



SVEUČILIŠTE U ZAGREBU - GEODETSKI FAKULTET
UNIVERSITY OF ZAGREB - FACULTY OF GEODESY
Zavod za inženjersku geodeziju i upravljanje prostornim informacijama
Institute of Engineering Geodesy and Spatial Information Management
Kačićeva 26; HR-10000 Zagreb, CROATIA
Web: www.igupi.geof.hr; Tel.: (+385 1) 46 39 222; Fax.: (+385 1) 48 28 081

Usmjerenje: Inženjerska geodezija i upravljanje prostornim informacijama

DIPLOMSKI RAD

Uređenje zemljišta u urbanom području

Izradio:

Damir Lasan

Savska cesta 131

10000 Zagreb

lasanda@geof.hr

Mentor: Doc.dr.sc. Siniša Mastelić-Ivić

Zagreb, studeni 2004.

Zahvala:

Zahvaljujem se svim profesorima i asistentima Geodetskog fakulteta koji su mi svojim predavanjima i znanjem omogućili zvanje diplomiranog inženjera geodezije.

Posebno se zahvaljujem svom mentoru doc. dr. sc. Siniša Mastelić-Ivić na pruženoj pomoći i korisnim savjetima pri izradi diplomskog rada.

Također se zahvaljujem svojoj majci na pruženoj podršci i razumijevanju tijekom čitavog školovanja.

Uređenje zemljišta u urbanom području

Damir Lasan

Sažetak: Tema ovog diplomskog rada je uređenje zemljišta u urbanom području metodom urbane preparcelacije (komasacije) na primjeru naselja Vrbani III. Svrha urbane preparcelacije je preoblikovanje postojećih zemljišnih čestica u nove građevinske čestice, sukladno donesenom detaljnom planu uređenja. Radnje koje prethode urbanoj preparcelaciji su određivanje vrste i načina korištenja građevinskog zemljišta, te procjena nekretnina.

Ključne riječi: prostorno uređenje, procjena nekretnina, urbana preparcelacija

Land restructuring in urban areas

Abstract: Subject of this graduation paper is land restructuring in urban areas using method of urban reparcelling on Vrbani III (part of city Zagreb). Reparcelling is used for redesigning existing area properties in new parcels using current urban plan. There are number of steps that need to be performed before applying reparcelling. Some of them are forms and ways to use construction areas and evaluation of real estates.

Keywords: urban plans, evaluation of real estate, urban reparcelling

Uređenje zemljišta u urbanom području

Damir Lasan

S A D R Ž A J

1. UVOD	5
2. PROSTORNO UREĐENJE	6
2.1. USTROJSTVO SUSTAVA PROSTORNOG UREĐENJA	6
2.2. DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA	7
2.2.1. <i>Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske</i>	8
2.2.2. <i>Prostorni planovi</i>	9
2.2.3. <i>Odluka o građevinskom području općine</i>	12
2.2.4. <i>Urbanistički planovi</i>	12
2.3. PROVOĐENJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA	14
2.4. URBANISTIČKO PLANIRANJE	16
3. VRSTE I NAČIN KORIŠTENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	19
4. PROCJENA NEKRETNINA	21
4.1. PREDMET PROCJENE I OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI	21
5. URBANA PREPARCELACIJA (URBANA KOMASACIJA)	24
5.1. UVOD	24
5.2. MASA ZA PREPARCELACIJU I DIOBA MASE	26
5.3. PODJELA PREMA POVRŠINI	27
5.4. IZRADA I SADRŽAJ NACRTA PREPARCELACIJE	27
5.5. OBJAVA PROJEKTA PREPARCELACIJE I STUPANJE NA SNAGU	28
5.6. ISPRAVAK JAVNIH KNJIGA	29
6. URBANA PREPARCELACIJA U PREDMETU VRBANI III	30
6.1. PROSTORNO UREĐENJE	30
6.2. URBANA PREPARCELACIJA	35
6.2.1. <i>Tehnička reambulacija</i>	38
6.2.2. <i>Popis IV i zemljišno - knjižni ispravni postupak</i>	42
6.2.3. <i>Iskaz zemljišta</i>	43
6.2.4. <i>Izračun diobe prema vrijednosti i površini</i>	44
7. ZAKLJUČAK	50

Literatura

Životopis

1. Uvod

Urbana preparcelacija (komasacija) kao pravni "instrument" za uređenje građevinskog zemljišta je kao sredstvo općinske (lokalne) politike kojim su općine do 1945. godine, najbolje od svih drugih pravnih "instrumenata" javnog građevinskog prava; osiguravale uređene građevinske čestice.

Preparcelacija građevinskog zemljišta je geodetsko - tehnički zahvat koji po svojoj namjeni i prirodi posla spada u djelokrug regulacije gradova. Ona naročito dolazi do izražaja za periferne neizgrađene dijelove grada ili za manje gradove.

Urbana preparcelacija je razvojni dio politike grada ili naselja i bitno se razlikuje od preparcelacije poljoprivrednog zemljišta. Osnovni uvjet preparcelacije poljoprivrednog zemljišta sastoji se u poboljšanju baze za poljoprivrednu proizvodnju. Da bi se to postiglo potrebno je u prvom redu koncentrirati posjede vlasnika i formirati nove katastarske čestice takvog oblika i površine koji će najbolje zadovoljiti proizvodni proces.

Za preparcelaciju građevinskog zemljišta postavljaju se uvjeti koji će omogućiti nesmetanu izgradnju stambenih, zdravstvenih, obrazovnih, komunalnih, cestovnih i drugih objekata. Kod urbane preparcelacije je sasvim svejedno da li će pojedini vlasnik (posjednik) dobiti svoj posjed u jednom ili više komada, što nije slučaj za preparcelaciju poljoprivrednog zemljišta. Umjesto grupiranja posjeda postavlja se zahtjev da svaka buduća katastarska čestica bude zasebna građevinska cjelina, tj. da se oblik i površina svake parcele prilagodi zahtjevima izgradnje.

U drugom poglavlju objašnjen je pojam prostornog uređenja kojim se osigurava gospodarenje, zaštita i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom.

U trećem poglavlju govori se o građevnim područjima, namjeni i načinu korištenja građevinske čestice. Donošenjem uredbe o korištenju građevinske čestice postigla bi se standardizacija urbanističkih planova, donijela pravila za homogenizaciju naselja, spriječila devastacija naslijeđenih urbanističkih cjelina i gradnja neprimjerenih građevina u već formiranim stambenim zonama.

Na kraju je objašnjena urbana preparcelacija na predmetu naselja Vrbani III. Objašnjen je postupak od prikupljanja podataka o katastarskim česticama i vlasnicima (posjednicima), preko određivanja granice preparcelacijske mase i računanje površina svih katastarskih čestica koje su uključene u masu. Uslijed provedenog postupka preparcelacije vlasnici zemljišnih čestica dobili su po površini manje čestice, ali im je porasla prometna vrijednost, jer su postale građevinske čestice.

2. Prostorno uređenje

Prostornim uređenjem osigurava se gospodarenje, zaštita i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom. Prostorno uređenje obuhvaća mjere za ostvarivanje sustava prostornog uređenja, te izradu i provođenje dokumenata prostornog uređenja (NN 30/94).

Gospodarenjem, zaštitom i upravljanjem prostorom ostvaruju se uvjeti za društveni i gospodarski razvoj, zaštitu okoliša, racionalno korištenje prirodnih i povijesnih dobara na načelu integralnog pristupa u planiranju prostora. Integralni pristup u planiranju prostora obuhvaća naročito:

- poznavanje, provjeru i ocjenu mogućnosti razvoja u prostoru,
- izradu dokumenata prostornog uređenja,
- praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja.

Prostorno uređenje temelji se na načelima:

- ravnomjernoga, gospodarskoga, društvenog i kulturnog razvoja prostora Države, uz njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobitosti,
- održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
- zaštite spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode,
- osiguranja boljih uvjeta života,
- usuglašavanja interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- usuglašenosti prostornog uređenja pojedinih dijelova prostora Države,
- povezivanja prostora Države s europskim prostornim ustrojem,
- javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje u skladu s ovim i drugim posebnim propisima,
- uspostavljanja sustava informacija o prostoru u svrhu planiranja, korištenja i zaštite prostora.

2.1. Ustrojstvo sustava prostornog uređenja

Učinkovitost prostornog uređenja Države osiguravaju Sabor Republike Hrvatske i Vlada Republike Hrvatske, te predstavnička i izvršna tijela jedinica lokalne samouprave i uprave, donošenjem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata. Stručnu utemeljenost dokumenata osiguravaju tijela državne uprave i upravna tijela jedinica lokalne samouprave osnovana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, te pravne osobe registrirane za izradu tih

dokumenata i ovlašteni arhitekti koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog uređenja.

Stručne poslove prostornog uređenja za Državu, županiju i Grad Zagreb obavlja upravna organizacija, odnosno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave i uprave.

Stručne poslove prostornog uređenja za Državu obavlja Zavod za prostorno planiranje u sastavu Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja. Zavod u okviru svog djelokruga izrađuje i prati provođenje Strategije i Programa prostornog uređenja Države, i drugih dokumenata prostornog uređenja koje donosi Sabor Republike Hrvatske, te dvogodišnjeg programa unapređenja stanja u prostoru Države, izrađuje osnove korištenja prostora Države i dvogodišnja izvješća o stanju u prostoru.

Skupština županije, odnosno Grada Zagreba osniva županijski, odnosno Gradski zavod za prostorno uređenje. Dvije ili više županija mogu osnovati zajednički županijski zavod. Županijski, odnosno Gradski zavod u okviru svog djelokruga izrađuje i prati provedbu prostornog plana županije i prostornih planova područja posebnih obilježja, odnosno Grada, dvogodišnje izvješće i program unapređenja stanja u prostoru županije, odnosno Grada, vodi dokumentaciju prostora. Županijski, odnosno Gradski zavod može izrađivati i prostorni plan uređenja općine i grada i generalni urbanistički plan, te obavljati stručno analitičke poslove iz područja prostornog uređenja ako mu izradu tih planova, odnosno obavljanje poslova povjeri Ministarstvo ili županijsko, odnosno Gradsko poglavarstvo. Uvjete koje mora ispunjavati županijski, odnosno Gradski zavod da bi mogao obavljati poslove izrade prostornih planova propisuje ministar. (NN 30/94)

2.2. Dokumenti prostornog uređenja

Za potrebe praćenja stanja u prostoru, izrade i praćenja provedbe dokumenata prostornog uređenja, te drugih dokumenata, tijela državne uprave i druga upravna tijela nadležna za poslove prostornog uređenja vode dokumentaciju prostora. O stanju prostora na području Države, županije, Grada Zagreba, općine i grada izrađuje se dvogodišnje izvješće. Izvješće o stanju u prostoru sadrži analizu provođenja dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, ocjenu provedenih mjera i njihove učinkovitosti na svrhovito gospodarenje prostorom, na zaštitu vrijednosti prostora i okoliša te druge elemente od važnosti za prostor za koji se izrađuje.

Sabor Republike Hrvatske, odnosno predstavnička tijela županije, Grada Zagreba, općine i grada na temelju Izvješća donose dvogodišnji program mjera za unapređenje stanja u prostoru. Program mjera sadrži procjenu potrebe izrade novih, odnosno izmjenu i dopunu postojećih dokumenata prostornog uređenja, potrebu pribavljanja podataka i stručnih podloga za njihovu izradu, te druge mjere od značaja za izradu i donošenje tih dokumenata. Programom mjera može se utvrditi potreba uređenja zemljišta, razina uređenja zemljišta, izvori za financiranje njegovog uređenja, te rok u kojem je određeno zemljište potrebno urediti za planiranu namjenu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju, te izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje.

Dokumenti prostornog uređenja odnosno prostorni planovi prema Zakonu o prostornom uređenju određuju svrsishodnu organizaciju i korištenje prostora, mjere i smjernice za planiranje i zaštitu prostora Države, županija, gradova i općina.

Osnovni dokumenti prostornog uređenja su:

1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske
2. Prostorni planovi
 - prostorni plan županije
 - prostorni plan Grada Zagreba
 - prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja
 - prostorni plan uređenja grada ili općine
3. Odluka o građevinskom području
4. Urbanistički planovi
 - generalni urbanistički plan
 - urbanistički plan uređenja
 - detaljni plan uređenja

2.2.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske određuje strateške ciljeve i dugoročnu koncepciju prostornog razvoja i zaštite prostora u skladu s načelima održivog razvoja i ukupnim gospodarskim, društvenim i kulturnim razvojem.

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske sadrži:

- podatke o prostoru i druge podatke od važnosti za prostorni razvoj, uređenje i zaštitu prostora,
- polazišta i ciljeve prostornog razvoja, korištenje i zaštite prostora,
- organizaciju prostora u odnosu na prostorne cjeline zajedničkih razvojnih i drugih obilježja, sustav regionalnih središta i sustave državne infrastrukture, te planske cjeline za koje će se izrađivati odgovarajući prostorni planovi,
- osnove, smjernice i kriterije za uređenje prostora u odnosu na usmjeravanje i usklađivanje prostornog razvoja, daljnje planiranje i uređenje prostornih cjelina, zaštitu, korištenje i namjenu prostora, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti prostora, te prijedlog prioriteta i aktivnosti za ostvarenje ciljeva prostornog uređenja.

Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske donosi Hrvatski Sabor nakon pribavljanja mišljenja predstavničkih tijela jedinica područne (regionalne) samouprave, a koje se daje nakon prikupljenih mišljenja jedinica lokalne samouprave.

