

ANDREJA KUZMANIĆ

MENTOR: PROF. DR.SC. SREČKO PEGAN*

ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE D.O.O.
SL – 2000 MARIBOR, KARDELJEVA 58

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK

UDK 711:349 (497.4)

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM
2.01.02 – URBANISTIČKO I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 30. 12. 2004. / 24. 03. 2005.

ZUM URBAN PLANNING AND DESIGN
SL – 2000 MARIBOR, KARDELJEVA 58

SUBJECT REVIEW

UDC 711:349 (497.4)

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING
2.01.02 – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 30. 12. 2004. / 24. 03. 2005.

***PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS* U OKVIRU ZAKONA
O UREĐENJU PROSTORA U REPUBLICI SLOVENIJI****PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN THE CONTEXT
OF PHYSICAL PLANNING LEGISLATION IN REPUBLIC SLOVENIA*****PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP*
SLOVENIJA
URBANISTIČKO ZAKONODAVSTVO
UREĐENJE PROSTORA****PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP
SLOVENIA
TOWN-PLANNING LEGISLATION
PHYSICAL PLANNING**

Uspješnost korištenja novih organizacijskih pristupa pri rješavanju problema na području uređivanja prostora ovisi i o zakonskim okvirima koji uređuju materiju. U doba tranzicije društvenoga sustava u Republici Sloveniji došlo je do promjene zakona koji se odnose na uređenje prostora. Dane su osnove za sudjelovanje privatnoga i javnoga sektora u prostornome segmentu društvenoga razvoja. Problemi se, međutim, iskazuju u provedbi putem dugotrajnih i kompliciranih postupaka s više aktera, koji obeshrabruju privatni sektor. Tako se koristi iz udruživanja privatnoga i javnoga sektora smanjuju na štetu korisnika usluga.

Successful implementation of the new organizational principles in dealing with the physical planning issues depends on the legislation. Laws on physical planning were amended during the transitional period of the political system in Slovenia. The new legislation made provision for the involvement of private and public sectors in physical planning. The problems, however, occur in the implementation phase due to intricate and long-lasting procedures involving several participants. It obviously discourages the private sector. As a result, the users cannot fully benefit from the integration of private and public sectors.

* Članak je nastao u okviru istraživanja teme znanstvenog oglada na poslijediplomskom doktorskom studiju „Prostorno planiranje, urbanizam i parkovna arhitektura” Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.

UVOD

INTRODUCTION

Public-private Partnerships (u daljnjem tekstu: PPP) jedan je od najatraktivnijih pristupa u rješavanju urbane krize okoliša u Republici Sloveniji.¹ Njihova upotrebna vrijednost temelji se na spoznaji, da se oba segmenta (privatni i javni) mogu pridobiti udruživanjem svojih resursa. Partnerstvom se prednosti privatnoga sektora (povećanje količine financijskih sredstava, brža implementacija projekata, racionalizacija troškova, bolji nadzor rizika, inovativnost, nastanak novih povećanja vrijednosti i posljedično povećanje dobiti) udružuju sa socijalnom i ekološkom odgovornošću javnoga sektora. Sam termin upotrijebljen je za opisivanje cijeloga spektra mogućnosti povezivanja između javnoga i privatnoga – pravilno sudjelovanje ono je što polučuje najbolje rezultate u lokalnom kontekstu. Uprava javnoga sektora i privatna poduzeća preuzimaju suodgovornost i suvlasništvo pri osiguravanju kvalitetne javne infrastrukture.

Za privatna poduzeća to je izazov ulaganja u nove projekte s više alternativnih dohodaka nego u drugim dostupnim investicijskim mogućnostima, a javnom je sektoru dana mogućnost brže i kvalitetnije opskrbe stanovništva i opreme prostora javnom infrastrukturom (komunalnom i socijalnom).

U Sloveniji je partnerstvo između javnoga i privatnoga sektora većinom posljedica ograničenih javnih sredstava za pokrivanje postojećih potreba ili realizaciju htijenja za pove-

ćanje kvalitete i efikasnosti javnih usluga (koncesije za plinifikaciju naselja ili izgradnja naprava za pročišćavanje komunalnih otpadnih voda). Neosporna je činjenica da bi takav oblik sudjelovanja donio pozitivan doprinos i na području uređivanja prostora.²

