Formalno poštivanja Kodeksa savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata, odnosno uključivanje svih stručnih organizacija i institucija, koje bi mogle kvalitetno pridonijeti njihovoj izradi, tek u fazi javnoj raspravi i na taj način su osobe s invaliditetom u pravodobno na utjecaj / sudjeluje u izradi koncepta novih zakona. Izrada zakona ili podzakonskih propisa bez sudjelovanja svih dionika koji ih svakodnevno primjenjuju ne može dovesti do kvalitete predloženog Zakona, kao ni njegove učinkovite provedbe.

- Prostorno planiranje / korištenje zemljišta

Zakon o prostornom uređenju zadane ciljeve "izgraditi jednostavan, jasan i učinkovit sustav korištenja i zaštite" postiže prvenstveno smanjivanjem sadržaja planova i projektne dokumentacije, promjenama definicije osnovnih pojmova i brisanjem određenih odredbi koje osiguravaju kvalitetu izgrađenog okoliša.

Promijenjen sadržaj prostornih planova, smanjen sadržaj prostornih planova, odnosno njihovo smanjenje na razinu provedbenih odredbi i kartografskih prikaza, ima dalekosežne posljedice kako na metodologiju izrade prostornih planova, tako i na položaj planera. Na taj način je negirano sustavno praćenje i planiranje prostora u skladu sa standardima struke i određenog koncepta razvoja područja.

Sustav prostornog planiranja sadrži naslijeđene postavke prošlog razdoblja – prije svega krutost – zbog čega ne odgovara promjenjivim zahtjevima sadašnjosti.

Najveći problem u oblasti prostornog planiranja je nedostatak mehanizama (definiranih sudionika i postupaka) koji će jamčiti sljedeće: prostorne planove izrađene prema stvarnim potrebama i provedbu planiranog unutar dogovorenih vremenskih okvira.

No, prije svega, mora postojati konsenzus o Državnom planu razvoja, i dogovorenom, zadanom smjeru razvoja društva. Bez toga nije moguće ispuniti (visoko) postavljene ciljeve prostornog uređenja.

- Gradnja

Zakon o gradnji također je ciljeve definirao kao "jednostavan, jasan i učinkovit". Provedba zakona ostvaruje se prvenstveno smanjivanjem potrebnog projektne dokumentacije, negiranjem stručnih metoda njegove proizvodnje i kontrole, te nedostatku sudjelovanja projektanta u kontroli realizacije zgrade.

Odredbe koje se odnose na novi sustav dobivanja građevinskih dozvola, razvrstavanje građevina u skupine koje nisu u skladu s odredbama posebnih propisa na kojima su izdane mišljenja, potvrde, itd, nestručno uplitanje u sadržaj glavnog projekta, klasifikacija bitnih zahtjeva zgrade na "bitne i manje bitne" kao i nejasni postupci ne pridonose postizanju ciljeva, tj. učinkovitoj provedbi Zakona.

Sustav ishoda raznih dozvola (lokacijske, građevinske) i naročito posebnih uvjeta građenja nije transparentan, suviše je opsežan (nepotrebno kompliciran) i najviše od svega utemeljen na neusklađenim i nekoordiniranim propisima.

2 Ocjene mjerila

Tablica 1. Ocjene mjerila u panelu

Panel-LGI-Mjerilo				Panel	Ocjena			
					A	B	C	D
PANEL 3: Korištenje, planiranje i razvoj urbanog zemljišta								
<i>LGI 1: Ograničenja prava</i>								
3	1	1	Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe ciljevima javne politike.	x				
3	1	2	Ograničenja u pogledu korištenja urbanog zemljišta (rizik od katastrofa) učinkovito služe ciljevima javne politike.	x				
<i>LGI 2: Transparentnost ograničenja korištenja zemljišta</i>								
3	2	1	Proces urbanog širenja/proces razvoja infrastrukture je transparentan i poštuje postojeća prava.	x				
3	2	2	Promjene u prostornim planovima uređenja urbanog zemljišta se temelje na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika.	x				
3	2	3	Prihvaćeni zahtjevi za promjene u namjeni urbanog zemljišta odmah se provode na tim česticama zemljišta.					x
<i>LGI 3: Učinkovitost izrade prostornog plana uređenja urbanog zemljišta</i>								
3	3	1	Politika kojom se osigurava jeftino stanovanje i usluge postoji i progresivno se provodi.		x			
3	3	2	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu.	x				
3	3	3	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada.	x				
3	3	4	Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom.	x				
<i>LGI 4: Brzina i predvidljivost provedbe ograničenja korištenja zemljišta</i>								
3	4	1	Izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju je prikladno, pristupačno i usklađeno.		x			
3	4	2	Građevinska dozvola za stambenu izgradnju se može dobiti brzo i po niskoj cijeni.		x			
<i>LGI 5: Oblici reguliranja interesa u urbanim područjima</i>								
3	5	1	Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna.			x		
3	5	2	U gradovima s neformalnim interesima, postoji održiva strategija za sigurnost interesa, infrastrukturu i stanovanje.	x				
3	5	3	Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje i upis urbanih nekretnina.	x				

2.1 Pokazatelj 5 (22): Ograničenja prava: prava na zemljištu nisu uvjetovana pridržavanjem nerealnih standarda

Ograničenja u pogledu raspolaganja zemljištem postoje, no nisu posljedica nerealnih standarda i nisu isključujuća, prije svega se odnose na zaštitu javnog interesa.

2.1.1 Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima i provode se

U urbanim područjima se ova ograničenja odnose na promet nekretnina koje imaju status zaštićenog kulturnog dobra.

5	1	Ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta učinkovito služe javnim ciljevima i provode se.
		A: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, te se provode.
		B: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, ali se nedovoljno provode.
		C: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		D: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se provode.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Ograničenja vlasništva na zemljištu (za svaku od ispod navedenih ograničenja, stavite kvačicu u odgovarajući stupac te po potrebi komentirajte)	Ne postoje	Postoje, ali se ne provode	Postoje i provode se	Kratak opis ograničenja i komentar
Kupoprodaja zemljišta			x	Samo u slučaju zaštićenog kulturnog dobra.
Vlasništvo zemljišta			x	Ukoliko je proglašen javni interes
Vrsta vlasnika	x			
Veličina posjeda	x			
Cijena			x	Vrijednost nekretnine kod izvlaštenja izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.
Cijena najma			x	Propisima je određena cijena najma u sustavu državne poticajne stanogradnje, odnosno cijena najma za zaštićene najmoprimce.
Ostalo (molimo, specificirati: _____)				

Analiza ograničenja u pogledu vlasništva i mogućnosti kupoprodaje urbanog zemljišta te njihova učinkovita služenja javnim ciljevima (provedbi) pokazala je da takvo ograničenje postoji kod zaštićenih kulturnih dobara gdje se u slučaju kupnje nekretnina mora ponuditi državi/JLS budući da one imaju pravo prvokupa.

Također, bez obzira na status zemljišta (npr. zemljište u koridoru planirane prometnice ili u zoni planiranoj za izgradnju škole) ono se može prodavati/kupovati i koristiti na način koji nije protivan planiranoj namjeni do donošenja odluke JLS da se zemljište privede planiranoj namjeni. U tom slučaju može se ograničiti vlasništvo nad zemljištem (nekretninom), ono se može izvlastiti, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, a kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

Predložena ocjena mjerila je A: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, te se provode.