2.2.2. Prostorni planovi

Prostorni plan županije

Prostorni plan županije razrađuje načela prostornog uređenja i smjernice Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske, te na temelju udjela u širim prostornim sustavima i značajkama obuhvaćenog područja određuje ciljeve i koncepciju prostornog razvoja, planiranu prostornu strukturu, organizaciju i korištenje prostora županije.

Prostorni plan županije sadrži:

- sustav naselja i smjernice za njegov prostorni razvoj te funkcije središnjih naselja,
- osnove namjene prostora i smještaja djelatnosti u prostoru,
- razmještaj zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i županiju,
- sustav regionalne infrastrukture i način zbrinjavanja otpada,
- uvjete korištenja i zaštite prostora u odnosu na značajke područja i zahvate prostoru,
- područja za koja će se izrađivati prostorni planovi uređenja područja posebnih obilježja i urbanistički planovi.

U svrhu provedbe Prostorni plan županije sadrži:

- smjernice, kriterije i uvjete za izradu prostornih planova nižeg reda,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i županiju,
- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, korištenje i zaštitu prostora, zaštitu okoliša, prirode krajobraza i kulturnih dobara.

Prostorni plan županije donosi županijska skupština po pribavljenoj suglasnosti Ministarstva o njegovoj usklađenosti s odredbama Zakona, Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske i prostornim planovima susjednih županija odnosno prostornim planom Grada Zagreba, te po pribavljenom mišljenju predstavničkih tijela gradova i općina na području županije o usklađenosti lokalnih interesa s tim planom.

Za područje dvije ili više županija izrađuje se zajednički prostorni plan tih županija kada to sporazumno odrede te županije. U tom slučaju sporazumom županija uređuju se pitanja značajna za postupak izrade i donošenja tog plana.

Prostorni plan Grada Zagreba

Prostorni plan Grada Zagreba donosi Gradska skupština po pribavljenoj suglasnosti Ministarstva.

Prostorni plan Grada Zagreba pored sadržaja prostornog plana županije određuje i razgraničenje prostora na uže cjeline prema namjeni i drugim obilježjima, te sadrži:

- građevinska područja,
- razmještaj funkcija od važnosti za Grad Zagreb,
- sustav infrastrukture za opskrbu naselja,
- granicu obuhvata generalnih urbanističkih planova i urbanističkih planova uređenja.

U svrhu provedbe prostorni plan Grada Zagreba sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i Grad Zagreb, te za zahvate u prostoru izvan građevinskih područja,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na područjima za koja se ne donose planovi užih područja,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja za koje se ne donose odluke o lokacijskim uvjetima,
- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, korištenje i zaštitu prostora, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza i kulturnih dobara.

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja utvrđuje ciljeve i osnove gospodarenja i upravljanja prostorom u skladu sa zajedničkim prirodnim, razvojnim, kulturnim i drugim obilježjima obuhvaćenog područja, te sadrži:

- razgraničenje prostora prema namjeni i drugim obilježjima,
- sustav infrastrukture,
- razmještaj funkcija od važnosti za upravljanje područjem i korištenje prostora,
- elemente planova užih cjelina kada se takvi planovi ne donose,
- uvjete korištenja i zaštite prostora.

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu planova užih područja,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i obuhvaćeno područje,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na izgrađenim područjima za koja se ne donose planovi užih područja,
- druge mjere od važnosti za korištenje prostora, te zaštitu i unapređenje okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti obuhvaćenog područja.

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja se donosi obavezno za nacionalne parkove i parkove prirode te za područja za koje je takva obveza određena Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ili prostornim planom županije odnosno prostornim planom Grada Zagreba.

Prostorni plan uređenja grada ili općine

Prostorni plan uređenja grada ili općine sadrži i razrađuje koncepciju uređenja prostora i odredbe prostornog plana županije razgraničenjem prostora prema namjeni i drugim obilježjima te pobližim određenjem drugih elemenata određenih tim planom.

Prostorni plan uređenja grada ili općine određuje ciljeve prostornog razvoja lokalnog značaja te sadrži:

- građevinska područja,
- namjenu prostora s razmještajem gospodarskih i drugih funkcija lokalnog značaja,
- mrežu lokalne komunalne infrastrukture i način zbrinjavanja otpada,
- uvjete korištenja i zaštite prostora u odnosu na značajke područja i zahvate u prostoru,
- područja za koja će se izrađivati urbanistički planovi.

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja grada ili općine sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na područjima za koja se ne donose urbanistički planovi,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja za koje se ne donose odluke o lokacijskih uvjetima,

- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti obuhvaćenog područja.

2.2.3. Odluka o građevinskom području općine

Odluka o građevinskom području općine donosi se umjesto prostornog plana uređenja općine za općinu koja ne planira izgradnju izvan izgrađenih dijelova građevinskog područja.

Odlukom o građevinskom području općine određuju se granice izgrađenog građevinskog područja naselja i izgrađenih izdvojenih cjelina, lokacijski uvjeti za zahvate u prostoru u tako određenom području, te lokacijski uvjeti za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja u funkciji obavljanja poljoprivrede, šumarstva i turizma u seljačkom domaćinstvu.

Odluka o građevinskom području općine donosi se po pribavljenoj suglasnosti upravnog tijela županije uz prethodno mišljenje županijskog zavoda. Odluka o građevinskom području općine važi do donošenja prostornog plana općine.

2.2.4. Urbanistički planovi

Pod pojmom urbanistički planovi podrazumijeva se Generalni urbanistički plan i Detaljni plan uređenja.

Generalni urbanistički plan

Generalni urbanistički plan unutar svog obuhvata razrađuje elemente prostornih planova širih područja te određuje ciljeve, cjelovitu koncepciju uravnoteženog i održivog prostornog razvoja gradskog naselja u skladu s funkcijama tog naselja u širem prostoru, procesima urbanizacije i urbanim obilježjima te zajedničkim i specifičnim potrebama stanovništva.

Generalni urbanistički plan određuje pravce razvoja, organizaciju podjelom prostora na specifične cjeline u odnosu na urbanističke vrijednosti, način i etape realizacije, te druga obilježja.

Generalni urbanistički plan sadrži:

- osnovnu namjenu površina i razmještaj funkcija od važnosti za grad,
- uvjete korištenja i zaštite prostora, kulturnih i prirodnih dobara u odnosu na dinamiku i oblike intervencija, gustoće, način i kapacitete izgradnje te posebne značajke prostornih cjelina,
- sustav i koridore glavne prometne i komunalne infrastrukture,
- sustav urbanog zelenila i vodnih površina te način zbrinjavanja otpada,
- područja za koja će se izrađivati urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja i područja kompleksnih zahvata od važnosti za grad.

U svrhu provedbe Generalni urbanistički plan sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb,
- lokacijske uvjete za zahvate na područjima za koja se ne donose detaljni urbanistički planovi,
- druge uvjete i mjere od važnosti za skladan prostorni razvoj, zaštitu i unapređenje vrijednosti urbanog prostora i okoliša.

Generalni urbanistički plan donosi se za Grad Zagreb i naselja koja imaju više od 30.000 stanovnika.

Generalni urbanistički plan može se donijeti i za druga naselja koja su sjedišta gradova kada se za cijelo građevinsko područje tih naselja ne donosi urbanistički plan uređenja, te kao jedinstveni plan više naselja koja čine povezanu urbanu cjelinu, ako se tako odredi prostornim planom županije ili prostornim planom uređenja grada.

Granice obuhvata generalnog urbanističkog plana određuju se prostornim planom uređenja grada.

Generalni urbanistički plan može se izraditi i donijeti u istom postupku s prostornim planom uređenja grada kao jedinstveni plan ako područje grada ne obuhvaća više od tri naselja, odnosno za područje grada s više naselja koja čine cjelovito urbano područje.

Generalni urbanistički plan donosi Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog, odnosno Gradskog upravnog odjela uz prethodno mišljenje županijskog odnosno Gradskog zavoda.

Urbanistički plan uređenja

Urbanistički plan uređenja razrađuje dijelove područja određene prostornim planom uređenja grada ili općine ili generalnim urbanističkim planom, razgraničavanjem javnih površina od drugih površina i užih provedbenih cjelina zajedničkih obilježja za koje određuje:

- podjelu prostora na specifične cjeline u odnosu na dinamiku i način realizacije,
- regulacijske i građevinske linije,
- detaljnu namjenu površina s kapacitetima i uvjetima gradnje odnosno rekonstrukcije građevina,
- uvjete i uređenja i korištenja površina te uvjete korištenja građevina,

- osnove mreža i prostor infrastrukture s načinom priključka na šire sustave.

U svrhu provedbe urbanistički plan uređenja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu detaljnih planova uređenja,
- lokacijske uvjete za javne površine i građevine te druge zahvate u prostoru za koje se ne donosi detaljni plan uređenja,
- druge uvjete i mjere u odnosu na etape realizacije, te unaprjeđenje i zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih posebnih vrijednosti prostora.

Urbanistički plan uređenja može u dijelovima sadržavati i elemente detaljnog plana uređenja s lokacijskim uvjetima kada se u pripremi izrade i izradi plana utvrdi opravdanost određenja takvih uvjeta.

Urbanistički plan uređenja donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko odnosno općinsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o usuglašenosti ovog plana s planom šireg područja i ovim Zakonom koja se izdaje uz prethodno mišljenje županijskog odnosno Gradskog zavoda.

Detaljni plan uređenja

Detaljni plan uređenja detaljno razrađuje odredbe plana višeg reda te u svrhu svoje provedbe sadrži:

- lokacijske uvjete za sve zahvate u prostoru,
- druge uvjete i mjere od važnosti za realizaciju planiranog uređenja prostora te zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti prostora.

Obuhvat detaljnog plana uređenja određuje se prostornim ili urbanističkim planovima višeg reda odnosno programom mjera.

Detaljni plan uređenja ne može se izraditi i donijeti za dio područja za koje se donosi generalni urbanistički plan odnosno urbanistički plan uređenja prije donošenja tih planova.

Detaljni plan uređenja donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko odnosno općinsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o usuglašenosti tog plana s prostornim planom šireg područja.

2.3. Provođenje dokumenata prostornog uređenja

Lokacijska dozvola

Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom. Lokacijska dozvola je upravni akt, a

izdaje se na temelju dokumenta prostornog uređenja te posebnih zakona i propisa donesenih na osnovi tih zakona. Lokacijska dozvola ne izdaje se za zahvate u prostoru na području za koje je donesen detaljni plan uređenja.

Lokacijsku dozvolu izdaje županijski ured, odnosno gradski ured Grada Zagreba, nadležan za poslove prostornog uređenja na čijem se području planira zahvat u prostoru. Iznimno Ministarstvo izdaje lokacijsku dozvolu za objekte od važnosti za Državu, te za zahvate u prostoru koji obuhvaćaju područja dviju ili više županija. Objekte od važnosti za Državu za koje je potrebno pribaviti suglasnost Ministarstva utvrdit će Vlada Republike Hrvatske.

Lokacijska dozvola, ovisno o vrsti zahvata u prostoru određuje: oblik i veličinu građevinske čestice, namjenu građevine, veličinu i površinu građevine, smještaj jedne ili više građevina na građevinskoj čestici, oblikovanje građevine, uređenje građevinske čestice, način i uvjete priključenja građevinske čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i druge elemente važne za zahvate u prostoru, prema posebnim propisima.

Lokacijska dozvola sadrži izvod iz dokumenata prostornog uređenja na temelju kojih se izdaje.

Mjere za provođenje

Naselja se mogu izgrađivati samo na građevinskom području. Građevinsko područje naselja utvrđuje se prostornim planom uređenja općine i grada, odnosno prostornim planom Grada Zagreba radi razgraničenja izgrađenih dijelova tih naselja i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.

Izvan građevinskog područja uređivanje prostora provodi se na temelju smjernica i kriterija prostornog plana uređenja općine i grada, odnosno prostornoga plana Grada Zagreba. Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja objekata infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.), zdravstvenih i rekreacijskih objekata, objekata obrane, objekata za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina te stambenih i gospodarskih objekata za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a svi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti. Iznimno izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase može se planirati izgradnja samo stambenih i gospodarskih objekata u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, objekata infrastrukture te objekata za istraživanje i iskorištavanje energetskih mineralnih sirovina.

Parcelacija građevinskog zemljišta u svrhu osnivanja građevinske čestice provodi se u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru.

Kada je za postojeću građevinu za koju nije utvrđena građevinska čestica potrebno utvrditi zemljište nužno za redovnu uporabu te građevine, oblik i veličinu te građevne čestice određuje tijelo državne uprave.