NOVA REGULATIVA ZA UREĐIVANJE PROSTORA

NEW PHYSICAL PLANNING REGULATIONS

Promjena zakonodavstva iz područja prostornoga planiranja i uređivanja naselja, koja se dogodila u Sloveniji krajem 2002. godine, temeljila se na presudi Ustavnoga suda RS.³ Presuda je odredila prestanak valjanosti „Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor“⁴ i „Zakona o urejanju prostora“⁵ s počekom od jedne godine od dana objave te odluke. Bitni razlozi za odluku bili su prevelik utjecaj što ga je u zakonodavstvu ostavio trag prošloga socijalističkog sustava i nerespektiranje privatne imovine.⁶

Novi „Zakon o urejanju prostora“ donio je više instrumenata kojima se služi privatni investitor. Osnovni instrument je mogućnost da privatni investitor postaje subjekt koji, među ostalima, daje inicijativu za pripremu prostornog akta. Investitor ima mogućnost naručiti i financirati izradu lokacijskoga nacrt⁷ koji priprema lokalna samouprava (općina). Novost ima zakonski okvir, iako je u praksi sam način financiranja prostornih akata bio poznat i prije, kada su po zakonskom rješenju bili nositelji razvoja društvenopolitičke zajednice. Lokacijski je nacrt akcijski projekt koji se izrađuje, u pravilu, onda kada je poznata investicijska namjera i vremenski okvir njene provedbe, kada je poznat investitor i okvirni koncept prostornoga uređenja.⁸ Rezultat lokacijskoga nacrt⁷ uvijek je rješenje konkretnoga prostornog uređenja i kao takav direktna podloga za izradu projektne dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole.

1 *** 2002.b

2 ŠTRITOF-BRUS, 2004: 67

3 *** 2002.a

4 *** 1984.a

5 *** 1984.b

6 Zakon o uređenju naselja određuje pravila za urbanističko planiranje naseljenih područja i određuje uvjete za prijenos planiranih objekata i naprava u prostor. Po prihvaćanju Ustava 1991. godine korjenito su se promijenili društveni odnosi na kojima se temelji važeći zakon. Na osnovi materije, koja je u ustanodavnom prosuđivanju, Ustavni sud ustanovio je da se pri konkretnom izvođenju zakona njegova pojedinačna rješenja ne mogu ostvarivati. Ukinuto društveno vlasništvo i time ograničene mogućnosti za državna potraživanja na privatnom vlasništvu, uvođenje tržišnoga gospodarstva i akcent na privatnoj inicijativi zahtijevaju ne samo drukčiji nego i fleksibilniji pristup konkretnom urbanističkom planiranju prostora prostornim provedbenim aktima [13. članak „Odlombe o razveljavitvi...“ (***) 2002.a)].

7 U Hrvatskoj: detaljni urbanistički plan (op. a.)

8 RADOVAN, 2004: 126-127

Sam lokacijski nacrt – kako onaj državni za prostorna uređenja od državne važnosti, tako i općinski za druga prostorna uređenja – uvjetuje u svojim prilogima izradu ocjene troškova za opremu građevinskoga zemljišta kada je u pitanju financiranje iz javnih sredstava, te financijsku konstrukciju kada pri financiranju prostornoga uređenja od državne važnosti sudjeluje nekoliko investitora. Pri izradi općinskih lokacijskih nacrtova financijska se konstrukcija dogovara unutar novoga instituta urbanističkog ugovora, koji definiraju „Zakon o urejanju prostora”⁹ i, detaljnije, „Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in općinskih lokacijskih nacrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag”.¹⁰ Predviđena je mogućnost da se u lokacijskom nacrtu determinira obveza prihvatanja urbanističkog ugovora¹¹ između investitora planiranoga prostornog uređenja i općine (kao lokalne samouprave). Ugovorom se odredi da investitor mora sve ili dio – u općinskom lokacijskom nacrtu – predviđenih građevina izvesti u određenom roku po njegovu donošenju, ili da mora izgraditi u lokacijskom nacrtu predviđene objekte koji su od javne koristi, ili pak da mora u određenom roku osigurati opremljenost zemljišta komunalnom infrastrukturom. Urbanistički ugovor mora određivati najmanje:

- vrste i obuhvat objekata od javne koristi koje mora izgraditi investitor ili stupanj opreme zemljišta komunalnom infrastrukturom koju mora osigurati investitor, te rokovi kojemu navedeno mora biti realizirano;
- uvjete i zahtjeve nositelja uređenja prostora,¹² koji se ne odnose direktno na planirano prostorno uređenje, ali su povezani s njegovom izvedbom ili djelovanjem;

- detaljnu ocjenu svih troškova za radove iz urbanističkog ugovora ako se financiraju iz javnih sredstava;
- podjelu financijskih obveza između pojedinih investitora u slučaju kada ih je nekoliko;
- odredbe o provođenju prava općine ako investitor ne ispuni ugovorom određene obveze.