Pouzdanost podataka:

- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14.)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96.)
- Odluka USRH (ukinute odredbe čl.21 st.2, čl.31, st.2.,podst.3.,čl.39. i čl.40. st.2) („Narodne novine“ broj 48/98. i 66/98. (ispr.))
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92.-pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 26/93.,48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 11/96., 11/97. - Odluka USRH, 68/98.)Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97., 117/05.)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Narodne novine“ broj 120/00.)
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13. i 26/15)

Dodatni komentar:

Potrebno je napomenuti da i u slučaju izvlaštenja nekretnine prije svega se nastoji do nekretnine doći utvrđivanjem njene tržišne cijene te potom kroz pregovarački postupak s vlasnikom. U slučaju kada je cijena nekretnine nerazumno visoka te nije moguće postići dogovor tek onda se može pristupiti izvlaštenju.

2.1.2 Vrijednosne liste su javno dostupne

Vrijednosne liste, odnosno ograničenja postoje, one su bile polazišta u izradi planova u prošlosti, i one se kontinuirano noveliraju i služe kao podloga u izradi planova.

5	2	Ograničenja u pogledu korištenja urbanog zemljišta služe javnim ciljevima i provode se (uključujući područja sklona katastrofama i zaštićena područja).
		A: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, te se provode.
		B: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		C: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se ne provode.
		D: Postoji niz propisa koji općenito ne služe javnim ciljevima, ali se provode.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Ograničenja u korištenju urbanog zemljišta	Izvor	Ne postoje	Postoje, ali se ne provode	Postoje i provode se	Komentari
Nema građevina u područjima sklonim katastrofama (molimo, specificirati)			x		Postojeće građevine su povijesno nasljeđe prethodnih razdoblja.
Nema građevina u zaštićenim područjima (molimo, specificirati)			x		Postojeće građevine su povijesno nasljeđe prethodnih razdoblja
Ostalo...					

Ograničenja u pogledu prava na zemljištu u urbanim područjima u pogledu načina uporabe, itd. postoje - naplavna područja, područja klizišta, zaštićena područja i sl. U urbanim područjima postoji opreka između zatečenog stanja u prostoru i planiranog stanja. Naime često puta i u prostorima koja su ograničena u pogledu uporabe postoje zgrade. One su najčešće povijesno nasljeđe prethodnih razdoblja.

Kod inundacija vodotoka situacija je jednostavnija jer se formira čestica vodotoka, tako da u tim područjima u pravilu nema građevina, no puno veći problem predstavljaju potencijalna klizišta koja se mogu aktivirati u slučaju nepridržavanja odgovarajućih tehničkih smjernica i rješenja za gradnju u takvim područjima. Osim evidentiranih područja nove zone klizišta mogu nastati i kao posljedica sječe raslinja, odnosno nove gradnje u zonama u kojoj je ona i planirana, odnosno primjene neodgovarajućeg sustava odvodnje.

U svim postupcima izrade planova sudjeluje Državna uprava za zaštitu i spašavanje, koja na temelju svojim podataka i planova ima ovlasti da sugerira korekcije planskih smjernica/odredbi.

Što se tiče zaštićenih dijelova prirode ukoliko postoji gradnja ona se nastoji držati u zatečenim granicama, odnosno s vremenom ukloniti ili pronaći način korištenja/namjena koja nije u opreci s karakterom zaštićenog prostora (kod prostora koji nisu urbani – npr. nacionalni parkovi tamo se izgradnja nastoji usmjeriti i ograničiti kako bi se omogućilo kvalitetno servisiranje prirodnog fenomena, bez njegove ugroze).

Predložena ocjena mjerila je A -: Postoji niz propisa koji najvećim dijelom služe javnim ciljevima, ali se djelomično provode. Jedini razlog zbog kojeg ocjena mjerila nije u potpunosti čisti A je činjenica da provedba postojećih mjera zahtjeva znatna financijska sredstva potrebna da bi se stanje u prostoru dovelo u zadovoljavajuće stanje. Kako se radi o provedbi mjera, koja je limitirana financijskim sredstvima ocjena ne može biti čisti A.

Pouzdanost podataka:

- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda („Narodne novine“ broj 73/97),
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Narodne novine“ broj 174/04, 79/07, 38/09, 127/10)
- Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“ broj 30/14, 67/14)
- Pravilnik o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata („Narodne novine“ 175/03)
- Zakon o zaštiti prirode (NN 80/13)
- Strategija i akcijski plan zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske (NN 143/08)
- Uredba o postupku javnog uvida kod proglašenja zaštićenog područja („Narodne novine“ 44/05)

- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Upisnika zaštićenih prirodnih vrijednosti („Narodne novine“ 130/06)
- Uredba o proglašenju ekološke mreže („Narodne novine“ NN 109/07)
- primjer javno dostupnih podataka: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>
- <http://www.klizista-hr.com/baza-podataka/karta-klizista/>

Dodatni komentar: Primjera radi, na temu klizišta u Zagrebu je održana tematska sjednica Odbora za prostorno uređenje pri Gradskoj skupštini na kojoj je prezentirana studija pod nazivom *Klizišta u Gradu Zagrebu: znanost i praksa*, u sklopu koje su predstavljene mogućnosti praktične primjene rezultata znanstvenih istraživanja klizišta u sustavu prostornog uređenja Grada Zagreba. Na toj prezentaciji iznesen je podatak da Grad Zagreb svake godine izdvoji 20 do 25 milijuna kuna za sanaciju klizišta, što je nedovoljno te da Zagreb ima i najveće klizište u Europi: Kostanjek, pored bivše tvornice cementa u Podsusedu. Procjenjuje se da bi samo njegova sanacija stajala 200 milijuna eura.

2.2 Pokazatelj 6: Transparentnost ograničenja korištenja zemljišta: izmjene u propisima o namjeni i gospodarenju zemljištem jesu transparentno donesene i pružaju značajnu korist društvu kao cjelini, a ne samo određenim skupinama

Sustav planiranja kakav danas postoji derivirao se iz sustava planiranja prethodnog razdoblja kada je prvenstveno služio društvenim interesima, kada je puna sloboda prepuštena planerima koji su davali prostornu dimenziju iskazanim ciljevima razvoja društva, pri čemu se oni nisu nužno bili ograničeni statutom vlasništva zemljišta.