2.4. Urbanističko planiranje

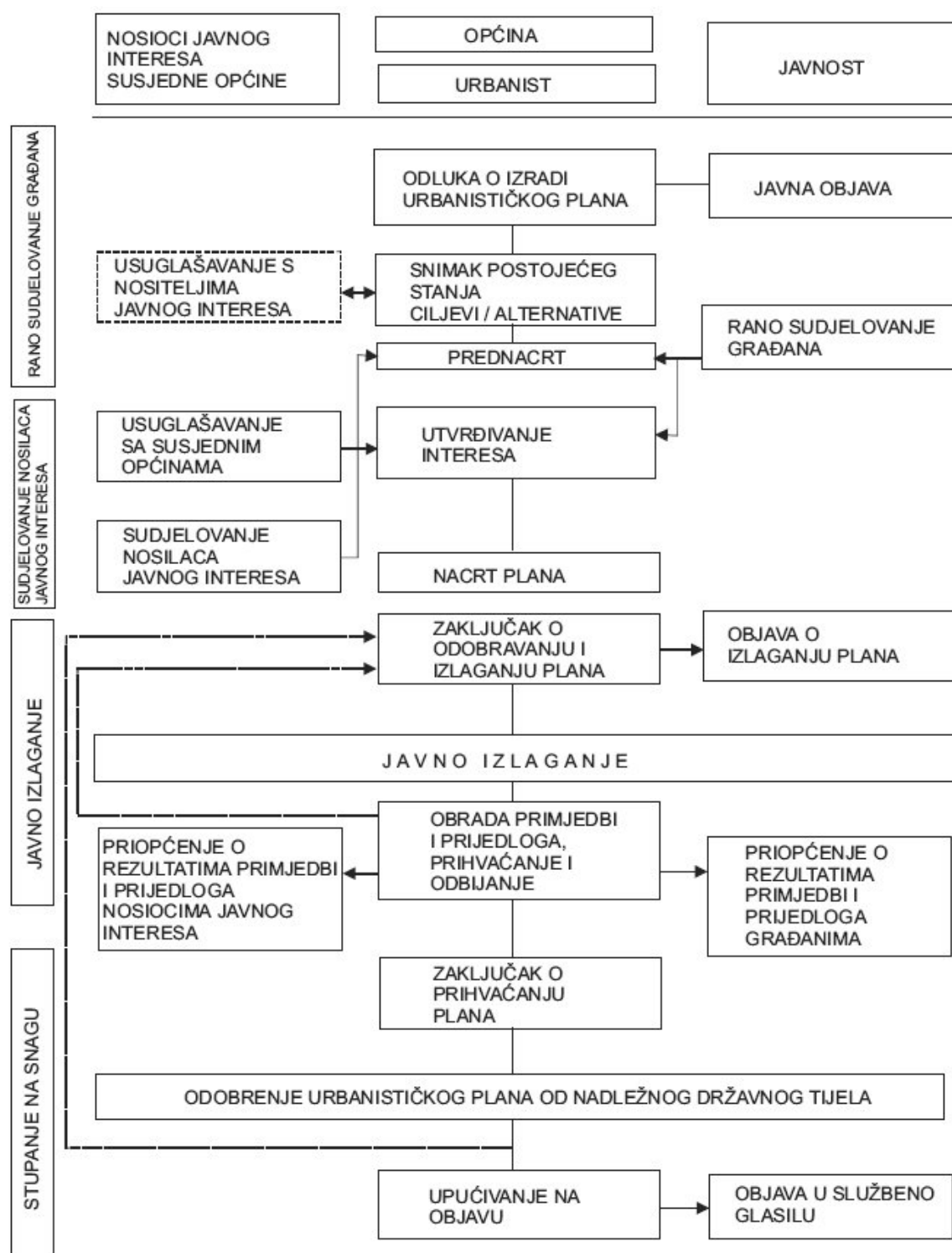
Urbanističko planiranje, uređenje i određivanje načina korištenja zemljišta namijenjenog za građenje spada u djelokrug jedinica lokalne samouprave. Glavni instrumenti planiranja prostora su urbanistički planovi, temeljem kojih se provodi postupak uređenja, odnosno utvrđuje način korištenja zemljišta. Urbanistički planovi se izrađuju u dva nivoa, i to generalni urbanistički plan (plan korištenja površina) kojim se određuje način korištenja površina i detaljni plan uređenja kojim se određuju oblici, veličine, način građenja i izgrađenost građevinskih čestica (Krtalić 2000).

Jedinice lokalne samouprave (gradovi i općine) trebaju izraditi urbanističke planove čim i ukoliko je to potrebno za urbanistički razvoj i građevinsko korištenje zemljišta. Ti planovi moraju sadržavati ciljeve svekolikog razvitka i biti sukladni s županijskim planom prostornog uređenja. Urbanističkim planovima se osigurava optimalni urbanistički razvitak, društveno pravedno korištenje tla, harmonizira se privatni i javni interes, te osigurava okoliš dostojan čovjeka i razvoj prirodne životne osnove.

Pri izradi urbanističkih planova treba posebno uvažiti:

- opće zahtjeve za zdravim stambenim i radnim prostorom, i sigurnosti pučanstva u stambenim i radnim prostorima,
- stambene potrebe pučanstva uz izbjegavanje jednostranih struktura, stvaranjem vlasništva mješovitih skupina pučanstva i poticanje ekonomičnog građenja,
- socijalne i kulturne potrebe obitelji, mladih i starijih osoba, te hendikepiranih osoba,
- zahtjev sporta, obrazovanja, slobodnog vremena i odmora,
- održavanje, obnovu i daljnji razvoj postojećih dijelova naselja kao i njegovanje i oblikovanje slike naselja i krajolika,
- pitanje zaštite i njege spomenika kulturne baštine kao i dijelove naselja, ulica i trgova od povijesnog, umjetničkog i urbanističkog značenja,
- potrebe za bogoslužjem i duševne skrbi koje su utvrđene od strane crkve, odnosno priznate vjerske zajednice,
- pitanje zaštite okoline, zaštite prirode i njege krajolika, posebno prirodnog bogatstva, vode, zraka i tla, uključivo i nalazišta sirovina,
- pitanje gospodarstva, opskrbe pučanstva, poljoprivrede, šumarstva, prometa uključivo i javni gradski prijevoz, poštanskog i telekomunikacijskog sustava, opskrbe energijom i vodom, te zbrinjavanje oborinskih voda i otpadnih voda, komunalnog otpada.

Blok dijagram postupka urbanističkog planiranja (Tablica 1)



Tablica 1 Blok dijagram postupka urbanističkog planiranja

Odluku o izradi urbanističkih planova treba donijeti grad/općina na vlastitu odgovornost. Urbanistički planovi susjednih općina moraju se međusobno uskladiti.

Pri izradi, a prije donošenja urbanističkih planova, mora se osigurati sudjelovanje građana i predstavnika javnog interesa. Paralelnim sudjelovanjem građana i predstavnika javnog interesa, kao i sudjelovanjem susjednih općina omogućava se pravovremeno usklađivanje privatnog i javnog interesa, a time i najkraći rok od donošenja odluke o izradi plana do objave u javnom glasilu jedinice lokalne samouprave.

3. Vrste i način korištenja građevinskog područja

Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske kojeg je donio Zastupnički dom Hrvatskog državnog sabora na sjednici održanoj 7. svibnja 1999. godine posvećuje se posebna pažnja racionalnom korištenju i namjeni prostora, na način da se ne smanjuju šumske i kvalitetne poljoprivredne površine (Krtalić 2000).

U slučaju nužne prenamjene površina osnovnih kategorija korištenja u prostornim planovima takve promjene treba iskazati mjerljivim i usporedivim veličinama. Da bi se mogle iskazati mjerljive veličine neophodno je utvrditi načine građevinskog korištenja građevinskih područja i ta područja razvrstati po vrstama i namjenama korištenja. Za racionalno korištenje građevinskih čestica treba poznavati mjerila njihovog korištenja razvrstana po načinima građevinskog korištenja. Za racionalno korištenje građevinskih čestica i homogenizaciju naselja neophodno je utvrditi mjerila za korištenje građevinske čestice za cijelo područje Republike Hrvatske i prilagoditi ih osebujnostima pojedinih područja. Mjerilima se određuje izgrađenost građevne čestice, razvijena bruto površina građevine, tj. bruto površina etaža iznad zemlje, broj punih etaža, a u industrijskim područjima volumen građevine.

Donošenjem tih mjera moguće je provesti analizu već utvrđenih građevinskih područja u dokumentima prostornog uređenja utvrditi iskorištenost i kapacitete tih područja i tek na osnovu mjerljivih veličina donijeti odluku o proširivanju građevinskih područja i utvrđivanju njihove namjene odnosno načina korištenja.

Stoga se predlaže da Vlada Republike Hrvatske donese uredbu o građevinskom korištenju građevinske čestice, koja bi sadržavala:

- opće propise za građevinsko korištenje čestice i građevinska područja (namijenjena za stanovanje, mješovitu namjenu, poslovne namjene i industriju, te posebne namjene)
- određivanje mjere građevinskog korištenja građevinske čestice u pojedinim područjima na osnovu podataka o koeficijentu izgrađenosti građevinske čestice, koeficijentu bruto razvijene površine, odnosno volumenu koji se može sagraditi na toj čestici i
- broju punih katova i eventualno visini građevine.

Donošenjem uredbe o korištenju građevinske čestice postigla bi se standardizacija urbanističkih planova, donijela pravila za homogenizaciju naselja, spriječila devastacija naslijeđenih urbanističkih cjelina i gradnja neprimjerenih građevina u već formiranim stambenim zonama, kao i mjerila za realno procjenjivanje vrijednosti građevinske čestice primjereno koristi od gospodarenja tom česticom.

U generalnom urbanističkom planu treba prikazati površine prema općenitom načinu njihovog korištenja za građevinske svrhe i to:

- površine za stambenu izgradnju (S)
- površine mješovite namjene (MN)
- površine za gospodarske namjene (GN)

- površine za posebne namjene (PN)

Površine namijenjene za građevinsko korištenje mogu se prikazati prema posebnom načinu njihovog korištenja kao:

- područja malih naselja (SMN)
- čista stambena naselja (ČN)
- opća stambena naselja (ON)
- posebna stambena naselja (PN)
- seoska područja (SN)
- površine mješovite namjene (MN)
- središnja područja (SP)
- područje gospodarske namjene (GN)
- područja industrijske namjene (IN)
- ostala područja (OP)

Ako su u detaljnom planu uređenja određena područja posebnog načina korištenja, tada odrednicama tog plana postaju propis. Ta građevinska područja u DPU-u se raščlanjuju:

- prema načinu dopuštenog korištenja,
- prema vrsti proizvodnih pogona i uređaja i njihovim potrebama i svojstvima.

U DPU-u, mogu se utvrditi određeni načini korištenja koji su općenito dopušteni, koji nisu dopušteni ili se mogu dopustiti samo iznimno, ako je zajamčena realizacija opće dopuštene namjene tog građevinskog područja.

Ako to opravdavaju posebni urbanistički razlozi u DPU-u se može odrediti da na određenim katovima, razinama ili pojedinim dijelovima građevina:

- su dopuštene samo pojedini ili više načina korištenja,
- nisu dopušteni pojedini ili više načina korištenja ili se mogu dopustiti kao iznimka.

Te odrednice se mogu ograničiti na dijelove građevinskog područja.

4. Procjena nekretnina

4.1. Predmet procjene i opće vrijednosni odnosi

Tržište nekretnina obiluje ponudom niza zemljišnih čestica različite kakvoće ali i posebnih odnosa, tako da se stručnjak za procjenu vrijednosti nekretnina rijetko nalazi u poziciji, da sve odlučujuće čimbenike realno procjeni iz postojećih podataka, dostupnih i zabilježenih o prometu nekretnina (Krtalić 2000).

Temeljno pravilo za procjenjivanje vrijednosti neke zemljišne čestice je procjena koristi koja se može ostvariti njenim korištenjem. Ako se radi o izgrađenoj čestici, tada se govori o koristi, koja se može ostvariti gospodarenjem na njoj sagrađenom građevinom. Izračun, odnosno procjena realne vrijednosti zemljišne čestice spada u kompleksne zadaće stručnjaka za procjenu nekretnina.

Još prije više od 100 godina poznati njemački stručnjak za procjenu nekretnina arhitekt Franz Wilhelm Ross je pisao: "Kao istinita vrijednost jedne nekretnine može se utvrditi samo stavljanjem te nekretnine na tržište i ako nakon: promjene nekoliko vlasnika njena vrijednost ostane postojana, pod uvjetom da je primjereno održavana".

Najvažnije čimbenike, koji utječu na prometnu vrijednost neizgrađene i izgrađene zemljišne čestice može se sažeti u tri skupine:

- prva: stanje dokumenata urbanističkog planiranja, odnosno način korištenja zemljišne čestice u trenutku procjene,
- druga: dopušteni način korištenja u građevnom području odnosno dopuštena namjena te čestice,
- treća: stupanj izgrađenosti odnosno iskoristivosti građevne čestice temeljem odredbi važećeg DPU-a.

Analizi sve tri skupine utjecajnih čimbenika pridružuje se lokacija, koja često ima najvažniji utjecaj na prometnu vrijednost nekretnine.

Temeljna načela procjene prometne vrijednosti nekretnina počivaju na sustavu urbanističkog planiranja i obvezatnoj izradi detaljnih planova uređenja kao obvezujućih javno - pravnih propisa za sve fizičke i pravne osobe koje namjeravaju sagraditi određene vrste građevina.

Način korištenja odnosno namjena građevinske čestice ovisi o dopuštenoj namjeni građevnog područja, u kome se ona nalazi, a time i prihod koji se može ostvariti njenim gospodarenjem.

Urbanističkim planovima utvrđen je način korištenja zemljišnih čestica. Poljoprivredno i šumsko zemljište ima najnižu prometnu vrijednost jer se namjenskim gospodarenjem mogu ostvariti relativno male koristi. Ukoliko se planira urbanistički razvoj na području poljoprivrednog ili šumskog korištenja, tada

prometna vrijednost tih čestica raste unatoč tome što vlasnici nisu ništa uložili u povećanje njihovih vrijednosti.

Porast prometne vrijednosti nastaje kada se donose odluka o izradi urbanističkih planova, a daljnji porasti kada se ti planovi donesu. Nakon što se provede urbana preparcelacija, odrede površine za javne prometne i zelene površine te položaj, oblik i površina građevinskih čestica, tada ta njihova vrijednost doseže maksimalnu prometnu vrijednost.