Time su dani uvjeti i za partnerstva među javnim i privatnim sektorom na području uređivanja prostora.

Privatne inicijative putem partnerstva između javnoga i privatnoga sektora posebno su poželjne na lokalnoj razini, koja je osnovni nositelj uređenja prostora. Ta su partnerstva najčešća na području osiguranja ponude stanova, opskrbe vodom, uređenju gospodarenja komunalnom otpadnom vodom, uređivanja industrijskih površina i, naravno, na području opremanja zemljišta za gradnju.

Cilj je PPP-a da partneri iz privatnoga sektora postanu dugoročni izvođači usluga i nadgrade osnovnu ulogu vlasnika sredstava i graditelja jer se udružuju obveze i odgovornost planiranja, oblikovanja, izgradnje, djelovanja i financiranja nekretnina ili vlasništva radi osiguranja dostupnosti usluga koje treba javni sektor. Tako se državne, lokalne i regionalne vlasti mogu usredotočiti na zakonodavnu funkciju i planiranje usluga, izvođenje nadzora i ugovorno-posredno upravljanje, a ne više na neposredno upravljanje i osiguravanje izvođenja usluga.¹³

ZAŠTITA OKOLIŠA I OČUVANJE PRIRODE

ENVIRONMENTAL PRESERVATION AND PROTECTION

Važan segment novoga zakonskog opredjeljenja pri uređivanju prostora jest odluka o održivom¹⁴ razvoju prostora. Zakonodavac ga uvodi putem propisa o očuvanju prirode¹⁵ i propisa o zaštiti okoliša.¹⁶ Ti propisi predviđaju postupke koji imaju izravan utjecaj na izvođenje „Zakona o urejanju prostora”, pa tako i na regulaciju potencijalnoga PPP-a.

„Zakon o varstvu okolja” određuje obvezu općini kao priprematelju plana (programa, nacrta, prostornoga ili drugog akta) da mora obavijestiti nadležno ministarstvo za okoliš i prostor o namjeri izrade plana. Po primitku obavijesti ministarstvo pismeno upozori općinu, kao priprematelja plana, o potrebi izvedbe cjelovitoga prosuđivanja utjecaja na okolinu. U slučaju pripreme prostornog akta, ta se obveza određuje u programu pripremanja prostornoga plana¹⁷ koji predstavlja početak postupka izrade prostornoga plana i određuje ga načelnik općine. Ako se za plan odredi obveza provedbe postupka cjelovitoga prosuđivanja utjecaja na okoliš, plan ne smije biti prihvaćen ako

9 76. članak „Zakona o urejanju prostora” (***) 2002.b)

10 13. članak „Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in općinskih lokacijskih nacrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag” (***) 2004.b)

11 „Urbanistički ugovor je ugovor između investitora planiranoga prostornog uređenja i općine, koji se sklupa s namjerom da se omogući uvažavanje većega privatnog interesa za realizaciju planiranoga prostornog uređenja od javne koristi” 2. članak „Zakona o urejanju prostora” (***) 2002.b).

12 „Državni organi ili organi lokalnih zajednica i nosioci javnih pooblasti, koji odlučuju ili suodlučuju o predmetima iz uređenja prostora”. [2. članak „Zakona o urejanju prostora” (***) 2002.b)]

13 *** 2003: 15-16

14 Prijevod slovenske riječi *vzdržen* (engleski: *sustainable*)

15 *** 2004.c

16 *** 2004.a

17 „Zbog ostvarivanja načela održivoga razvoja, cjelovitosti i prevencije u postupku pripreme plana, programa, nacrtu, prostornoga ili drugog akta (u daljnjem tekstu: plan), čija izvedba može imati značajan utjecaj na okoliš, treba izvesti cjelovito prosuđivanje utjecaja njegove izvedbe na okoliš, kojim se uspostavlja i ocjenjuje utjecaj na okoliš i uključenost zahtjeva zaštite okoliša, očuvanja prirode, zaštite covjekova zdravlja i kulturne baštine u plan, te ishoditi potvrdu ministarstva o prihvatljivosti njegove izvedbe na okoliš.