Današnji sustav planiranja je transparentan u svim koracima, informacije su javno dostupne, no nerazumijevanje složenosti procesa planiranja (kao i posljedica loših donesenih odluka) od strane donositelja odluka omogućuje realizaciju parcijalnih interesa (onih koji se odnose na pojedince ili određene skupine). Također, sadašnji sustav planiranja je dodatno opterećen značenjem vlasničkih odnosa, a kao posljedica neefikasnog sustava provedbe (realizacije) planskih postavki

2.2.1 Proces širenja urbanog zemljišta i razvoja infrastrukture je jasan i poštuje postojeća prava, a informacije o izmjenama namjene zemljišta su javne i lako dostupne

6	1	Proces širenja urbanog zemljišta i razvoja infrastrukture je jasan i poštuje postojeća prava, a informacije o izmjenama namjene zemljišta su javne i lako dostupne.
		A: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, a proces je sposoban baviti se pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni te je usklađen s međunarodno priznatim standardima.
		B: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, a sustavni proces koji se bavi pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni, nije u potpunosti usklađen s međunarodno priznatim standardima.
		C: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, ali način na koji se proces bavi pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni je u velikoj mjeri ad hoc.
		D: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture nisu javno dostupne.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postupci u izradi prostornih/urbanističkih planova su slijedeći:

Koraci u postupku	Uključene institucije	Uloge	Javne informacije	Praksa
1.prikupljanje inicijativa	Gradonačelnik, Načelnik općine	Podnosi predstavničkom tijelu JLS jednom godišnje zaključke stručne analize zaprimljenih zahtjeva	+	
2.donošenje odluke o izradi	Predstavničko tijelo JLS	Usvajanje odluke – njome se definira obuhvat plana, cilj izrade, način financiranja i dr.	+	
3.zahtjevi za izradu plana	Sve institucije, JLS, udruge, ostala nadležna javnopravna tijela	Izdavanje smjernica za izradu plana iz domene, odnosno prikupljanje mišljenja i zahtjeva	+	
4. prijedloga prostornog plana	Gradonačelnik, Načelnik općine	Utvrdjivanje nacрта prijedloga plana za javno izlaganje, određivanje mjesta i termina izlaganja, javna objava termina rasprave i izlaganja	+	
5. javno izlaganje	Javni poziv + posebna obavijest	Primjedbe na prijedlog plana na javnom izlaganju	+	
6. izrada izvješća o provedenoj javnoj raspravi i utvrđivanje nacрта konačnog prijedloga plana	Gradonačelnik, Načelnik općine	Utvrdjivanje nacрта konačnog prijedloga plana te javna objava plana i izvješća.	+	Zakonom su nepotrebno kratki rokovi za izradu izvješća o provedenoj javnoj raspravi, što često puta dovodi do ponavljana javne rasprava, odnosno produživanja roka izrade.
7. prikupljanje suglasnosti na plan	Određene Zakonom o prostornom uređenju	Izdavanje suglasnosti odnosno mišljenja na konačni prijedlog plana	+	
8. utvrđivanje konačnog prijedloga plana	Gradonačelnik, Načelnik općine	Utvrdjivanje nacрта prijedloga plana za javnu raspravu, određivanje mjesta i termina javnog izlaganja, objava termina održavanja javne rasprava i izlaganja	+	
9. usvajanje plana	Predstavničko tijelo JLS	Usvajanje plana	+	

Dostupnost planova u svim fazama izrade putem informacijskog sustava propisan je zakonom.

Predložena ocjena mjerila je A: Informacije o planiranom urbanom širenju i razvoju infrastrukture jesu javno dostupne te za njih vlada dovoljan interes, a proces je sposoban baviti se pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni te je usklađen s međunarodno priznatim standardima.

Pouzdanost podataka:

- Zakon o prostornom uređenju - stupio na snagu 1. siječnja 2014. („Narodne novine“ broj 153/13.)

Dodatni komentar: Proces planiranja je sposoban baviti se pravima na zemljištu onih koji su njime zahvaćeni u skladu s međunarodno priznatim standardima, ali postupak uređenja (provedbe planova) to nije.

2.2.2 U urbanim područjima, prostorni planovi uređenja i njihove izmjene temelje se na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika

Način izrade prostornih planova propisan je zakonom kao i sudjelovanje javnost, svi sudionici u izradi, propisana procedura izrade te rokovi izrade.

6	2	U urbanim područjima, prostorni planovi uređenja i njihove izmjene temelje se na jasnom javnom postupku i doprinosu svih dionika.
		A: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova te se jasno navodi u izvješću pripremljenom od strane službenog tijela odgovornog za pripremu novih planova. Ovo izvješće je javno dostupno.
		B: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova te ga službena tijela odgovorna za pripremu novih planova koriste, ali način kako se to čini nije jasan niti je izvješće javno dostupno.
		C: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova, ali se komentari javnosti uglavnom zanemaruju kod njihovih dovršavanja.
		D: Javni doprinos se ne traži u pripremi i izmjenama prostornih planova.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Tražena mjerila su sadržana u propisima na kojima se temelji izrada i donošenje prostornih planova.

Predložena ocjena mjerila je A: Javni doprinos se traži u pripremi i izmjenama prostornih planova te se jasno navodi u izvješću pripremljenom od strane službenog tijela odgovornog za pripremu novih planova. Ovo izvješće je javno dostupno.

Napomena: Ovakva ocjena je samo formalna, iskazana na temelju odredbi važećih propisa i procedura. U praksi je osnovni problem da se najšira javnost uključuje u proceduru u trenutku kada je prijedlog plana već izrađen. U pravilu (prema dosadašnjem osobnom iskustvu u planiranju) tada više nema mjesta za značajne promjene. Također, često puta su obrazloženja rješenja u cjelini ili pojedinih detalja plana, razumljiva samo osobama sa odgovarajućim stručnim predznanjem: Dakle teško je očekivati kvalitetan doprinos najšireg kruga dionika. Naglasak u izradi planova trebao bi biti stavljen na pripremnu fazu, program (cilj ili ciljeve) uređenja prostora, koji bi mogao uključivati i varijantna rješenja, a tek nakon definiranog programa trebalo bi pristupiti izradi plana. Na taj način bi se mogao uključiti veći broj dionika, koji ne moraju imati stručno predznanje da bi doprinijeli konačnom rezultatu.

Pouzdanost podataka: Zaključak se temelji na analizi važećih propisa, Zakona o prostornom uređenju i gradnji (koji se odnosi na započete procedure) i Zakonu o prostornom uređenju.

Osobno iskustvo u izradi i donošenju prostornih planova, te savjetodavnom iskustvu u radu predstavničkih tijela lokalnih samouprava (član Radne skupine za praćenje izrade izmjena i dopuna GUP-ova grada Zagreba i Sesveta 2013 -) kojom prilikom sam imao na uvid cjelokupan radni materijal koji je korišten u izradi GUP-ova gradova Zagreba i Sesveta.

Dodatni komentar: Posljednja javna rasprava o Izmjenama i dopunama GUP-a grada Zagreba polučila je cca 7000 primjedbi. Ukoliko se izuzmu primjedbe tijela s javnim ovlastima, javnih poduzeća i sl. podnositelja tek jedno pitanje, koje je bilo potkrijepljeno s cca 1400 primjedbi (postava releja za radiotelefoniju u urbanim područjima grada), predstavlja stvarno participativno sudjelovanje građana.

2.2.3 Promjene stvarnog korištenja urbanog zemljišta u namijenjeno odmah se provode

Kod davanja objektivne ocjene ovog mjerila osnovni problem je što ne postoje analize koje bi se odnosile samo na prenamijenjeno zemljište. Analize se rade na razini realizacije zone ili načina korištenja.

Također, često puta se zone izgradnje proširuju bez obzira na stvarno konzumiran dio građevinskog zemljišta unutar obuhvata generalnih planova gradova. Kod prostornih planova proširenje građevinskog područja je moguće samo ukoliko su se ostvarile planske pretpostavke u pogledu povećanja broja stanovnika ili stvarne iskorištenosti površina za gradnju (ako je više od cca 50% zone namjene gradnji stambenih zgrada iskorišteno, odnosno ukoliko se za određen postotak (~10%) povećao ukupni broj stanovnika naselja).