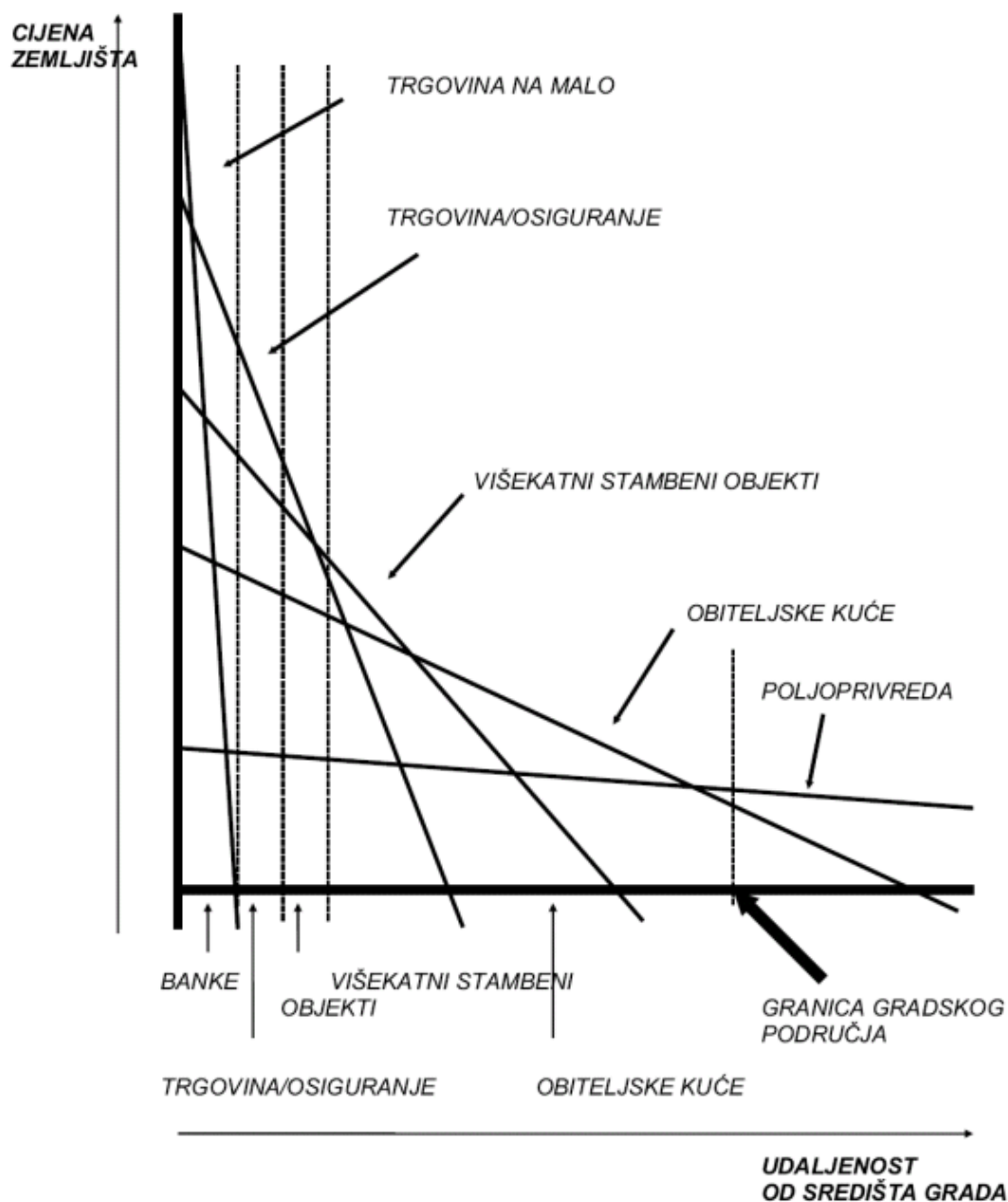
Slijedeća tablica (Tablica 2) sažeto prikazuje glavne čimbenike koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine, odnosno na njezinu prometnu vrijednost.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		
OSNOVNA SVOJSTVA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
KAKVOĆA ZEMLJIŠTA ODNOSNO STANJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA	NAČIN KORIŠTENJA ODNOSNO NAMJENA GRAĐEVINSKE ČESTICE	STUPANJ IZGRAĐENOSTI ODNOSNO ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE
• <i>poljoprivredno i šumsko zemljište</i> • <i>planiranje prenamjene u građevno zemljište</i> • <i>uređeno građevno zemljište</i> • <i>pripremljeno građevno zemljište</i>	• <i>područje malih naselja</i> • <i>čisto stambeno područje</i> • <i>opća stambena područja</i> • <i>posebna stamb. područja</i> • <i>seoska područja</i> • <i>mješovita područja</i> • <i>središnja područja</i> • <i>obrtnička područja</i> • <i>industrijsko područje</i> • <i>ostala područja</i>	• <i>izgradivost građevinske čestice</i> • <i>dopustivi broj etaža, odnosno brutorazvijena površina</i> • <i>dopustivi volumen građevine</i>
LOKACIJA GRAĐEVNE ČESTICE		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		

Tablica 2 Glavni čimbenici kod procjene vrijednosti zemljišta

Stupanj izgrađenosti odnosno iskoristivosti građevinske čestice određuju se dopustivim koeficijentima bruto razvijene površine i izgrađenosti građevinske čestice. Većim stupnjem izgrađenosti građevinske čestice raste i njena prometna vrijednost.

Analizom prometne vrijednosti zemljišnih i građevinskih čestica može se utvrditi da čestice jednake površine u raznim područjima imaju različitu prometnu vrijednost. U malim naseljima i rubnim naseljima većih gradskih aglomeracija postižu se znatno niže cijene u odnosu na središnja naselja i naselja koja se približavaju centru. To znači da lokacija znatno utječe na prometnu vrijednost (Tablica 3).



Tablica 3 Cijena zemljišta u odnosu na udaljenost od središta grada

Analizom glavnih utjecajnih čimbenika na prometnu vrijednost zemljišnih čestica može se zaključiti da se realne procjene mogu postići u uređenom sustavu urbanističkog planiranja i uređenja građevinskog zemljišta te donošenjem provedbenih propisa o građevnom korištenju građevine i načelima za procjenu prometne vrijednosti građevinske čestice.

5. Urbana preparcelacija (urbana komasacija)

5.1. Uvod

Pod uređenjem zemljišta podrazumijevamo uglavnom zakonske mjere koje se poduzimaju u cilju reguliranja odnosa na zemljištu. Odnosi na zemljištu mogu biti: prostorni, pravni, vlasnički ili posjedovni. Zemljište koje se uređuje može biti poljoprivredno ili građevinsko (Krtalić 2000).

Cilj uređenja zemljišta je zadovoljavanje potreba današnjeg društva. Ranije je uređenje poljoprivrednog zemljišta imalo agrarnu svrhu. Danas je preraslo u državno - političku zadaću, u izgradnju novih naselja, izgradnju novih prometnica, uređenje vodnog režima, uređenje krajolika i ekologije.

Riječ komasacija dolazi od latinske riječi "commassare", što znači skupljanje u masu, gromadu. Izraz komasacija se upotrebljava u Poljskoj, Češkoj i Mađarskoj.

Svrha urbane preparcelacije je preoblikovanje postojećih zemljišnih čestica u nove građevinske čestice, sukladno donesenom detaljnom planu uređenja (DPU-u) i to samo na području obuhvata tog plana.

Općina je obavezna dati nalog za provođenje urbane preparcelacije, odnosno urbane komasacije, ako i čim je to potrebno za provođenje detaljnog plana uređenja. Taj postupak je neophodno provesti kada je putem preparcelacije moguće izbjeći izvlaštenja.

Preparcelaciju naređuje i provodi općinska služba na vlastitu odgovornost, ako je i ukoliko potrebno radi realizacije detaljnog plana uređenja Vlada Republike Hrvatske može uredbom utvrditi:

- osnivanje općinskih povjerenstava sa samostalnim ovlaštenjem donošenja odluka o provedbi preparcelacije,
- način sastavljanja povjerenstva za preparcelaciju i opseg ovlaštenja,
- ovlasti povjerenstva za preparcelaciju koje može prenositi postupke od manjeg značenja na druge službe, a koje te službe pripremaju,
- osnivanje povjerenstva višeg stupnja koje odlučuje u žalbenom postupku tijekom postupka preparcelacije.

Odluka o provođenju preparcelacije je konačna. Općina može prenijeti svoje ovlaštenje za provedbu preparcelacije na području svoje općine ili dijelova općina na neka nadležna tijela za provođenje preparcelacije.

U postupku preparcelacije pojavljuju se kao sudionici:

- vlasnici katastarskih čestica na području preparcelacije,
- imatelji prava upisanih ili osiguranih uknjižbom u zemljišne knjige na nekoj katastarskoj čestici,

- imatelji neuknjiženih prava u zemljišnoj knjizi ili nekog osobnog prava kojim su stekli pravo nasljedstva ...,
- općina,
- nositelji izvedbe objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Objavljivanje rješenja o preparcelaciji mora se objaviti na području općine na način uobičajen za javno objavljivanje odluka, ako su sudionici sporazumni može se odustati od objavljivanja. U objavi rješenja o preparcelaciji mora se istaći obveza prijavljivanja svih prava koja nisu vidljiva iz upisa u zemljišnim knjigama, a koje omogućuju sudjelovanje u postupku preparcelacije. Prijava se podnosi ovlaštenom tijelu za preparcelaciju u roku od mjesec dana nakon objave.

Od trenutka objavljivanja rješenja o preparcelaciji pa do stupanja na snagu projekta preparcelacije, smije se samo na osnovu suglasnosti tijela ovlaštenog za preparcelaciju:

- obavljati dioba zemljišne čestice, raspolaganje ili ugovaranje prema zatečenim pravima, osnivanje novih, mijenjanje ili ukidanje postojećih tereta,
- poduzimati značajne promjene na površini zemljišne čestice ili obavljati druge osjetljive promjene koje utječu na vrijednost čestice,
- vršiti građevinske zahvate za koje nije obvezno ishoditi građevnu dozvolu ili suglasnosti, a koji podižu vrijednost nekretnine.

Područje preparcelacije se mora ograničiti, ali ne smije biti veće od obuhvata DPU-a, ali može biti manje. Pojedine čestice koje otežavaju provedbu preparcelacije kao i one čestice koje su sukladne s Planom mogu se izuzeti iz postupka preparcelacije.

Nadležno tijelo za preparcelaciju izrađuje Katastarski plan i popis katastarskih čestica na području preparcelacije. U planu se prikazuju već sagrađene građevinske i sve katastarske čestice. Plan sadrži i popis vlasnika katastarskih čestica. U popisu postojećeg stanja na području preparcelacije moraju se navesti, kao minimum, za svaku česticu podaci o:

- vlasnicima upisanim u Zemljišnoj knjizi,
- zemljišno - knjižnim i katastarskim oznakama čestica, njihovoj veličini i načinu korištenja koje je upisano u katastarsku evidenciju nekretnina kao i podaci o nazivima ulica i kućnim brojevima,
- teretima i ograničenjima upisanim u zemljišnoj knjizi.

Plan postojećeg stanja i dijelovi popisa postojećeg stanja moraju biti izloženi na javni uvid u općini u trajanju od najmanje mjesec dana.

Ako preparcelacija obuhvaća samo nekoliko katastarskih čestica, tada se umjesto objavljivanja na uobičajeni način mogu obavijestiti vlasnici i posjednici posebnih prava.

Nadležno tijelo za preparcelaciju izvješćuje zemljišno - knjižni ured i tijelo nadležno za vođenje katastra nekretnina o vođenju postupka preparcelacije i o eventualnim naknadnim promjenama tijekom postupka. Zemljišno - knjižni ured i tijelo nadležno za vođenje katastra nekretnina, dužni su izvijestiti tijelo za preparcelaciju o svim uknjižbama koje su provedene ili se provode u zemljišnim knjigama ili katastru nekretnina za dotične zemljišne čestice poslije trenutka uvođenja postupka preparcelacije.

5.2. Masa za preparcelaciju i dioba mase

Sve katastarske čestice na području preparcelacije objedinjuju se u jedinstvenu masu za preparcelaciju.

Iz mase za preparcelaciju moraju se najprije izdvojiti površine i dodijeliti općini ili ostalim nositeljima izvedbe komunalne infrastrukture, a koje su određene unutar granica područja preparcelacije, kao:

- mjesne prometne površine na kojima se odvija javni promet,
- površine za: javna parkirališta, zelene površine, dječja igrališta, uređaje za zaštitu od buke i štetnih plinova, bazene za pročišćavanje otpadnih voda koji služe pretežito potrebama stanovnika na području preparcelacije.

Tom dodjelom namireni su općina i ostali nositelji izvedbe javne infrastrukture. Preostala masa površina je masa za diobu.

Ostale površine koje su prema DPU-u namijenjene za javne svrhe mogu se izdvojiti i dodijeliti nositeljima javnih potreba ili izvedbe infrastrukture, ako se za sve površine osigura prikladno zamjensko zemljište koje može biti izvan područja preparcelacije, a koje se unosi u masu za diobu.

Radi izračuna udjela koji pripada dotičnim vlasnicima zemljišnih čestica, koji sudjeluju u diobi preostale mase površina, služi omjer površine ili odnos vrijednosti koji su dosadašnje katastarske čestice imale prije pokretanja postupka preparcelacije. To mjerilo mora nadležno tijelo za preparcelaciju jednoznačno odrediti obveznom procjenom, uzimajući u obzir interese sudionika u postupku.

Dioba prema vrijednosti

Ako nadležno tijelo za preparcelaciju polazi od omjera vrijednosti onda se masa za diobu dijeli među zainteresiranim vlasnicima u postupku preparcelacije prema njihovim udjelima u vrijednosti zemljišta.

Svakom vlasniku se mora dodijeliti jedna građevinska čestica najmanje one prometne vrijednosti koju je imala njegova katastarska čestica u trenutku donošenja rješenja o preparcelaciji.