za njega nije bila pribavljena pravomoćna suglasnost ministarstva.¹⁸

„Zakon o ohranjanju narave” određuje za svaki plan – koji bi mogao značajno utjecati na zaštićeno područje, posebno zaštićeno područje ili potencijalno posebno područje očuvanja prirode – potrebu provedbe postupka prosuđivanja prihvatljivosti njegovih utjecaja ili posljedica na ciljeve zaštite tih područja. Postupak je predviđen po odredbama „Zakona o varstvu okolja”.¹⁹

POSTUPAK DONOŠENJA OPĆINSKOGA LOKACIJSKOG NACRTA

INTRODUCING A LOCAL GOVERNMENT LOCATION BILL

Sam se postupak za izradu općinskoga lokačijskog nacrtu iskomplikirao i produžio, što zasigurno neće pridonijeti zaštiti prirode, nego prije izbjegavanju zakonski regulirane procedure.

■ U nastavku je prikazan po koracima osnovni postupak izrade prostornoga akta²⁰ prema odredbama „Zakona o urejanju prostora” i „Zakona o varstvu okolja”:

1. Obavijest ministru iz resora zaštite okoliša o namjeri izrade prostornog akta – 40. članak „Zakona o varstvu okolja”.
2. Ministar treba u roku 60 dana obavijestiti priprematelja o potrebi izvedbe cjelovitoga prosuđivanja utjecaja na okolinu – 40. članak „Zakona o varstvu okolja”.
3. Izrada programa pripreme prostornog akta²¹ – 27. članak „Zakona o urejanju prostora”.
4. Prva prostorna konferencija²² održava se najmanje 8 dana prije prihvatanja programa pripreme – 28. članak „Zakona o urejanju prostora”.
5. Načelnik općine prihvaća program pripreme – 27. članak „Zakona o urejanju prostora”.
6. Objava programa pripreme u službenom glasilu općine – 27. članak „Zakona o urejanju prostora”.
7. Poziv nositeljima uređenja prostora da daju svoje prijedloge za planirana prostorna uređenja koja moraju biti u skladu sa zakonskim propisima – 29. članak „Zakona o urejanju prostora”.
8. Rok za izradu prijedloga jest 30 dana od primitka poziva – 29. članak „Zakona o urejanju prostora”.
9. Izrada prijedloga prostornog akta – 30. članak „Zakona o urejanju prostora” (i prema potrebi, izrada izvješća o utjecajima na okoliš).
10. Druga prostorna konferencija održava se najmanje 14 dana prije javnog izlaganja akta – 28. članak „Zakona o urejanju prostora”.
11. Javno izlaganje prijedloga akta (izvješća o utjecajima na okoliš i njegove revizije) i jav-

na rasprava. Javno izlaganje traje najmanje 30 dana, a objava o tome najmanje 7 dana prije početka javnog izlaganja – 31. članak „Zakona o urejanju prostora”.

12. Priprema dopune prijedloga prostornog akta, sukladna odgovorima na primjedbe i prijedloge iz javnog izlaganja, i poziv nositeljima uređenja prostora da izrade mišljenje o prostornom aktu – 33. članak „Zakona o urejanju prostora”.

13. Rok za izradu mišljenja jest 30 dana od primitka poziva za izradu mišljenja – 33. članak „Zakona o urejanju prostora”.

14. Izrada konačnoga prijedloga akta za općinsko vijeće.

15. Prihvatanje akta sukladno poslovniku općinskog vijeća.

16. Objava prihvaćenog akta u službenom glasilu općine – 23. članak „Zakona o urejanju prostora”.

Cjelovito prosuđivanje utjecaja na okoliš izvodi se za plan ili promjenu plana, koji na osnovi zakona prihvaća nadležni organ države ili općine za područje uređenja prostora, upravljanja vodama, gospodarenja sumama, lova, ribolova, rudarstva, poljoprivrede, energetike, industrije, transporta, gospodarenja otpadom i otpadnim vodama, opskrbe stanovništva pitkom vodom, telekomunikacija i turizma, ako se njime određuje ili planira zadiranje u okoliš, za koji treba izraditi procjenu utjecaja na okoliš sukladno odredbama 51. članka ovoga zakona, ili ako obuhvaća posebno zaštićeno područje, po propisima o očuvanju prirode, ili ako bi izvedba plana mogla na njega imati utjecaja. Kod pripreme prostornoga plana treba obvezatno provesti cjelovitu procjenu utjecaja na okoliš koja je određena u programu pripremanja prostornoga plana prema propisima o uređivanju prostora”. [40. članak „Zakona o varstvu okolja” (***) 2004.a)]