6	3	Promjene stvarnog korištenja urbanog zemljišta u namijenjeno odmah se provode.
		A: Više od 70% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		B: Između 50% i 70% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		C: Između 30% i 50% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.
		D: Manje od 30% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analiza mjerila je pokazala da ne postoje statistički/planerski obrasci koji bi na ovakav način kontrolirali realizaciju (izgradnju) na prenamijenjenom zemljištu, stoga je izvršena procjena. Pri čemu u obzir nije uzet udio eventualnih prenamjena u planovima napravljene temeljem zahtjeva za legalizacijom građevina.

Predložena ocjena mjerila je - D: Manje od 30% zemljišta koja su promijenila zadani način korištenja u posljednje 3 godine privedeno je namijenjenoj svrsi.

Dodatni komentar: Recesija je u protekle 3 godine ostavila traga na graditeljskom sektoru, tako da je u skladu s obimom izvršenih poslova izvršena procjena, odnosno ocjena mjerila.

Zahtjevi za prenamjenom načina korištenja (promjena planske namjene) se veoma često ne rade iz egzistencijalnih razloga već radi špekulacije s vrijednošću zemljišta.

2.3 Pokazatelj 7: Učinkovitost izrade prostornog plana uređenja urbanog zemljišta: prostorni planovi i propisi su opravdani, učinkovito se provode, ne navode veliki dio stanovništva na neformalne načine rješavanja postojećih situacija, te su u stanju nositi se s rastom broja stanovnika

U ocjeni ovog pokazatelja potrebno je napomenuti da je osnovna razlika između planiranja i uređenja urbanog zemljišta, kao i između, ne najvećeg grada i slijedeća četiri, već između njih i većine preostalih gradova.

Generalni problem kod planiranja i uređenja urbanog zemljišta je taj što u proteklih 20-tak godina nije ustrojen učinkovit sustav provedbe prostornih planova koji je do tada postojao (u vidu tadašnjih gradskih ureda za izgradnju grada) Naime, promjenom društvenog uređenja i uvođenjem privatnog vlasništva trebalo je prilagoditi i sustav provedbe planova, jer sustav prostornog uređenja nije učinkovit bez odgovarajućeg modela regulacije imovinsko-pravnih odnosa predloženih planom (bez obzira da li to regulira grad, privatnik ili kao u nekim europskim primjerima javno neprofitno poduzeće koje priprema realizaciju plana)

Također, potrebno je razlikovati da li se misli na realizaciju prostornog plana ili GUP-a ili pak na realizaciju detaljnijih urbanističkih planova (različite razine planiranja).

2.3.1 Politika postoji i učinjen je napredak u smjeru kojim se osigurava jeftino stanovanje i prateće usluge onima koji ih trebaju

Jedini formalno prihvaćen dokument od strane Vlade RH su „Arhitektonske politike RH – APOLITKA“, kojem se također navodi potreba izrade cjelovite stambene politike, ali i još nekih politika nužnih za regulaciju izgrađenog prostora.

Usprkos tome, postoji Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, koji se provodi i temeljem kojeg je izgrađeno više tisuća stanova širom zemlje. Ovaj Zakon je provedbeni i ne sadrži ozbiljnije sociološke, demografske, gospodarske i druge analize koje bi služile definiranju stambene strukture i tipologije stanovanja.

7	1	Politika postoji i učinjen je napredak u smjeru kojim se osigurava jeftino stanovanje i prateće usluge onima koji ih trebaju.
		A: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja na način koji je u skladu s planiranim potrebama i ovo se poštuje.
		B: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja na način koji je u skladu s planiranim potrebama, ali se ovo ne poštuje.
		C: Odobranje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja, ali količina koja se osigurava nije dovoljna.
		D: Ne postoje odredbe koje bi zahtijevale od privatnih izvođača investiranje u tržište jeftinijih nekretnina.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analiza mjerila pokazala je da je sustav ekonomski povoljnije stanogradnje aktiviran 2001. godine (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15). Potrebe i realizacija ovise o lokalnoj samoupravi koja treba osigurati zemljište i infrastrukturu, a potom se putem državne Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) sklapa ugovor o realizaciji stambene izgradnje u sustavu Poticajne

stanogradnje (POS). Ovi stanovi su u velikoj mjeri svojim cijenama regulirali tržište stanova. Rad Agencije je kontinuiran i ovisi o jedinicama lokalne samouprave, tako da trenutni manjak stanova u neko mjestu ne znači da se ne vrši priprema lokacije za gradnju.

Predložena ocjena mjerila je - B: Odobravanje skupljeg stambenog razvoja privatnom sektoru zahtijeva istovremeno osiguravanje jeftinijeg socijalnog stanovanja na način koji je u skladu s planiranim potrebama, ali se ovo ne poštuje.

Pouzdanost podataka:

Web stranica Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (www.apn.hr). Prema podacima na dan 21.04.2015. Zagrebu, Osijeku i Splitu postoji lista slobodnih stanova, dok u Zadru i Rijeci takva lista ne postoji (iako u blizini Rijeke u mjestu Lovran koje je udaljeno cca 18 km postoje slobodni stanovi). Što se tiče Zadra ne postoje slobodni stanovi po povlaštenim cijenama.

Grada Rijeka ima rang listu sa cca 300 zaprimljenih zahtjeva za kupnju stana.

Dodatni komentar: Problem razvoj ovog sustava prije svega leži u platežnoj moći građana, tako da dio stanova ostaje neprodan, stoga se unatrag zadnjih nekoliko godina pokušava uvesti i najam stanova kao moguće rješenje najugroženijih kategorija stanovništva.

Ponuda socijalnog stanovanja ne uključuje ponudu raznovrsne tipologije stanovanja – nedostatak stambene politike.

2.3.2 Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu

Za grad Zagreb prije svega riječ je o Generalnom urbanističkom planu, Prostorni plan grada Zagreba regulira neka manja naselja po rubu grada koja su u sastavu Grada Zagreba kao županije.

7	2	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbano širenje u najvećem gradu.
		A: U najvećem gradu, urbano prostorno širenje je učinkovito usmjereno hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture.
		B: U najvećem gradu, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi je urbano prostorno širenje određeno izgradnjom infrastrukture koja je samo djelomično usklađena s prostornim planovima uređenja.
		C: U najvećem gradu, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi se urbano prostorno širenje dešava ad hoc s infrastrukturom koja se izgrađuje još podosta nakon urbanizacije.
		D: U najvećem gradu, hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova može, ali ne mora biti propisana zakonom, a u praksi se urbano prostorno širenje dešava ad hoc s ništa ili malo infrastrukture koja se nanovo izgrađuje.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analiza mjerila pokazala je da postoji hijerarhijski sustav prostornih planova koji se redovito noveliraju i usklađuju sa promjenama (novim zahtjevima) zakonske regulative, također u

skladu s odredbama važećih propisa svaki građevinski zahvat mora biti komunalno (infrastrukturno) opremljen prije puštanja u uporabu. Ukoliko postojeća infrastruktura nije dostatna potrebno je izvršiti njenu rekonstrukciju u zadanom obimu (u skladu sa stavom nadležnog distributera komunalne infrastrukture ili upravnog tijela – promet).