Prometna vrijednost građevinske čestice koja se dodjeljuje mora se izračunati prema prometnoj vrijednosti tih čestica u trenutku donošenja rješenja o preparcelaciji. Pri tome se uzima u obzir promjena vrijednosti nastala uslijed preparcelacije. Nastale razlike se moraju nadoknaditi u novcu.

5.3. Podjela prema površini

Ako se nadležno tijelo za preparcelaciju odluči za omjere površina onda mora uz prethodni izračun o odbitku površina oduzeti od katastarskih čestica obuhvaćenih preparcelacijom jedan dio površina, čime se izjednačavaju prednosti koje su se povećale u postupku preparcelacije i to u primjerenom opsegu.

Ukoliko se ne može dodijeliti nova čestica s jednakim ili jednakovrijednim položajem, onda se razlike u vrijednosti utvrđene u tom slučaju izjednačuju u površini ili novcu. Odnosi vrijednosti u trenutku donošenja rješenja o preparcelaciji su mjerodavni za utvrđivanje plaćanja u novcu ili davanje za izjednačavanje.

Zakonom treba urediti slučajeve ako neki vlasnik mora napustiti stan ili poslovni prostor u području preparcelacije, a nije mu moguće, postupkom preparcelacije dodijeliti odgovarajuću građevinsku česticu. Tada se sporazumno može dogovoriti naknada u novcu ili vlasništvu nad građevinskom česticom izvan područja preparcelacije ili nekom drugom nekretninom.

Za građevine, nasade i druge objekte mora se zajamčiti samo novčana naknada, a u slučaju dodjele naknade odrediti izjednačenje u novcu, ukoliko je građevinska čestica radi ovih postupaka dobila na prometnoj vrijednosti iznad one koja proizlazi iz vrijednosti građevinske čestice.

Ukoliko to služi ciljevima preparcelacije i ako su vlasnici sporazumni, može se dodijeliti zajedničko vlasništvo nad zemljištem. To se primjenjuje nad prometnim površinama ili zelenim površinama, ako ih koriste samo određeni vlasnici (slijepe ulice, zelene površine unutar blokova zgrade ili kuće u nizu).

5.4. Izrada i sadržaj nacrtu preparcelacije

Projekt preparcelacije sastavlja se odlukom službe za preparcelaciju nakon provedene rasprave s vlasnicima. Iz projekta preparcelacije mora biti vidljivo novo stanje sa svim stvarnim i pravnim promjenama, koje će se ostvariti na zemljištima obuhvaćenim područjem preparcelacije. Projekt preparcelacije mora biti prikladan po obliku i sadržaju radi preuzimanja u katastar nekretnina.

Projekt preparcelacije sastoji se od plana preparcelacije i preparcelacijskog popisa.

Plan preparcelacije prikazuje buduće stanje na području preparcelacije. U planu se moraju posebno unijeti granice i oznake novih zemljišnih čestica kao i njihove površine.

Popis preparcelacije sadrži:

- zemljišne čestice uključujući i one koje su dodijeljene izvan područja preparcelacije prema njihovom položaju, veličini i vrsti namjene uz istovremeni prikaz starog i novog stanja s podacima o njihovim vlasnicima,
- prava na nekoj čestici i prava na čestici s teretom, zahtjeve za namirivanje iz zemljišta ili osobna prava kojima su ovlašteni za nasljedstvo, posjed ili korištenje nekog zemljišta ili o ograničavanju obveznika u korištenju zemljišta ukoliko se ona dokidaju, mijenjaju ili nanovo zasnivaju,
- tereti za čestice prema redoslijedu i iznosu,
- novčana plaćanja, vrijednost zemljišne čestice u slučaju dodjele za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture itd.,
- one u čiju korist i na čiji teret su utvrđena novčana davanja,
- obuhvaćene i predložene površine za prometnu infrastrukturu, javne zelen površine, površine za akumuliranje oborina i pročišćavanje otpadnih voda,
- naloge za gradnju, modernizaciju ili obnovu i sanaciju postojećih građevina kao i naloge za zelene površine ili sadnju određenih vrsta stabala,
- teret na građevinskim česticama, javna prava na određenim česticama, zahtjeve za namirenje, potraživanja iz neke građevinske čestice,...

5.5. Objava projekta preparcelacije i stupanje na snagu

Služba za preparcelaciju mora objaviti odluku o izrađenom projektu preparcelacije na način uobičajen za tu općinu. U objavi se mora upozoriti da se projekt preparcelacije može pogledati kod tijela koje je izradilo taj projekt i da se može dobiti izvod iz tog projekta. Projekt preparcelacije može pogledati svaki sudionik preparcelacije ako pokaže opravdani interes.

Sudionicima se mora dostaviti izvod iz projekta preparcelacije, ali samo onaj dio koji se odnosi na njihova prava.

Ako služba za preparcelaciju prihvati izmjene projekta preparcelacije kao nužne, onda se objavljivanje i dostava izmijenjenog projekta preparcelacije može ograničiti samo na one koji su obuhvaćeni tom izmjenom.

Ako je u zemljišnoj knjizi unesena odredba o prisilnoj dražbi ili prisilnoj upravi, tada služba za preparcelaciju izvješćuje o tome nadležni sud za dražbu.

Za stupanje na snagu, projekt preparcelacije mora se objaviti na način uobičajen za mjesto u trenutku u kojem je taj projekt postao pravomoćan.

Prije postanka pravomoćnosti cijelog projekta preparcelacije, služba za preparcelaciju može odobriti stupanje na snagu prostome i stvarne dijelove projekta ako uloženi prigovori nemaju utjecaja na te prostome dijelove. Osobe koje su uložile prigovore moraju se obavijestiti o toj odluci.

S objavljivanjem projekta preparcelacije zamjenjuje se prijašnje pravno stanje s novim pravnim stanjem koje je utvrđeno projektom preparcelacije. Objavljivanje uključuje pravo novih vlasnika na posjedovanje dodijeljenih površina.

Općina mora u cijelosti provesti projekt preparcelacije onog trena kada je objavljena njegova pravomoćnost. Ona mora sudionicima pribaviti prava novog posjeda i korištenja, a u neophodnim slučajevima i mjerama prisilne uprave.

5.6. *Ispravak javnih knjiga*

Služba za preparcelaciju dostavlja zemljišno - knjižnom uredu i službi nadležnoj za vođenje katastra nekretnina jedan ovjereni prijepis objavljivanja pravomoćnosti projekta preparcelacije i jedan ovjereni prijepis projekta preparcelacije i time zahtjeva od njih da unesu pravne promjene u zemljišne knjige kao i u katastar nekretnina i da istovremeno ponište u zemljišnoj knjizi napomenu o pokrenutom postupku preparcelacije. To vrijedi i za zemljišne čestice koje su dodijeljene van obuhvata preparcelacije.

Plan preparcelacije i preparcelacijski popis služe kao službeni popis građevinskih čestica sve do ispravka katastra nekretnina ako je, služba nadležna za vođenje katastra nekretnina, ovjerala i potvrdila da projekt preparcelacije odgovara po obliku i sadržaju za unošenje u katastar nekretnina.

Sve do ispravka zemljišne knjige dopušten je uvid u projekt preparcelacije svakome tko ima opravdan interes.

Ako je detaljni plan uređenja stupio na snagu, onda može služba preparcelaciju radi opće dobrobiti:

- dopustiti stupanje u posjed općini ili drugim nositeljima javnog interesa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, prije pravomoćnosti projekta preparcelacije,
- odobriti i drugim sudionicima u postupku preparcelacije ulaz u posjed zemljišta ili prava korištenja nakon izrade projekta preparcelacije i prijenosa na teren međa novih čestica koje su određene projektom preparcelacije.

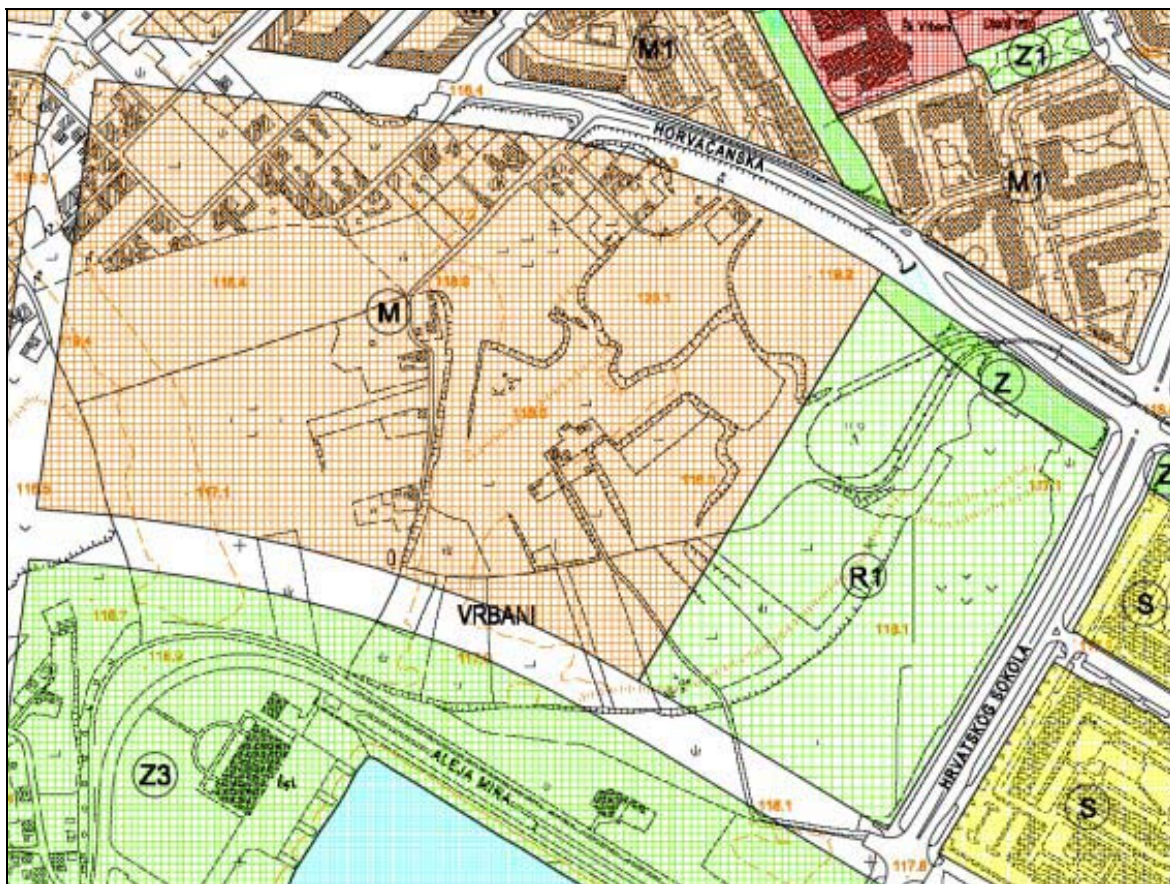
Općina snosi troškove postupka, a ne snosi stručne troškove i doprinose koji se odnose na upisane javne terete na zemljištu i pravu nasljedstva.

6. Urbana preparcelacija u predmetu Vrbani III

6.1. Prostorno uređenje

Novim Generalnim urbanističkim planom grada Zagreb iz 2003. godine predviđa se izgradnja novog gradskog naselja Vrbani III. Vrbani III će biti smješteni na današnjem neizgrađenom prostoru između naselja Jarun i Prečko, u neposrednoj blizini Športsko rekreacijskog centra Jarun.

U Generalnim urbanističkim planom (Slika 1) pod korištenje i namjena prostora navodi se da na prostoru Vrbani III se predviđaju površine mješovite namjene (M) i športsko – rekreacijske namjene, šport sa gradnjom (R1).



Slika 1 Izvod iz GUP-a, Korištenje i namjena prostora

Na površinama mješovite namjene M moguće je graditi i uređivati prostore iz:

- mješovite - pretežito stambene namjene M1,
- mješovite - pretežito poslovne namjene M2.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene M1 postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje. Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene M2 postojeće i planirane građevine su poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna

namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada) (Službeni glasnik Grada Zagreba 2003).

Urbana pravila određena su u skladu s prirodnim i urbanističko - arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem konsolidiranosti područja te s korištenjem i namjenom prostora. Prema kriterijima prostornog uređenja i stabilnosti urbane matrice razlikuju se tri područja konsolidacije:

- visokokonsolidirana područja;
- konsolidirana područja;
- niskokonsolidirana područja.

Današnji prostor Vrbani III spadaju u niskokonsolidirano područje, to je područje na kojem ne postoji ni ulična mreža niti mreža drugih javnih površina ili je postojeća mreža toliko deficitarna da nije moguća gradnja bez planiranja novih ulica i drugih pratećih javnih površina.

Uređenje niskokonsolidiranog područja mora se raditi prema urbanim pravilima. Područje Vrbani III se uređenje prema urbanim pravilima iz članka 71., 74., 76 i 77. odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Člankom 71. govori se o uređenju i urbanoj obnovi prostora individualne gradnje. Opća pravila su:

- obnova i dovršetak naselja gradnjom niskih, pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih, javnih i društvenih sadržaja,
- čuvanje graditeljskog nasljeđa, posebno središta starih sela,
- gradnja i rekonstrukcija prometne i komunalne infrastrukture.

Detaljna pravila u zoni stambene i mješovite namjene određuju:

- gradnju samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina,
- najmanja površina građevinske čestice je za samostojeću 350 m², za poluugrađenu 220 m², a za ugrađenu građevinu 132 m²,
- najveća izgrađenost građevinske čestice je za samostojeću 30%, poluugrađenu 40%, a za ugrađenu građevinu 50%,
- najveći BRP (bruto razvijena površina) na građevinskoj čestici je 400 m²,
- najveći k_i (koeficijent iskoristivosti građevinske čestice) za samostojeću građevinu 1.0, za poluugrađenu i ugrađenu 1.2,
- najveća visina je podrum, dvije etaže i potkrovlje,
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevinskoj čestici,

- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, na građevinskoj čestici moguća je gradnja samo jedne pomoćne građevine,
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice je najmanje 3.0 m,
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3.0 m.