¹⁸ 46. članak „Zakona o varstvu okolja” (***) 2004.a)

¹⁹ 101. članak „Zakona o ohranjanju narave” (***) 2004.c)

²⁰ U Republici Sloveniji svi se prostorni planovi pripremaju i prihvaćaju po istoj proceduri. Prostorni su akti državni, općinski ili zajednički. Prema namjeni, podijeljeni su u strateške i izvedbene prostorne akte. Strateški prostorni planovi su strategija prostornoga razvoja Slovenije, prostorni red Slovenije, regionalni plan prostornoga razvoja i strategija prostornoga razvoja općine. Izvedbeni prostorni akti su državni i općinski lokačijski nacrt i prostorni red općine.

²¹ Program pripreme prostornoga plana sadrži: (1) ocjenu stanja, razloge i pravnu osnovu za pripremu prostornog akta, (2) predmet i programske osnove prostornog akta, (3) okvirno područje uređenja prostornog akta, (4) nositelje uređenja prostora, koji izdaju usmjerenja i mišljenja za prostorni akt i druge sudionike koji sudjeluju pri njegovoj pripremi, (5) popis potrebnih stručnih osnova za planiranje predviđenoga prostornog uređenja, (6) način stjecanja stručnih osnova, (7) navedbu i način stjecanja geodetskih nacrtu, (8) rok za pripremu prostornog akta ili njegovih faza, te (9) obveze pri financiranju prostornog akta.

²² Prostorna konferencija održava se radi stjecanja i usklađivanja preporuka, usmjerenja i legitimnih interesa lokalne zajednice, privrede i interesnih udruženja glede pripreme prostornog akta ili predviđenoga prostornog uređenja. Na konferenciji sudjeluju nositelji uređenja prostora i predstavnici javnosti. Konferencije su dvije i održavaju se najmanje 8 dana prije prihvatanja programa pripreme i najmanje 14 dana prije javnog izlaganja prostornog akta.

²³ Izvedbeni prostorni akt određuje lokačijske uvjete za pripremu glavnog projekta za ishodovanje građevinske dozvole, posebno glede namjene, položaja, funkcije, veličine i oblikovanja objekta.

■ Priprema izvješća o utjecajima na okoliš i njegove revizije – u slučaju da ministar obavijesti priprematelja kako treba izvesti postupak cjelovitoga prosuđivanja utjecaja na okoliš – dodatni su koraci u postupku prema odredbama „Zakona o varstvu okolja“:

1. Priprema izvješća o utjecajima (usporedno s izradom prijedloga prostornog akta) – 41. članak „Zakona o varstvu okolja“.

2. Izrada revizije izvješća o utjecajima – 55. članak „Zakona o varstvu okolja“.

3. Općina preda prijedlog prostornog akta, izvješće o utjecajima na okoliš i reviziju izvješća ministarstvu – 42. članak „Zakona o varstvu okolja“.

4. Ministarstvo u roku 30 dana obavijesti općinu o adekvatnosti izvješća o utjecajima – 42. članak „Zakona o varstvu okolja“.

5. Ako izvješće nije adekvatno, općina ga mora dopuniti u roku koje odredi ministarstvo, inače se smatra da je općina odustala od namjere prihvatanja prostornog akta – 42. članak „Zakona o varstvu okolja“.

6. Općina mora omogućiti uvid javnosti u prijedlog prostornog akta, izvješće o utjecajima na okoliš i reviziju – 43. članak „Zakona o varstvu okolja“, koji se veže na 31. članak „Zakona o urejanju prostora“.

7. Javnost može davati primjedbe na prostorni akt i izvješće o utjecajima na okoliš.

8. Resorno ministarstvo na osnovi prijedloga plana, izvješća o utjecajima na okoliš i njegove revizije izradi mišljenje, koje je zapravo mišljenje na dopunjeni prijedlog prostornog akta po 33. članku „Zakona o urejanju prostora“.