Nadalje, analiza mjerila je potvrdila da u navedenim gradovima postoji hijerarhijski ustrojen sustav generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju i koji vodi računa o optimalnom opterećenju kapaciteta postojeće infrastrukture. Problem u učinkovitom kontroliranom (usmjerenom) širenju grada je realizacija urbanog razvoja kroz donedavno strateške dokumente razvoja – generalne urbanističke planove koji, upravo zbog svojih načelnih postavki, omogućuju prilagodbu u realizaciju pojedinih programa npr. raspoloživoj površini zemljišta. Korištenje detaljnijih urbanističkih planova u tzv. urbanoj reprodukciji je u pravilu ograničeno na zemljišta koja su u vlasništvu jedne fizičke ili pravne osobe, a sustav uređenja imovinsko-pravnih odnosa u slučajevima kada ima više vlasnika (neka vrsta socijalno pravedne raspodjele vrijednosti) nije zaživio.

Predložena ocjena mjerila je – A: U najvećem gradu, urbano prostorno širenje je učinkovito usmjereno hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture. Međutim, potrebno je napomenuti da se često puta projekti realiziraju ad-hoc, u smislu izostanka sustavne pripreme, odnosno da se prostorni plan grada od strane donositelja odluka shvaća kao „meni karta“ iz koje prema potrebama odabiremo željene programe, pri čemu se tada realiziraju i planirani sadržaji i potrebna infrastruktura.

Pouzdanost podataka:

- Strukturalne promjene rubnih dijelova grada - prilog proučavanju urbanističkog razvoja Zagreba, Jukić T. (1997.), Doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet, Sveučilište u Zagrebu,
- Zagreb - stanovanje u gradu i stambena naselja, Jukić T., Mlinar I., Smokvina M. (2011.), Zagreb: Acta architectonica,
- Zagreb – gradski projekti u postupku planiranja grada, Jukić T., Smode Cvitanović M. (2011.), Zagreb: Acta architectonica,
- Urbanistički standardi planiranja novih stambenih naselja, Bašić S., Doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet, Sveučilište u Zagrebu,

Javno dostupni podaci, Realizirana nova stambena naselja iz sustava POS-a, veliki gradski projekti – ARENA Zagreb, i dr.

Osobna arhiva GUP-a grada Zagreba usvojeni planovi, izmjene i dopune od 1992. do danas.

Dodatni komentar: Problem ravnomjernog širenja je pitanje sustava prostornog uređenja, odnosno načina na koji se planovi realiziraju u prostoru – vidi uvodni tekst u ovo poglavlje.

Problem Zagreba su prije svega „preskočene“ zone u razvoju u proteklih 50-tak godina, čime je učinkovitost infrastrukture (njena ravnomjerna opterećenost) upitna. Istovremeno prednost Zagreba je da je pretjeranim širenjem izgradio mrežu magistralne infrastrukture koja je dostatna za realizaciju raznih mogućih scenarija u prostoru.

Opasnost koja postoji kod ovakvog načina upravljanja gradom je neuravnotežen razvoj, problemi u sustavu javnog prijevoza i ostale infrastrukture i dr.

Također, kod urbanog prostornog širenja koje se zasniva na korištenju kapaciteta postojeće infrastrukture može se desiti nepotrebno progušćenje gradskog tkiva.

2.3.3 Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada

Četiri preostala najveća grada su slijedeći: Split – 178.102 st., Rijeka – 128.624 st., Osijek – 108.048 st. i Zadar - 75.062 st. U velikoj mjeri ova četiri grada je lakše uspoređivati međusobno, bez obzira na njihove specifične mikrolokacijske karakteristike nego bilo koji od navedenih gradova sa najvećim gradom.

U četiri najveća grada postoji različit sustav planova. Grad Zadar nema Generalni urbanistički plan, dok Osijek, Rijeka i Split imaju i GUP i Prostorni plan. U usporedbi s najvećim gradom radi se prije svega o razlikama u gospodarskoj snazi potrebnoj da bi se realizirali složeniji projekti.

7	3	Prostorno planiranje učinkovito usmjerava urbani razvoj u naredna četiri najveća grada.
		A: U naredna četiri najveća grada, urbani razvoj je učinkovito usmjeren hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture.
		B: U naredna četiri najveća grada, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi je urbani razvoj određen izgradnjom infrastrukture koja je samo djelomično usklađena s prostornim planovima uređenja.
		C: U naredna četiri najveća grada, dok je hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova propisana zakonom, u praksi se urbani razvoj dešava ad hoc s infrastrukturom koja se izgrađuje još podosta nakon urbanizacije.
		D: U naredna četiri najveća grada, hijerarhija generalnih/detaljnih prostornih planova može, ali ne mora biti propisana zakonom, a u praksi se urbani razvoj dešava ad hoc s ništa ili malo infrastrukture koja se izgrađuje.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Osnovna analiza mjerila identična je kao i u prethodnoj točki, istovremeno u ovim gradovima pitanje urbanog razvoja nije rješivo na identičan način. Split, Osijek i Zadar imaju prostorne resurse kojima je osigurano širenje grada, dok je Rijeka grad sa najsloženijim morfološkim ograničenjima u pogledu širenja te je kvaliteta planiranja pretpostavka uspješno usmjerenog razvoja grada.

Predložena ocjena mjerila je – A: U četiri najveća grada, urbano prostorno širenje je učinkovito usmjereno hijerarhijom generalnih/detaljnih prostornih planova koji se redovito aktualiziraju, vodeći računa da intenzitet korištenja zemljišta bude u skladu s kapacitetima postojeće infrastrukture. Međutim, potrebno je napomenuti da se često puta projekti realiziraju ad-hoc, u smislu izostanka sustavne pripreme, odnosno da se prostorni plan grada od strane donositelja odluka shvaća kao „meni karta“ iz koje prema potrebama odabiremo željene programe.

Pouzdanost podataka: Javno dostupni podaci (planovi, strategije i sl.) preuzeti s web stranica gradova:

- www.split.hr; www.rijeka.hr; www.osijek.hr; www.grad-zadar.hr.

Dodatni komentar: Napomene su identične onima iz prethodne točke - problem ravnomjernog širenja je pitanje sustava prostornog uređenja, odnosno načina na koji se planovi realiziraju u prostoru – vidi uvodni tekst u ovo poglavlje.

Problem ovih gradova su prije svega „preskočene“ zone u razvoju u proteklih 50-tak godina, čime je učinkovitost infrastrukture (njena ravnomjerna opterećenost) upitna. Istovremeno takvo širenje gradova je prednost jer postoji mreža magistralne infrastrukture koja je dostatna za realizaciju raznih mogućih scenarija u prostoru. Opasnost koja postoji kod ovakvog načina upravljanja grada je neuravnotežen razvoj, problemi u sustavu javnog prijevoza i ostale infrastrukture i dr. Također, kod urbanog prostornog širenja koje se zasniva na korištenju kapaciteta postojeće infrastrukture može se desiti nepotrebno progušćenje gradskog tkiva.