Člankom 74. govori se o uređenju i urbanoj obnovi prostora niske gradnje. Opća pravila su:

- obnova i dovršetak naselja omogućavanjem promjena oblika i veličine građevinskih čestica, gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i postupnom zamjenom trošnih građevina,
- očuvanje elemenata identiteta naselja,
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje.

Detaljna pravila u zoni mješovite namjene određuju:

- gradnju novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina,
- najmanja površina građevinske čestice je 500 m² za samostojeću, 300 m² za poluugrađenu, 180 m² za ugrađenu građevinu,
- najveća izgrađenost građevinske čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu,
- najveći BRP je 650 m²; u zoni mješovite pretežito stambene namjene najveći BRP pomoćne građevine je 150 m²,
- najveći k_i 1.2,
- najveća visina je podrum, tri etaže i potkrovlje,
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevinskoj čestici,
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine.

Člankom 76. govori se o uređenju i urbanoj obnovi prostora visoke gradnje. Opća pravila su:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličine građevinskih čestica,
- očuvanje elemenata identiteta (postojeći trgovi, ulice, parkovi, izvorno oblikovanje građevina i sl.),

- podizanje standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje.

Detaljna pravila u zoni mješovite namjene određuju:

- gradnju samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina,
- zahvat u prostoru je moguć samo uz javni prostor, ulicu najmanje širine 9.0 m ili trg,
- izgrađenost katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru je do 50%,
- građevna čestica oblikuje se pod građevinom i njezinim pripadajućim dijelovima (stube, pješačke i kolne rampe i sl.), a okoliš postaje javna površina,
- najveći je koeficijent iskoristivosti (BRP-a nadzemno/površina katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru) 3.5,
- najmanji je koeficijent iskoristivosti (BRP-a nadzemno/površina katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru) 2.0, osim građevina javne i društvene namjene,
- najmanje prirodni hortikulturno uređen teren je 20% površine katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru,
- najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od katastarskih čestica izvan zahvata je $h/2$, osim od postojećih ili planiranih javno - prometnih površina, s tim da je za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice 15.0 m; moguć je i drugačiji odnos građevine prema međi uz uvjet da je međusobna udaljenost građevina jednaka zbroju polovica njihovih visina,
- potreban broj PGM određuje se prema kriteriju 1PGM/1 stan ili 11 PGM/1000 m² BRP, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM
- najveća izgrađenost ulične građevinske čestice je 60%, a na uglovima 80%,
- najveća izgrađenost dvorišne građevinske čestice je 30%.

Člankom 77. govori se o uređenju, zaštiti i urbanoj obnovi kompleksa javne namjene. Opća pravila su:

- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina, te komunalne opreme,
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene,

- na površinama javne i društvene, gospodarske, športsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1.50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

Detaljna pravila u zoni športsko rekreacijske namjene - šport s gradnjom određuju:

- gradnju novih, rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i gradnju zamjenskih građevina,
- građevinska čestica površine najmanje 5.000 m²,
- najveća izgrađenost građevinske čestice 40%,
- visina građevine uvjetovana je specifičnim zahtjevima vrste športa,
- u ukupnom BRP-u športski sadržaji moraju biti zastupljeni s najmanje 70%, drugo mogu biti prateći sadržaji, osim za stadione, gdje udio pratećih sadržaja može biti i veći,
- za gradnju građevina športsko - rekreacijske namjene na istaknutim lokacijama površine veće od 1.0 ha obavezan je urbanističko - arhitektonski natječaj.

U generalnom urbanističkom planu se navodi da je za uređenje prostora Vrbani III obavezan urbanističko - arhitektonski natječaj, koji je napravljen (Slika 2) po navedenim smjernicama, te po kome je i izrađen ovaj diplomski rad.



Slika 2 Prostorni prikaz Vrbani III

6.2. Urbana preparcelacija

Za izradu urbane preparcelacije zemljišta nekog područja, potrebno je za svaku pojedinu katastarsku česticu koja ulazi u preparcelacijsku masu u preparcelacijskom postupku ustanoviti: posjednika, veličinu i položaj. U tu svrhu koriste se podaci Katastra i Zemljišne knjige. Katastarski plan (Slika 3) prikazuje katastarske čestice obuhvaćene preparcelacijom u predmetu Vrbani III, crvena linija označava preparcelacijsku masu.



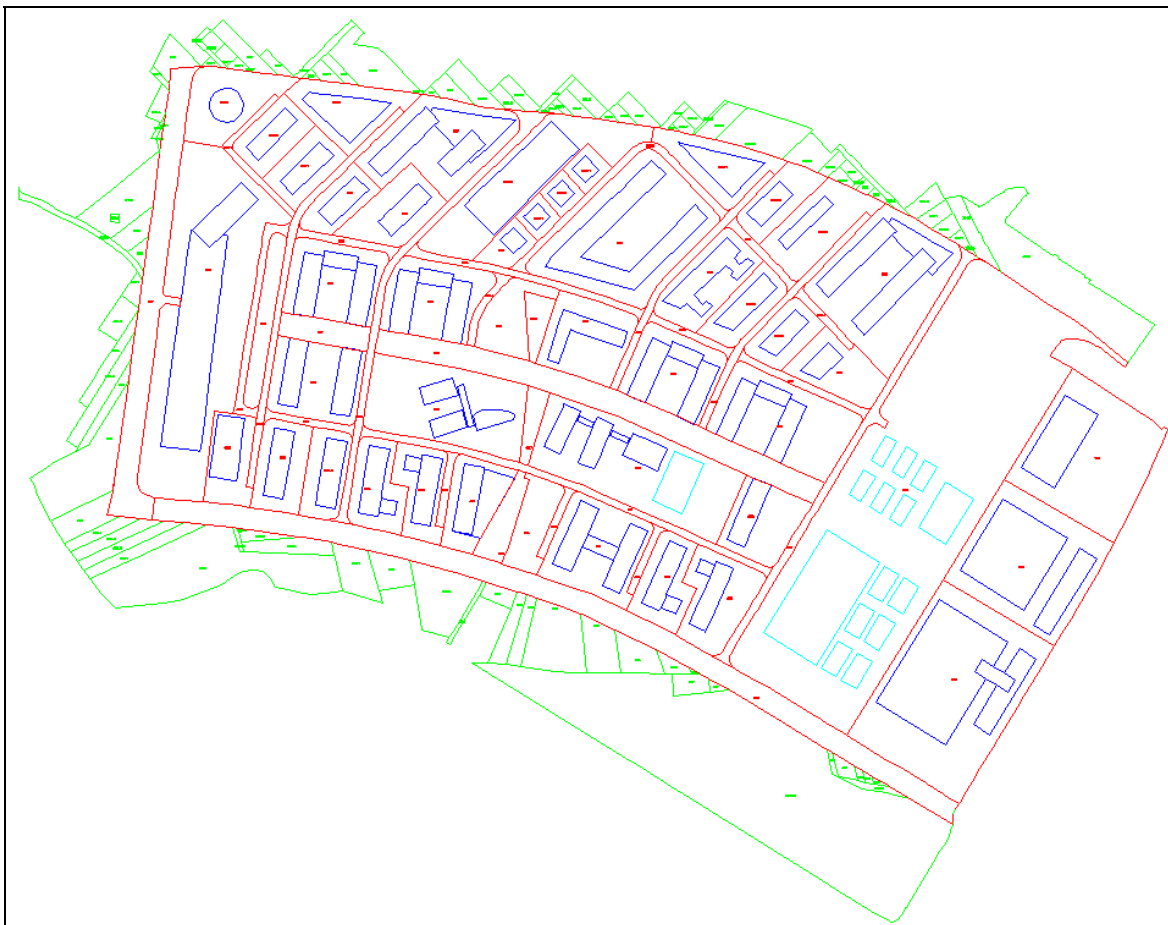
Slika 3 Katastarske čestice obuhvaćene preparcelacijom

U predmetu Vrbani III korišteni su podaci iz digitalne baze podataka Katastra u Zagrebu, koji su dostupni putem Interneta na web stranicama Grada Zagreba.

Površina preparcelacijske mase iznosi 325.471 m², obuhvaćeno je 333 katastarske čestice s 196 posjednika. Unesena masa privatnih čestica je 248.236 m², a površine postojećih priključnih površina i čestica u korištenju grada Zagreba je 77.235 m².

Detaljnim planom uređenja nove priključne površine (javne prometne i zelene površine) imaju 107.410 m² koji se dodjeljuje općini na korištenje, a ostatak od preparcelacijske mase 218.061 m² se dijeli posjednicima proporcionalno veličini udjela u preparcelacijskoj masi. Na taj način općina je zadovoljila svoje potrebe za izgradnju novih prometnica, škola, vrtića i ostalih sadržaja potrebnih za funkcioniranje jednog naselja.

Oblik novoformiranih katastarskih čestica nakon proveden urbane preparcelacije (Slika 4).



Slika 4 Katastarske čestice nakon preparcelacije

U predradnje urbane preparcelacije ubrajaju se: popisi posjeda, ispis katastarskih čestica, kopije katastarskih planova, posjedovni listovi, popis kuća i abecedni imenik.

Popis posjeda

Popis posjeda, zemljišno - knjižni izvaci su prijepisi zemljišno - knjižnih uložaka, koji su sastavni dijelovi Zemljišne knjige za jednu Katastarsku općinu. Glavna knjiga je osnovni sastavni element Zemljišne knjige, jer se samo upisom u glavnu knjigu, prava na nekretninama mogu steći, prenijeti, ograničiti ili ukinuti.

Svaki zemljišno - knjižni uložak sastoji se od posjednog lista (posjedovnice), vlasničkog lista (vlastovnice) i teretnog lista (teretovnice).

Ispis katastarskih čestica

Sastavlja se tako, da se iz zemljišno - knjižnog registra čestica, redom upisuju svi brojevi katastarskih čestica jedne Katastarske općine, odnosno preparcelacijske gromade. Na ovako sastavljen popis čestica omogućava da se na jednostavan način pronađe svaka katastarska čestica kojoj je poznata katastarski broj.

Dio Ispisa katastarskih čestica (Tablica 4), koje su uvrštene u preparcelacijsku masu Vrbani III.

K.č.	K.o.	Površina	Posjednik	Kultura
6717	Vrapče	636	PRIBANIĆ (FRANJO) IVAN	oranica
6718	Vrapče	1749	LENDARIĆ (JOSIP) STJEPAN, VIDAKOVIĆ (JOSIP) BOŽENA	oranica
6719	Vrapče	2294	FIŠTREK (STJEPAN) BARICA, ŽIDANIĆ (MARKO) BARBARA	oranica
6720	Vrapče	2404	ŽIDANIĆ (MIRKO) MIHAEL, ŽIDANIĆ (MARKO) BARBARA	oranica
6721	Vrapče	2665	HORVAT (JURAJ) ZLATA, ORŠIĆ (JURAJ) JOSIP	oranica
6722	Vrapče	2619	DEANOVIĆ (AUGUST) ANICA	oranica
6723	Vrapče	3794	DEKANIĆ (STJEPAN) STJEPAN, FOČIĆ (STJEPAN) KATICA	oranica
6724	Vrapče	937	FOČIĆ (IVAN) DUBRAVKA, LENDARIĆ (STJEPAN) DRAGA	oranica
6725	Vrapče	981	CIGLARIĆ (VALENT) ANDRIJA	oranica
6726	Vrapče	1360	ORŠIĆ (JURAJ) JOSIP	oranica
5901/3	Vrapče	293	KARAS (MATO) ANA	kuća, dvorište
5901/4	Vrapče	351	POZNIĆ (DANE) ĐURAĐ	kuća, dvorište
5901/5	Vrapče	217	KUFRIN (IGNAC) ANKA, VUNARIĆ (IGNAC) VLATKO	oranica
5901/6	Vrapče	283	Grad Zagreb	oranica
5901/7	Vrapče	211	Grad Zagreb	oranica
5901/8	Vrapče	439	Grad Zagreb	oranica
5902/1	Vrapče	506	Grad Zagreb	oranica
5912/1	Vrapče	613	Javno dobro	put

Tablica 4 Ispis katastarskih čestica

Iz Zemljišno - knjižnog registra upiše se za svaku katastarsku česticu broj katastarskog plana na kojemu je čestica prikazana i broj zemljišno - knjižnog uloška u kojemu je čestica upisana. Ostali podaci, kao što su ime i prezime vlasnika, površina katastarske čestice, kultura, rudina, upišu se u ispis čestica iz već formiranih popisa posjednika.

Po upisu podataka svih katastarskih čestica iz popisa posjeda zbrajaju se površine svih katastarskih čestica i uspoređuju sa površinom katastarske općine (preparcelacijske gromade).

Kopija katastarskih planova

Na katastarskim planovima ucrtaju se sve promjene, provedene u zemljišnim knjigama, ako to već nije učinjeno. Zatim se iz ovako dopunjenih katastarskih planova izrade matrice na prozirnom papiru, kako bi bilo moguće napraviti dovoljan broj kopija.

Osim kopija katastarskih planova, napravi se i pregledni plan preparcelacijske gromade u M 1:5000 ili 1:10000, što ovisi o veličini preparcelacijske gromade.