■ Terminski pregled postupka prema „Zakonu o varstvu okolja“ i „Zakonu o urejanju prostora“:

1. Potreba izvedbe cjelovitoga prosuđivanja utjecaja na okolicu 60 dana
2. Prva prostorna konferencija 8 dana

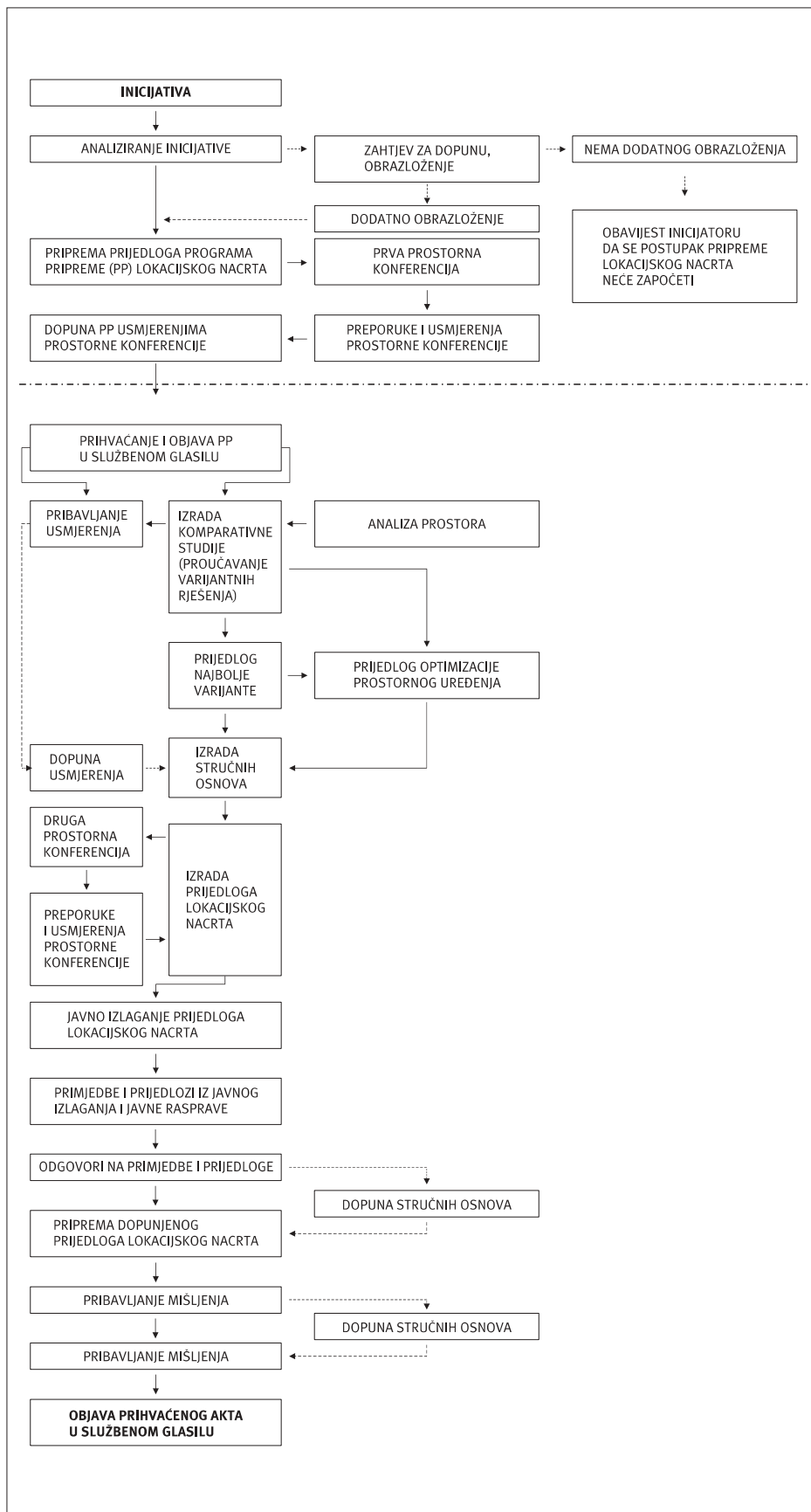
3. Pribavljanje usmjerenja 30 dana
4. Druga prostorna konferencija 14 dana
5. Javno izlaganje i rasprava 37 dana
6. Pribavljanje mišljenja 30 dana
7. Prihvatanje na općinskom vijeću (ovisi o poslovniku općine) oko 15 dana
Ukupno (bez izrade prijedloga prostornog akta ili stručnih osnova za prijedlog) 194 dana

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Buduci da je jedna od prednosti partnerstva između javnoga i privatnoga sektora brža implementacija projekata, zakonski određeni postupci u trajanju od najmanje šest mjeseci zasigurno nisu od koristi. U slučaju da se projekt djelomično izmijeni na polovici puta (a za financijska investiranja znamo što znači godina dana!), podliježemo novim zakonskim odredbama iz „Zakona o urejanju prostora“, koje se odnose na izmjene programa pripreme i promjene prostornih akata i, posljedično, izvješća o utjecajima na okoliš i njegove revizije.