2.3.4 Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom

Postupci planiranja zasnivaju se na prognozama rasta broja stanovnika, a time i povećanju potreba za stambenim prostorom, ali i svim preostalim urbanim sadržajima. U domeni rasta stanovnika već dvadesetak godina RH ma negativan prirodni prirast, a gradovi eventualno povećanje broja stanovnika duguju migracijama stanovnika (doseljavanju).

7	4	Postupci planiranja su u stanju nositi se s urbanim rastom.
		A: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja je u stanju nositi se s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da su gotovo svi novi stanovi formalno upisani.
		B: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja je u stanju nositi se s određenim dijelom povećanih zahtjeva za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da je većina novih stanova formalno upisana.
		C: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja teško se nosi s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da većina novih stanova nije formalno upisana.
		D: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja ne može se nositi s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da gotovo svi novi stanovi nisu formalno upisani.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Mjerilo u ovoj točki daje odgovor na dva pitanja – sposobnosti urbanog planiranja da se nosi sa povećanim zahtjevima za stanovima te pitanje da li su svi novi stanovi formalno upisani. Propisima je regulirana obveza upisa stanova u zemljišne knjige, tako da u tom pogledu što se tiče novih stanova nema dvojbe.

Sposobnost procesa, odnosno sustava planiranja u gradovima u stanju je nositi se s zahtjevima za stanovima/zemljištem. Pri tome treba napomenuti da je, prema procjenama trgovaca nekretnina u najvećem gradu trenutno na tržištu oko 10000 -12.000 neprodanih stanova, a samo grada Zagreb u Sesvetama ima 400 neprodanih stanova koje je gradio u sustavu POS-a, tako da se ne može govoriti o povećanim zahtjevima.

Predložena ocjena mjerila je – A: U najvećem gradu, proces/tijelo urbanog planiranja je u stanju nositi se s povećanim zahtjevima za stanovima / zemljištem na što ukazuje i činjenica da su gotovo svi novi stanovi formalno upisani.

Pouzdanost podataka:

- Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011., Prvi rezultati po naseljima
- Zagreb - stanovanje u gradu i stambena naselja, Jukić T., Mlinar I., Smokvina M. (2011.), Zagreb: Acta architectonica,
- Statistički ljetopis grada Zagreba 2014.
- www.webgradnja.hr – procjena broja neprodanih stanova u Zagrebu

Dodatni komentar:

Investicijski zamah je posustao tokom 2010. godine, trenutno (upravo u promatranom razdoblju) na tržištu ima daleko veći broj nekretnina koje se nude na prodaju nego što je stvarna potražnja. Ovo se ne odnosi samo na zemljišta, već i na stanove.

U više navrata je javno spomenuta cifra od oko 40.000 nekretnina na teritoriju RH koje su u vlasništvu banaka i koje se već duže ne mogu prodati.

2.4 Pokazatelj 8: Brzina i predvidljivost provedbe ograničenja korištenja zemljišta: dozvole nužne za razvoj se dodjeljuju brzo i predvidljivo

Prije svega veliki problem predstavljaju kontinuirane promjene Zakona, koje usporavaju ionako trom upravni aparat. Uobičajeno je da je potrebno 2-3 godine da Zakon zaživi u praksi, te se tek tada može govoriti o njegovoj provedivosti. Posljednji Zakon o Prostornom uređenju i gradnji iz 2007. je 2013. Godine zamijenjen sa novim. Najduže je na snazi bio Zakon o Prostornom uređenju (1994. – 2007. godina).

2.4.1 Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju su prikladni, pristupačni i informacije o njima učinkovito proširene

Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola ovise o cjelokupnom zakonodavnom okviru koji nije međusobno usklađen.

8	1	Uvjeti za izdavanje građevinskih dozvola za stanogradnju su prikladni, pristupačni i informacije o njima učinkovito dostupne.
		A: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, pristupačni i informacije o njima jasno dostupne.
		B: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, pristupačni, ali informacije o njima nisu jasno dostupne.
		C: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, ali nisu dostupni većini zainteresiranih.
		D: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički prezahtjevni i nisu dostupni.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postupak ishođenja građevinske dozvole nije kompliciran pod uvjetom da ste prethodno ishodili sve potrebne suglasnosti, u tom slučaju se svodi na pozivanje stranki u postupku izdavanja građevinske dozvole (vlasnik i nositelj stvarnih prava na nekretnini na koja graniči s nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola).

Kao što je i u uvodu rečeno glavni problem je primjena zakona, odnosno propisivanje prevelikog broja posebnih uvjeta (diskreciono pravo referenta) te neusklađenost zakonodavnog okvira, odnosno korištenje različitih propisa npr. u oblasti zaštite od požara na teritoriju cijele RH.

Korak	Državna institucija ili privatnik (geodet, javni bilježnik, arhitekti)	Opravdanost 1 = jasno opravdano; 2 = djelomično opravdano; 3 = nije opravdano	Učinkovitost 1 = učinkovito; 2 = srednje učinkovito; 3 = neučinkovito	transparentnost procesa 1 = transparentno; 2 = određena diskrecija u provedbi; 3 = značajna diskrecija	Procjena vremena (dana) po koraku (u prosjeku)	Komentari Komentirajte prikladnost institucija, opravdanost (komentari se odnose na opis koraka)
Korak 1...	Arhitekt	1	1	1	Ovisno o veličini projekta, za obiteljsku kuću cca 20 radnih dana za idejno rješenje	Izrada idejnog projekta obiteljske kuće
Korak 2...	Geodet	1	1	1	cca 20 radnih dana (djelomično preklapa s 1 korakom)	Snimak terene, geodetski projekt
Korak 3.	Upravno tijelo	1	2	2	Propisano Zakonom o gradnji - 8 dana	Dostava popisa tijela s javnim ovlastima od kojih je potrebno pribaviti posebne uvjete za izradu glavnog projekta
Korak 4.	Tijela s javnim ovlastima	1	2	2	Nije propisano 15 dana	Dostava posebnih uvjeta za izradu glavnog projekta
Korak 5.	Arhitekt	1	1	1	Ovisno o veličini projekta, za obiteljsku kuću cca 40 radnih dana za idejno rješenje	Izrada glavnog projekta obiteljske kuće uključivo sve potrebne suradničke projekte
Korak 6.	Tijela s javnim ovlastima	1	2	3	Propisano Zakonom o gradnji - 15 dana	Potvrda da je projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima za izradu glavnog projekta
Korak 7.	Upravno tijelo	1	2	2	Propisano Zakonom o gradnji - 15 dana	Izdavanje potvrde glavnog projekta ili građevinske dozvole

Predložena ocjena mjerila je – B: Uvjeti za ishođenje građevinske dozvole su tehnički opravdani, pristupačni, ali informacije o njima nisu jasno dostupne.

Pouzdanost podataka:

- Izdavanje građevinskih dozvola - iskustva iz upravnog postupka, izdanje HKA
- Zakon o gradnji - stupio na snagu 1. siječnja 2014. („Narodne novine“ broj 153/13.)

Koraci 1, 2 i 5 su iskustvena procjena za obiteljsku kuću GBP-a od cca 150 – 200 m²

Dodatni komentar: Nisu transparentni postupci izdavanja dozvola u smislu javno dostupne upravne prakse – rješenja na žalbe u drugom stupnju (izdaje ih Ministarstvo), što se odnosi kako na proceduru tako i na tumačenje odredbi prostorno planske dokumentacije.