Abecedni imenik

Abecedni imenik ili popis osoba sastavljen je po abecednom redu, a sadržava imena vlasnika i drugih osoba u čiju je korist izvršen kakav upis. Uz prezime i ime svake upisane osobe navodi se broj zemljišno - knjižnog uloška u kojem je izvršen upis vlasništva ili kakvog drugog prava.

Abecedni imenik obično se vodi za svaku katastarsku općinu, odnosno za svaku glavnu knjigu zasebno, a može se voditi i zajedno u više njih.

Popis kuća

U popisu kuća upisuju se sve kuće, osobni podaci posjednika kuća, njihovo mjesto stanovanja i kućni broj. Popis kuća se sastavlja po ulicama, a ulice se upisuju abecednim redom

Katastarski popis parcela

Sadrži sve parcele u jednoj katastarskoj općini. Za svaku katastarsku česticu u popisu parcela upisani su ovi podaci: broj katastarskog plana, naziv rudine i naziv katastarske čestice, broj posjedovnog lista, kultura i katastarska klasa, te površina.

Posjedovni listovi

U jednoj katastarskoj općini svaki posjednik može imati samo jedan posjedovni list u koji su upisan sve zemljišne čestice koje njemu pripadaju.

6.2.1. Tehnička reambulacija

Kako zatečeno stanje u katastru i zemljišnim knjigama često ne odgovara stanju u naravi, to će biti potrebno provesti poseban postupak sa usklađenjem zemljišno-knjižnog stanja sa stvarnim stanjem na terenu.

Postupak kojim se usklađuje zemljišno - knjižno stanje sa stvarnim posjedovnim stanjem, naziva se tehnička reambulacija, odnosno utvrđivanje posjedovnog (vlasničkog) stanja.

Usklađivanje se obavlja uglavnom u uredu, saslušavanjem pozvanih zemljišno - knjižnih vlasnika na osnovu pojedinih zemljišno - knjižnih uložaka, odnosno saslušavanje posjednika pojedinih zemljišta koji nisu upisani u zemljišnoj knjizi. Pozivanje je najbolje organizirati po ulicama i kućnim brojevima. Zemljišno - knjižni vlasnici, odnosno posjednici koji ne stanuju u katastarskoj općini za koju se vodi postupak, pozivaju se iza saslušanja domaćih.

Postupak saslušanja stranaka je sljedeći: u abecednom imeniku potraže se svi brojevi zemljišno - knjižnih uložaka pozvanih stranaka, na osnovu kojih se izdvoje njihovi Popisi posjeda. Ako pozvana stranka ima na svome imenu više zemljišno - knjižnih uložaka, predlaže se njihovo spajanje. Uz broj prvog po redu zemljišno - knjižnog uložka, upisuju se brojevi ostalih zemljišno - knjižnih uložaka koje treba povezati, a Popisom IV predloži njihovo spajanje. Ovakav način povezivanja zemljišno - knjižnih uložaka omogućava, da u nastavku rada za ispravak zemljišne knjige, budu zemljišta jednog vlasnika upisana u samo jedan zemljišno - knjižni uložak. Isto tako za jednog zemljišno - knjižnog vlasnika (posjednika) sastavlja se samo jedan Iskaz zemljišta.

Pozvanoj stranci predočuje se zemljišno - knjižno stanje iz Popisa posjeda. Najprije se predočuje vlastovnica. Sve eventualne nastale promjene koje se odnose na osobne podatke o vlasniku (posjedniku), registriraju se prema izjavi pozvane stranke u Popisu posjeda.

Za terete koji su zastarjeli ili beznačajni predlaže se brisanje. Značajniji tereti mogu se brisati samo uz predočenje potvrde o namiri, odnosno potvrde da je teret postao bespredmetan. Doživotna uživanja za osobe koje su umrle, brišu se temeljem iskaza svjedoka da je dotična osoba umrla ili na osnovu predočene smrtovnice. Služnosti koje će postupkom preparcelacije postati bespredmetne, također se predlažu sa brisanje, a tereti koji neće biti brisani, teretit će i nove preparcelirane posjede (čestice).

Predočenje posjedovnice obavlja se na taj način što se stranci predoči svaka čestica upisana u Popisu posjeda i to njena površina, kultura i rudina. Svako sumnjivo zemljište (česticu) valja stranci protumačiti na kopijama katastarskih planova, kako bi stranka dobila uvid u oblik i položaj predočene čestice.

Često puta potrebno je stranci razjasniti vlasnike (posjednike) susjednih zemljišta (čestica), služeći se pri tom Ispisom čestica.

Izjavi li stranka da neku od predočenih joj čestica ne posjeduje, izvršitelj reambulacije (geodetski stručnjak) će na Popisu posjeda, u za to predviđenoj rubrici upisati stvarnog posjednika. Zatim će pronaći njegov Popis posjeda i iza zadnje već upisane čestice dopisati i ovu česticu. Ako stvarni posjednik nije imao nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi katastarske općine za koju se postupak vodi, podaci o vlasniku i zemljištu upisuju sa na čistoj tiskanici Popisa posjeda. Ovako novom Popisu posjeda daje se privremeni redni broj, to se uloži nastavno na zadnji Popis posjeda.

Stranka može na saslušanju izjaviti, da ja neka predočena joj čestica u naravi podijeljena. U tom slučaju potrebno je izvršiti izmjeru na zemljištu, diobu ucrtati u katastarske planove, te izračunati odgovarajuće površine. Izmjera nije potrebna ako stranke mogu razjasniti način diobe i površine podijeljenih čestica. Izmjera neće biti potrebna ni u slučaju kada stranke predoče kupoprodajni ugovor i diobeni nacrt. I ove diobe ucrtavaju se u kopije katastarskih planova, radi obračunavanja promijenjene vrijednosti pojedinih dijelova čestica, koji mogu biti različite procjembene vrijednosti.

Ako su neke nekretnine u zemljišnoj knjizi upisane na više suvlasnika, a oni kada dođu na saslušanje izjave da su nekretnine u naravi razdijelili, te svaki od njih posjeduje dio nekretnina upisanih u zajedničkom zemljišno - knjižnom ulošku tada se na osnovu njihovih iskaza, a po potrebi i izmjerom na terenu utvrdi način diobe, te provede raspis iz suvlasničkog Popisa posjeda. Isti je postupak ako se nasljednici nekog zemljišno - knjižnog vlasnika izjasne da naslijeđene nekretnine ne posjeduju zajednički. U slučaju da se stranke izjasne sa idealnu diobu zajedničkih nekretnina, svaku zemljišnu česticu treba razdijeliti idealno na sve diobene grane.

Pod idealnom diobom podrazumijeva se dioba na jednake dijelove, kako po površini tako i po procijenjenoj vrijednosti zemljišta. Idealne diobe nije potrebno ucrtavati u kopije katastarskih planova. Idealnom diobom stvara se veći broj novih čestica, nego što bi to bio slučaj u redovnoj diobi, naročito ako se radi o diobi posjeda s mnogo malih čestica, a prema tome i veći utrošak vremena. Stoga takove diobe sitnih čestica, kada je to moguće, treba izbjegavati.

Kod diobe većih suvlasništva na više diobenih grana, sastavlja se diobena osnova odvojeno od Popisa posjeda na zasebnoj tiskanici, koja se kasnije prilaže Popisu IV.

Sve promjene: cijepanja čestica, otpis, pripisi, brisanja, promjene koje se odnose na mjesto stanovanja i vlasnike itd. ustanovljene preslušavanjem stranaka, provode se u Popisima posjeda, Ispisu čestica i Abecednom imeniku crvenom tintom. Na osnovu tih zabilješki u nastavku radova nastavlja se prijedlog za zemljišno - knjižnu (gruntovnu) provedbu. Taj prijedlog naziva se Popis IV.

Za sve neraspravljene predmete sastavlja se spisak neraspravljenih (neriješenih) nekretnina.

Svi sporni slučajevi upućuju se na redovnu sudsku parnicu, a sporne nekretnine se vode na posjedniku sve do završetka spornog postupka.

Kada je utvrđeno da su sa stanovitog zemljišno - knjižnog vlasnika (posjednika) sve čestice upisane u njegov Popis posjeda, on to potvrđuje vlastoručnim potpisom na zadnjoj strani tiskanice, te u tom slučaju nije potreban nikakav drugi postupak.

Za sve ostale Popise posjeda, koji su za vrijeme reambulacije pretrpjeli izmjene i dopune, sastavlja se Popis IV i provodi zemljišno - knjižni ispravn postupak.

6.2.2. Popis IV i zemljišno - knjižni ispravni postupak

Za uspješno provođenje pravnog postupka za ispravak zemljišne knjige, treba nakon dovršene reambulacije sve razlike između zemljišno - knjižnog stanja i stvarnog posjedovnog stanja u naravi popisati u jedan skupni iskaz, koji se naziva Popis IV (Tablica 6). Ovom iskazu dat je redni broj IV, jer u zemljišnim knjigama ima upisa koji su označeni sa Popis I, Popis II i Popis III.

Popis IV sastavlja se prema redoslijedu Popisa posjeda, a prilažu mu se diobene osnove većih suvlasništva, te diobeni nacrti i ostale prikupljene isprave u toku rembulacije. Svaki slučaj, ako ih je u jednom Popisu posjeda više različitih, prikazuje se u Popisu IV kao zasebna točka, odnosno podtočka.

Radi održavanja pravnog kontinuiteta koji je nužan kod zemljišne knjige, mora se stanje u zemljišnoj knjizi uskladiti sa stvarnim posjedovnim (vlasničkim) stanjem, koje se utvrđuje prije preparcelacije. To usklađivanje stanja u zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem, je zemljišno - knjižni ispravan postupak.

O svakoj raspravi pravnog dijela postupka za ispravak zemljišnih knjiga, vodi se zapisnik koji se naziva Popis V. Raspravama predsjeda sudac, koji je ujedno i predsjednik komisije za ispravak zemljišne knjige. Oni slučajevi u Popisu IV, koji se na raspravi za ispravak zemljišnih knjiga ne riješe, predaju se na redovni sudski postupak i za njih neće biti izvršen ispravak u zemljišnim knjigama.

Da bi se raspravljani predmeti mogli provesti u zemljišnoj knjizi izrađuje se istodobno s raspravnim zapisnikom odluka (Popis IV) za gruntovnu provedbu.

Popis IV, sa zapisnikom o raspravi Popisom V i drugim priložima, predaje se zemljišno - knjižnom sudu na provedbu i time je završen postupak za ispravak zemljišne knjige.

Tablica 6 Obrazac za Popis IV

Broj			Prezime i ime z. k. vlasnika	Mjesto stanovanja	Prilikom reambulacije pronađeno:	Stranka koju tra- ba pozvati na raspravu	Popis IV.	
tekući	z. k. ul.	čestice					Odluka suda	Tekući broj raspraz.
153	311	732/2 1530/15 1530/16	Limić ud. Kata Limić Marija Limić Ivan	~ ~ ~ ~ ~ ~	U z. k. uložba br. 311 takva izvršiti sljedeće: a). Razgraničiti k. č. br. 732/2 sa 234 čhr. na novu ocnaku i površine i to: k. č. br. 732/2 sa 114 čhr. i k. č. br. 732/3 sa 120 čhr. b). Ograničiti k. č. br. 732/3 sa 120 čhr. i na osnovu kupoprodajnog ugovora pren- ijeti u z. k. ul. 305 na korist Jurij Petra Kranova iz Lovasa i k. č. 305 c). Ograničiti k. č. br. 1530/15 sa 1 j 678 čhr. i k. č. br. 1530/16 sa 1 j 619 čhr. i putem ugovora o zamjeni promijeniti u z. k. ul. 698 na ime O. H. J. d). Ispraviti površinu k. č. br. 33 od 32 čhr. na 38 čhr. e). Na preostale nabrojanine i to: k. č. br. 32, 33, 732/2, 848/4, 1633/1 i 1633/5 treba uklopiti pravo vlasništva na korist: Limić ud. Kata i ud. Kondulic' $\frac{1}{2}$ i Limić Andrije Ivana $\frac{1}{2}$	1. Limić ud. Kata 2. Limić Ivan	~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~	1 136 137 138 139
154	865	1526/11	Luketić Petar	Lovasa	U z. k. ul. br. 865 treba izvršiti sljedeće: a). Ispraviti top. br. k. č. br. 1526/11 takvo da glasi 1526/21 sa 1555 čhr. b). Nadopuniti ime vlasnika da glasi: Luketić Jure Petar iz Lovasa ul. k. Radica br. 12 i. d.	Luketić Petar	~ ~ ~ ~ ~ ~	2 532

6.2.3. Iskaz zemljišta

Iskaz zemljišta (Tablica 7) su finalni produkt reambulacije i najvažniji dio preparcelacijskog elaborata, na osnovu kojeg se vrši dodjeljivanje učesnika novim katastarskim česticama. Za svakog preparcelacijskog učesnika koji u preparcelacijskoj masi posjeduje neko zemljište sastavlja se zaseban Iskaz zemljišta.

Po završetku Iskaza zemljišta, preparcelacijska komisija može odrediti njegovo izlaganje ne javni uvid (Medić 1978).

Tablica 7 Obrasci Iskaza zemljišta

iskaz broj 98..... Z.k.uložak broj 911.....

Kom.gromada Lovas.....
Kat.općina Lovas.....
Kotar Vinkovci.....

Čini zajedničko domaćinstvo sa
iskazom zemljišta broj 98, 97.....

ISKAZ ZEMLJIŠTA

Prezime i ime komasacionog učesnika	Predhvalište	Ulica i kbr.
<i>Đimio Josipa ud. Kata + Rendulic 1/2</i>	<i>Lovas</i>	<i>Marka Čanković 5</i>
<i>Đimio Andrije Ivan 1/2</i>	<i>~ ~ ~</i>	<i>~ ~ ~</i>

TERETI: *Nema*

Z.k. Red.br. ul. lereša	ime vjerovnika ili korisnika uknjižbe	Vrst uknjižbe	Vrijednost Din.