Dugotrajni postupci, visoki troškovi dobivanja potrebnih dozvola te ukupni financijski troškovi utječu na visoke cijene ponuđenih usluga na tržištu koje oblikuje privatni sektor. Sve to uzrokuje manje uspješno i sporo uređivanje prostora, koje ne zadovoljava potrebe stanovništva. Svakako bi zakonodavac morao razmisliti o jednostavnijem i bržem sustavu kontrole nad izvedbenim prostornim aktima,²³ jer će u protivnom strani i domaći investitori naći pogodnije zemlje za ostvarivanje svojih investicijskih namjera, pa sve prednosti partnerstva između javnoga i privatnoga sektora neće imati onaj efekt na društveni razvoj koji bismo željeli.



LITERATURA

BIBLIOGRAPHY

1. RADOVAN, B. (2004), *Lokacijski nacrt – kaj je, kdaj je potreben, kdaj zaželen, kdaj ni potreben?*, u: *Simpozij Družba, prostor, graditev* (ur. ŠKRABA, B.), Inženirska zbornica Slovenije: 125-130, Ljubljana
2. ŠTRITOF-BRUS, M. (2004), *Urejanje premoženjsko-pravnih razmerij in drugi instrumenti izvajanja prostorskih načrtov oziroma razmerje zasebno-javno*, u: *Simpozij Družba, prostor, graditev* (ur. ŠKRABA, B.), Inženirska zbornica Slovenije: 67-72, Ljubljana
3. *** (1984.a), *Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor*, „Uradni list SR Slovenije”, 41(18), Ljubljana [izmjene i dopune u: „Uradni list SR Slovenije” br. 37/85, „Uradni list Republike Slovenije” br. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 i 9/01]
4. *** (1984.b), *Zakon o urejanju prostora*, „Uradni list SR Slovenije”, 41(18), Ljubljana
5. *** (2002.a), *Odločba o razveljavitvi zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in zakona o urejanju prostora z učinkovanjem po preteku enega leta od dneva objave te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije in o ugotovitvi, da je odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto S6 Stanežiče-Vižmarje v neskladju z zakonom ter da odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in Mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 ni v neskladju z zakonom*, „Uradni list Republike Slovenije”, 12(23): 1749-1753, Ljubljana
6. *** (2002.b), *Zakon o urejanju prostora*, „Uradni list Republike Slovenije”, 12(110): 13057-13083, Ljubljana
7. *** (2003.), *Guidelines for successful public-private partnerships*, European commission, Directorate-general, Regional policy, Bruxelles
8. *** (2004.a), *Zakon o varstvu okolja*, „Uradni list Republike Slovenije”, 14(41): 4818-4852, Ljubljana
9. *** (2004.b), *Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag*, „Uradni list Republike Slovenije”, 14(86): 10529-10533, Ljubljana
10. *** (2004.c), *Zakon o ohranjanju narave*, „Uradni list Republike Slovenije”, 14(96): 11541-11573, Ljubljana

TABLICA I. SHEMA POSTUPKA ZA PRIHVACANJE LOKACIJSKOG NACRTA PO „ZAKONU O UREJANJU PROSTORA”

TABLE I. SCHEME OF PROCEDURE FOR ADOPTING A LOCAL „GOVERNMENT LOCATION BILL”

SAŽETAK

SUMMARY

PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN THE CONTEXT OF PHYSICAL PLANNING LEGISLATION IN REPUBLIC SLOVENIA

Public-private partnership (PPP) is a partnership between a private and a public sector which allows the realization of projects or provision of services that have traditionally been within the public sector's domain. It has become a desirable solution for urban development issues owing to a rationalized activity of the public sector.

Public-private partnership in Slovenia primarily encompasses social, health care and economic sectors. Although stimulated by the new 2002 legislation, the public-private partnerships have not yet been fully realized as far as urban development is concerned. This is mostly the result of limited public funds available for current needs or for the improvement of the quality and efficiency of public utilities (concession for gas supplies or sewage plant construction). Considerable difficulties in establishing efficient partnerships arise from legal and institutional obstacles.

The need for changes in legislation on physical planning and settlement development arose out of a legacy from the former political system and its lack of respect for private property. The basis for a change was contained in a decision made by the Constitutional Court of Slovenia which repealed the Physical Planning Act.