2.4.2 Postupak izdavanja građevinske dozvola za stambenu izgradnju je brz

Građevinske dozvole izdaju veliki gradovi (iznad 35.000 stanovnika) i gradovi sjedišta županija za svoje područje ili županijski uredi za sve ostale općine i gradove na području županije. Popis nadležnih ureda pronaći ćete na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Kod brzine izdavanja dozvola postoji više faktora koji na to utječu: stručna ekipiranost nadležnog upravnog tijela, opterećenost pojedinog referenta i zakonodavni okvir. U manjim gradovima je često problem stručne ekipiranosti ili opterećenosti nadležnog upravnog tijela, dok je zakonodavni okvir zajednički problem, koji se u praksi i veoma proizvoljno tumači (odnosno pred projektanta se postavljaju u zakonu neutemeljeni zahtjevi).

8	2	Postupak izdavanja građevinske dozvola za stambenu izgradnju je brz.
		A: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku od 3 mjeseca.
		B: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku 6 mjeseci.
		C: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku 12 mjeseci.
		D: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se nakon isteka perioda od 12 mjeseci.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analiza mjerila je pokazala da je problem građevinske dozvole neusklađenost propisa na temelju kojih se izrađuje projektna dokumentacija, koja se zbog toga često puta vraća na dopunu. Naravno, što je zgrada složenija to je i veći problem izraditi i uskladiti takve dopune u svim knjigama glavnog projekta. Ukoliko se je zaprimljeni zahtjev uredan (dokumentacija usklađena, izrađena u skladu s važećim propisima), tada je rok izdavanja u pravilu unutar 3 mjeseca.

Također postoji i problem negativnog izjašnjavanja susjeda – mogućnosti da izjave žalbu, čime se rok izdavanja građevinske dozvole dodatno produljuje.

Predložena ocjena mjerila je – B: Sve prijave za građevinske dozvole rješavaju se u roku 6 mjeseci. Inicijalno razmišljanje je bilo da ocjena bude bolja – A, no u konačnici je predložena ocjena B zbog toga što se postavljeno pitanje odnosilo na sve građevinske dozvole.

Dodatni komentar: Prilikom odnošenja sadašnjeg Zakona o gradnji ministrica je izjavila da je ishodenje dozvola po starom zakonu trebalo 139 dana, da su neovisni stručnjaci tvrdili da se radi o 317 dana, te da će se ovim Zakonom rokovi svesti na 30 dana.

Iznimka u odnosu na navedenu ocjenu su predmeti koji su završili sa tužbom – tada se rok produžuje najmanje na 12 mjeseci.

U više navrata je predlagano resornom ministarstvu da je lokacijska dozvola temeljni dokument gdje se rješavaju pitanja stranaka u postupku, a da građevinska dozvola bude dokument izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, temeljem kojeg se vrši obračun komunalnog doprinosa, čime bi se izbjeglo nepotrebno administriranje – referent je

odgovorna osoba koja provjerava usklađenosti s lokacijskom dozvolom. Obračun davanja za komunalni doprinos rade druge službe.

Također, nerazuman je zahtjev da se zgrada radi u skladu s građevinskom dozvolom, a da je izvedbeni projekt stvar dogovora investitora i projektanta. Bez izvedbenog projekta nema usklađenosti svih projekata zgrade.

2.5 Pokazatelj 9: Oblici reguliranja interesa u urbanim područjima

Sustavi kojima bi se regulirao interes na neformalnom ili ilegalno zaposjednutom zemljištu kao takvi ne postoje. Neke situacije moguće je riješiti na temelju postojećih propisa – npr. kod zemljišta otkupom ili najmom (koncesijom), a kod zgrada – npr. zaposjednuti dijelovi zajedničkih dijelova zgrade mogu se također prenamijeniti (ukoliko je to i drugim propisima moguće) i dati nekom pravo vlasništva, zaposjedanja ili korištenja.

Svaki od slučajeva rješava se od hoc.

Veći problem predstavlja gradnja van zona građevinskih područja, ali na vlastitom zemljištu.

2.5.1 Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna

Preduvjet formalizacije stanovanja je legalnost zgrade. Tek sa zgradom koja je upisana u zemljišne knjige i katastar moguće je pokrenuti postupak vlasništva nad zemljištem.

Neformalno zaposjednuta zemljišta mogla su biti formalizirana u slučaju da nisu protivna planskim odrednicama. Proces formaliziranja vlasništva kod zemljišta koje je u vlasništvu države ili jedinica lokalne uprave i samouprave je natječaj kojim se stječe vlasništvo ili pravo korištenja (koncesija, zakup i sl.).

U prošlosti se često puta koristila dosjeloš, kao sredstvo kojim se sudskim putem moglo formalizirati stanovanje.

9	1	Formalizacija urbanog stanovanja je izvediva i pristupačna.
		A: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su jasni, jednostavni, pristupačni i dosljedno se provode na transparentan način.
		B: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su jasni, jednostavni, pristupačni, ali se ne provode dosljedno i na transparentan način.
		C: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima nisu jasni, niti jednostavni, niti pristupačni, ali mnogi podnositelji zahtjeva s neformalnih područja mogu ispuniti uvjete.
		D: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima su takvi da se formalizacija smatra vrlo teškom.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U proteklom razdoblju u više navrata su pokrenuti postupci radi legalizacije bespravne gradnje, odnosno dovođenja iste u status legalne gradnje.

Sustav koji je omogućio formalizaciju stanovanja kratkotrajno je formiran sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12., 143/13.) i on je omogućio da se zgrade legaliziraju i na taj način stvore preduvjeti za formalizaciju urbanog stanovanja. Ono što međutim zabrinjava da isti zakon nije pokušao niti načelno predložiti procedure kojima bi se formalizacija urbanog stanovanja, kada se radi o zemljištu koje nije u vlasništvu stanara, razriješila.

Predložena ocjena mjerila je – C: Uvjeti za formalizaciju stanovanja u urbanim područjima nisu jasni, niti jednostavni, niti pristupačni, ali mnogi podnositelji zahtjeva s neformalnih područja mogu ispuniti uvjete.

Pouzdanost podataka:

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12., 143/13.)

Dodatni komentar:

Zahtjevi zaprimljeni po tom zakonu (cca 800.000) su riješeni, odnosno u fazi rješavanja. Nije moguće zaprimiti nove zahtjeve.

2.5.2 U gradovima s visokom razinom neformalnih interesa, postoji jasan i dobro opisan postupak poboljšanja sigurnosti interesa, infrastrukture i stanovanja

Promjene u statusu vlasništva nad nekretninama postepeno sve više postaju dio uobičajene svijesti svih građana, također i prava i obveze koji iz toga proizlaze.

9	2	U gradovima s visokom razinom neformalnih interesa, postoji jasan i dobro opisan postupak poboljšanja sigurnosti interesa, infrastrukture i stanovanja.
		A: Postojeći propisi ne pružaju osnovu za nova neformalna zaposjedanja te postoji strategija regulacije prava na zemljištu i pružanja usluga u slučajevima neformalnog zaposjedanja.
		B: Postoji strategija regulacije prava na zemljištu i pružanja usluga u slučajevima neformalnog zaposjedanja, ali postojeći propisi pružaju osnovu za nova neformalna zaposjedanja.
		C: Postoji strategija za rješavanje neformalnosti u urbanom području, ali je fokusirana samo na zemljište ili samo na stanove, a ne na oboje.
		D: Ne postoje postupci ili strategije za provođenje.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Predložena ocjena mjerila je – A: Postojeći propisi ne pružaju osnovu za nova neformalna zaposjedanja te postoji strategija regulacije prava na zemljištu i pružanja usluga u slučajevima neformalnog zaposjedanja.

Pouzdanost podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine broj 91/96, 137/99-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/1999, U-i-237/19, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997 od 17. studenog 1999., 22/00-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-1094/1999 od 9.veljače 2000., 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14).

Dodatni komentar: Pitanje provedbe propisa, odnosno u cijelosti pravno pitanje. U ocjeni mjerila nije uzet u obzir učinak Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12., 143/13.) koji je omogućio da se zgrade legaliziraju bez rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

2.5.3 Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje zajedničkom imovinom (pravila za zajedničku imovinu u pogledu kolnih prilaza, parkirališnih mjesta, vrtova, stubišta, itd.)

Etažno vlasništvo regulirano je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i Uredbom o održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 64/97.)

9	3	Režim etažnog vlasništva omogućuje učinkovito gospodarenje zajedničkim dijelovima (pravila za zajedničke dijelove u pogledu kolnih prilaza, parkirališnih mjesta, vrtova, stubišta, itd.).
		A: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su propisani i postoje jasne odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova, koje se provode u praksi.
		B: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su propisani, ali ne postoje jasne odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova.
		C: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su donekle propisani, ali ne postoje odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova.
		D: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva nisu propisani.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analiza mjerila pokazala je da su propisima formalno definirani (određeni) zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva i postoje jasne odredbe o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova, koje se provode u praksi.

Predložena ocjena mjerila je - A: Zajednički dijelovi u sklopu etažnog vlasništva su propisani i postoje jasne odredbe u zakonu o uspostavi mjera za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova, koje se provode u praksi. Realna ocjena bi bila A-, zbog toga što se veliki dio zatečenog stambenog fonda nije u cijelosti „usklađio“ s zakonodavnim okvirom iz uvoda, tj. većina starijih zgrada (do 90-tih godina prošlog stoljeća) ima riješen upis etažnog vlasništva u zemljišne knjige kroz tzv. Knjigu položenih ugovora.

Pouzdanost podataka:

Javno dostupni podaci sa web stranica udruge upravitelja zgrada (www.udruga-upravitelj.hr) te poduzeća koja se bave održavanjem zgrada: GSKG (Zagreb) – www.gskg.hr, Stano-Uprava (Split) – www.stano-uprava.hr, Zadar Stan (Zadar) – www.zadar-stan.hr, i dr.

Dodatni komentar:

Također, ne postoji učinkoviti model koji bi osigurao provedbu etažnih elaborata za starije zgrade.

Nadalje, iako je zakonodavni okvir propisao zajedničke dijelove zgrade, mjere za gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova su često puta otežane zbog neprimjereno niske sume koja se odvaja za održavanje zgrada koja je prema brojnim istraživanjima cca 2 – 3 puta manja od realno potrebne. Na taj način se dugoročno ugrožava cjelokupni stambeni fond.

2.6 Završni komentar o modulu

Istraživanja stanja u ovom modulu pokazalo je, prije svega, da postoje neusklađenost zakonodavnog okvira te nedostatak transparentnosti i dosljednosti u provedbi propisa. Što se tiče prostornog planiranja problem predstavlja nedostatak sustava kojim bi se osigurao ravnomjeran razvoj i realizacija planskih postavki. Također, prema postavljenim pitanjima i odgovorima, odnosno obrazloženjima odgovora može se zaključiti da u Hrvatskoj postoje veoma specifični problemi kao što je npr. bespravna gradnje na vlastitom zemljištu, sustav gradnje socijalnih stanova koji nema uporište u konkretnoj politici, i sl.

Bez obzira na ocjene postoji značajna mogućnost unapređenja sustava u svim segmentima, jer čak i ona područja koja su ocjenjena sa A imaju takvu ocjenu zbog toga što upravo ta ocjena najbolje odgovara pitanju, ali ne u cijelosti i stanju u praksi. Svaka od ocjena ima svoje nedostatke zbog neefikasnosti sustava.

Literatura

Statistički ljetopis Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku. 2014

World Bank: "The Land Governance Assessment Framework Implementation Manual. October 2013.

Propisi:

Ustav RH – Constitution of the Republic of Croatia (Ustav Republike Hrvatske) (NN, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)

ZV – Ownership and Other Proprietary Rights Act (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

ZPDML – Maritime Domain and Seaports Act (Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama) (NN, 158/03, 100/04, 123/11, 141/06, 38/09)

ZLRS - Local and Regional Self-Government Act (Zakon o lokalnoj i regionalnoj samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZPZ – Agricultural Land Act (Zakon o poljoprivrednom zemljištu) (NN 39/13)

ZPU – Physical Planning Act (Zakon o prostornom uređenju) (NN 153/13)

ZZP – Nature Protection Act (Zakon o zaštiti prirode) (NN 80/13)

ZVd- Waters Act (Zakon o vodama) (NN, 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)

ZŠ – Forests Act (Zakon o šumama) (NN, 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)

ZL – Hunting Act (Zakon o lovstvu) (NN, 140/05, 75/09, 153/09, 14/14)

ZMR – Marine Fisheries Act (Zakon o morskom ribarstvu) (NN, 81/13, 14/14, 152/14)

ZZOKD – Act on the Protection and Preservation of Cultural Goods (Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) (NN, 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14)

ZKN - Law on State Survey and the Real Property Cadastre (Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina) (NN 16/07, 124/10)

ZZK - Law on Land Book (Zakon o zemljišnim knjigama) (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

ZZPP - Law on Leasing and Selling of Office Space (Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora) (NN 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09)

ZNS - Law on Apartment Lease (Zakon o najmu stanova) (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)

ZSU - Law on the System of State Administration (Zakon o sustavu državne uprave) (NN 150/11 i 12/13)

ZLRS - Law on Local and Regional self-government (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZTD - Companies Act (Zakon o trgovačkim društvima) (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13)

PKP - Regulation on the Establishment and Maintenance of the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora) (NN 42/91)

PZKPU - Regulation on Linking the Land Book and the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora) (NN 121/13)

Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97.)

Web mjesta:

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: <http://www.mgipu.hr/>

Ministarstvo pravosuđa: <https://pravosudje.gov.hr/>

Ministarstvo poljoprivrede: <http://www.mps.hr/>

Ministarstvo zaštite okoliša i prirode: <http://www.mzoip.hr/>

Ministarstvo kulture: <http://www.min-kulture.hr/>

Ministarstvo financija: <http://www.mfin.hr/>

Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture: <http://www.mppi.hr/>

Ministarstvo gospodarstva: <http://www.mingo.hr/>

Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije: <http://www.mrrfeu.hr/>

Ministarstvo uprave: <https://uprava.gov.hr/>

Hrvatska komora arhitekata: <https://www.arhitekti-hka.hr/>