The new Physical Planning Act made provisions for the involvement of a private investor. The basic provision allows for the possibility that a private investor might become the subject who can initiate the preparation of a physical plan. The investor has the right to commission and finance a location plan made by a local government.

The location plan determined by the Act includes a cost estimate for the building land provision in case of public funding as well as a financial structure when major national physical planning projects are financed by several investors. When drawing up location plans on a local government level, the finan-

cial structure is established within the urban-planning contract between the physical planning investor and the local government. The purpose of the contract is to stimulate private interest in the implementation of a physical plan for public benefit. A provision is made in the location plan for the execution of an urban-planning contract stating that the investor is obliged to carry out all or a part of the construction works in due time as described in the location plan upon its adoption on the local government level or to put up the facilities of public benefit as planned in the location plan or to assure the provision of land with infrastructure in due time. This also defines conditions for private-public partnerships in the field of physical planning.

Private initiatives through private-public partnerships are particularly desirable on a local level which is the main physical planning executor. The aim of public-private partnerships is to allow the private partners to become long-term providers of services needed by the public sector and to expand the basic role of owners and builders. In addition, the activities of public sector are modified from service provision to service provision control.

An important component of the new physical planning legislation is concerned with sustainable physical planning. It is introduced through the Environmental Protection Act and Environmental Safety Act. Both Acts make provisions for procedures having direct impact on the implementation of the Physical Planning Act as well as on the regulation of potential public and private partnerships.

The Environmental Safety Act states that the local government is obliged to inform the authorized Ministry of the Environment and Space about the intention to put forward a physical plan. In its reply the Ministry emphasizes the need for an environmental impact study. This obligation is defined in the preliminary phase of a physical plan as the ini-

tial step in the procedure for working it out. The physical plan cannot be accepted if not supported by a legally valid consent of the Ministry in case the environmental impact study is needed.

The Environmental Protection Act states that each physical plan which might have a considerable impact on a protected area or a specially protected area or a potentially special area of nature preservation needs to be analyzed in terms of its acceptable level of influence or effect on the aims of protection of these areas. This procedure is stipulated by the regulations contained in the Environmental Protection Act.

The procedure for working out physical plans is too slow and too complicated – a fact that certainly does not contribute to the protection of nature. The legal procedure lasts 194 days not counting the time for working out a proposition. This may result in the avoidance of a legal procedure – not quite uncommon here in the past.

Since one of the advantages of private and public partnerships is a faster implementation of projects, such legal procedures lasting for at least six months do not certainly promote the benefits offered by partnerships. In case of the modification of the space development proposal while working out the physical plans, the Physical Planning Act requires starting the whole procedure anew. Long lasting procedures, high costs of permits as well as overall costs command high prices of the offered services at the market which forms the private sector. Consequently, physical planning implementation is less successful and too slow.

It would be necessary to adopt a simpler and quicker system of control over the approved physical plans. Otherwise foreign and home investors will turn to more stimulating countries and changes in the physical planning legislation will thus remain fruitless.

ANDREJA KUZMANIĆ

BIOGRAFIJA

BIOGRAPHY

ANDREJA KUZMANIĆ, dipl.ing.arh., rođena je 1970. godine u Rijeci. Diplomirala je 1996. na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Ljubljani. Iste godine zaposlila se u Upravnoj jedinici Radlje ob Dravi, gdje je radila kao viši referent na odjelu za građevinarstvo, stambena pitanja i vodno gospodarstvo. Godine 1998. zaposlila se u ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor te 1999. položila stručni ispit pri Inženirskoj zbornici Slovenije za građevinsko područje. Bavi se urbanističkim i prostornim planiranjem. U akademskoj godini 2000./2001. upisala je poslijediplomski studij „Prostorno planiranje, urbanizam i parkovna arhitektura” na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.

ANDREJA KUZMANIĆ, Dipl.Eng.Arch., born 1970 in Rijeka. She graduated in 1996 from the Faculty of Architecture of the University of Ljubljana. Her first employment was in the Civil service in Radlje ob Dravi where she worked in the Department of Civil Engineering, Housing and Water Management. In 1998 she was employed in ZUM – urban planning and design practice in Maribor. She passed her licensing exam in civil engineering in 1999. She works on urban and physical planning issues. In academic year 2000/2001 she enrolled in the post-graduate program in “Physical Planning, Urban Planning and Landscape Architecture” at the Faculty of Architecture of the University of Zagreb.