[illegible]

6.2.4. Izračun diobe prema vrijednosti i površini

Na području obuhvata preparcelacije postojeće zemljišne čestice se računski ujedinjuju u preparcelacijsku masu. U preparcelacijsku masu se uključuju površine zemljišnih čestica bez obzira da li se koriste privatno ili u javne svrhe. Preparcelacijska masa označava se simbolom U i sastoji se iz dva dijela:

- od površina koje se koriste kao javne prometne i zelene površine na području obuhvata preparcelacije, a nazivaju se postojeće priključne površine i označavaju se simbolom A,
- i od unesenih privatno korištenih površina koje se nisu koristile za javne svrhe, kao i unesenih površina u vlasništvu općine, koje se nazivaju unesena masa i označava se simbolom E.

Unesena masa E sastoji se od svih unesenih privatnih zemljišnih čestica: E1, E2, E3,...En.

Postojeće priključne površine A obuhvaćaju površine svih čestica koje se koriste kao javne prometne i zelene površine: A1, A2, A3,...An.

$$U_{m2} = E_{m2} + A_{m2}$$

Nove priključne površine označavaju se simbolom N, mogu se oduzimati od preparcelacijske, sastoji se od planiranih čestica: N1, N2, N3,...Nn namijenjenih za:

- prometne površine (ceste, putove, pješačke staze i sve javne pristupe trgovinama i sabirnim cestama),
- površine za parkirališta (promet u mirovanju),
- javne zelene površine i dječja igrališta,
- površine za objekte za zaštitu od štetnih djelovanja na okoliš,
- površine za odvodnju kišnice.

Odbite površine označuju se simbolom f i predstavljaju razliku između novih priključnih površina N i postojećih priključnih površina A.

$$F = N - A$$

Masa za raspodjelu je površina koja se izračuna kao razlika preparcelacijske mase U i novih priključnih masa M. Masa za raspodjelu dijeli se na one koji su unijeli u preparcelacijsku masu privatne površine. Nove dodijeljene površine su po površini manje od onih koje su unesen u preparcelacijsku masu, radi odbitka priključnih površina.

Masa za raspodjelu označava se simbolom V, a predstavlja zbroj pojedinih teoretskih udjela: V1, V2, V3,...Vn, pri čemu vrijednost udjela mora odgovarati

vrijednosti katastarske čestice unesene u preparcelacijsku masu, kako po površini, tako i po vrijednosti.

Masa za raspodjelu može se i drukčije formirati kao zbroj građevinskih čestica koje se mogu dodijeliti sukladno detaljnom planu uređenja. U ovom slučaju ona se naziva masa za dodjelu, a označava se simbolom Z. Građevinske čestice koje se mogu dodijeliti označavaju se simbolom Zi. Masa za dodjelu predstavlja zbroj građevinskih čestica Z1, Z2, Z3,...Zn.

Masa za raspodjelu V i masa za dodjelu Z moraju međusobno odgovarati, kako po površini tako i po vrijednosti.

Na temelju postavljenih formula vrijedi:

$E+A=U$	U – masa za preparcelaciju
$V+N=U$	E – unesena masa privatnih čestica
$Z+N=U$	A – postojeće priključne površine
$E+A=V+N$	Z – masa za dodjelu
$N-A=E-V=f$	V – masa za raspodjelu
$E+A=Z+N$	f – odbite površine
$N-A=E-Z=f$	

Sljedeća tablica (Tablica 8) prikazuje izračun diobe prema površini

U= 325471 m2	Kontrola:		
E= 248236 m2	E+A=U	325471	325471
A= 77235 m2	V+N=U	325471	
U= 325471 m2	Z+N=U	325471	325471
N= 107410 m2	E+A=V+N	325471	325471
f= 30175 m2	N-A=E-Z=f	30175	30175 30175
Z= 218061 m2	E+A=Z+N	325471	325471
V= 218061 m2	N-A=E-Z=f	30175	30175 30175

Tablica 8 Izračun diobe prema površini

Usljed provedenog postupka preparcelacije vlasnici zemljišnih čestica dobili se po površini manje čestice, ali im je porasla prometna vrijednost, jer su postale građevinske čestice.

Vrijednost zemljišta prije preparcelacije: 200kn/m²

Vrijednost zemljišta poslije preparcelacije: 227,67kn/m²

Iako je iz računa vidljivo da je vrijednost zemljišta porasla samo 12%, u stvari je njegova vrijednost višestruko veća. Kako je do sada predmetno zemljište bilo poljoprivredno nije postojala mogućnost gradnje, preparcelacijom je poljoprivredno zemljište postalo građevinsko, time se je otvorila mogućnost gradnje stambenih objekata. Na slobodnom tržištu takva građevinska čestica postiže vrtooglave vrijednosti.

Slijedi nekoliko primjera raspodjele katastarskih čestica.

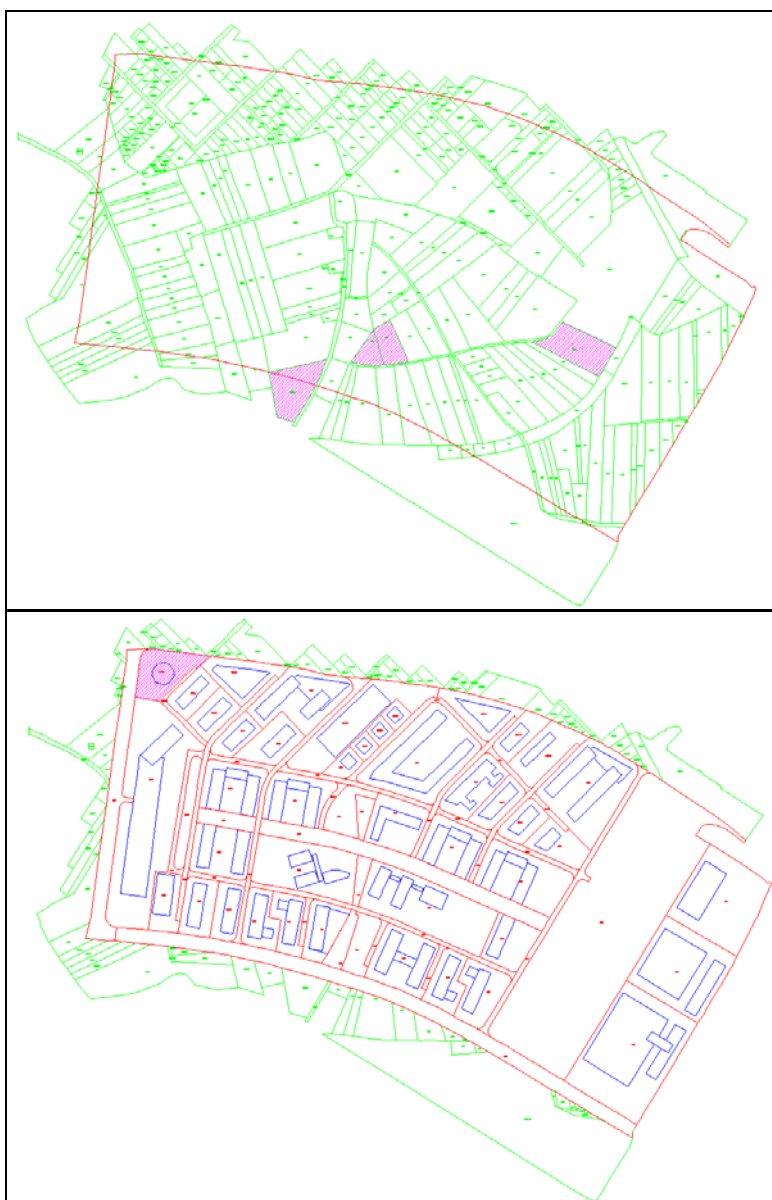
K.o Vrapče

Redni broj: **2**

Prezime i ime preparcelacijskog učesnika:

ANTOLIĆ (IVAN) JOSIP

Posjed prije preparcelacije				Posjed poslije preparcelacije			
broj kat. čestice	udio u kat. čestici	udio površine kat. čestice m2	procijenjena vrijednost kat. čest. kn	broj kat. čestice	udio u novoj kat. čestici	udio površine nove kat. čestice m2	procijenjena vrijednost nove kat. čestice kn
6688	1/2	1.735	347.079	5963/1	83/100	3.117	709.644
6712	1/2	750	149.987				
6713	1/2	499	99.730				
6660/1	1/2	564	112.848				
Ukupno:		3.548	709.644				



Slika 5 Katastarske čestice vlasnika prije i poslije preparcelacije

K.o Vrapče

Redni broj: 3

Prezime i ime preparcelacijskog učesnika:

ANTOLIĆ (STJEPAN) STJEPAN

Posjed prije preparcelacije				Posjed poslije preparcelacije			
broj kat. čestice	udio u kat. čestici	udio površine kat. čestice m2	procijenjena vrijednost kat. čest. kn	broj kat. čestice	udio u novoj kat. čestici	udio površine nove kat. čestice m2	procijenjena vrijednost nove kat. čestice kn
6694	1	1.855	370.932	5953/1	68/100	1.629	370.932



Slika 6 Katastarske čestice vlasnika prije i poslije preparcelacije

K.o Vrapče

Redni broj: 10

Prezime i ime preparcelacijskog učesnika:

BARTOLIĆ (MIJO) DRAGUTIN

Posjed prije preparcelacije				Posjed poslije preparcelacije			
broj kat. čestice	udio u kat. čestici	udio površine kat. čestice m2	procijenjena vrijednost kat. čest. kn	broj kat. čestice	udio u novoj kat. čestici	udio površine nove kat. čestice m2	procijenjena vrijednost nove kat. čestice kn
6697	1/3	193	38.651	5963/1	11/100	422	95.972
6698	1/3	196	39.153	5953/1	7/100	174	39.687
6700	1/3	709	141.840	5953/2	50/100	1.181	268.774
6701	1/3	343	68.590	Ukupno:		1.776	404.433
6710	1/3	581	116.199				
Ukupno:		2.022	404.433				



Slika 7 Katastarske čestice vlasnika prije i poslije preparcelacije

7. Zaključak

Urbana preparcelacija je neophodna i od posebnog značenja, jer ne postoje velika područja zemljišta, s jednim vlasnikom, koja se mogu urediti sukladno detaljnom planu uređenja. Zahtjevi za novu stambenu izgradnju su još uvijek značajni, naročito kada se radi o socijalnoj stambenoj izgradnji i zahvatima na kojima će biti sagrađen veći broj stambenih jedinica. Pri provedbi takovih zahvata mora se naročita pažnja usredotočiti na neophodna ekološka i ekonomska ograničenja. Urbana preparcelacija je neophodna za osiguranje građevinskih čestica u područjima sa štedljivim korištenjem građevinskih površina i minimalnim troškovima gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, naročito kada se radi o prenamjenama postojećih stambenih i industrijskih područja u nova stambena područja.

Danas nemamo propise o uređenju građevinskog zemljišta, urbanističkih standarda kojima su definirani načini korištenja građevinskog područja, iskoristivost građevinske čestice i propisa koji utvrđuju načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice. Zbog takve situacije gotovo je nemoguće izvesti veći zahvat u prostoru. Moguće je jedino na zemljištu jednog vlasnika ili na gradskom zemljištu. Zbog takvog stanja gradovi i općine se ne mogu razvijati i širiti na nova neizgrađena područja.

Literatura:

Narodne novine (1994): Zakon o prostornom uređenju, 30.

Krtalić V. (2000): Uređenje građevinskog zemljišta.

Medić V. (1978): Komasacija zemljišta.

Medić V. (1978): Agrarne operacije I dio.

Službeni glasnik Grada Zagreba (2003): Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba.

ŽIVOTOPIS

EUROPEAN CURRICULUM VITAE FORMAT



OSOBNE OBAVIJESTI

Ime **LASAN DAMIR**
Adresa **SAVSKA CESTA 131, 10000 ZAGREB, HRVATSKA**
Telefon **091/539-1559**
Faks
E-pošta **lasanda@geof.hr**

Državljanstvo **Hrvatsko**
Datum rođenja **29.04.1979.**

RADNO ISKUSTVO

- Datum (od – do)
- Naziv i sjedište tvrtke zaposlenja
 - Vrsta posla ili područje
- Zanimanje i položaj koji obnaša
- Osnovne aktivnosti i odgovornosti

ŠKOLOVANJE I IZOBRAZBA

- Datum (od – do) 1993-1997
- Naziv i vrsta obrazovne ustanove Geodetska tehnička škola, Zagreb
 - Osnovni predmet /zanimanje Geodetski tehničar
- Naslov postignut obrazovanjem Geodetski tehničar
- Stupanj nacionalne kvalifikacije SSS
(ako postoji)

OSOBNOSTNE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

*Stecene radom/životom, karijerom, a
koje nisu potkrijepljene potvrdoma i
diplomama.*

MATERINSKI JEZIK

HRVATSKI

DRUGI JEZICI

ENGLESKI

- sposobnost čitanja
- sposobnost pisanja
- sposobnost usmenog izražavanja

DOBRO

DOBRO

DOBRO

SOCIJALNE VJEŠTINE I
SPOSOBNOSTI

*Življenje i rad s drugim ljudima u
višekulturnim okolinama gdje je značajna
komunikacija, gdje je timski rad osnova
(npr. u kulturnim ili sportskim
aktivnostima).*

ORGANIZACIJSKE VJEŠTINE I
SPOSOBNOSTI

*Npr. koordinacija i upravljanje osobljem,
projektima, financijama; na poslu, u
dragovoljnom radu (npr. u kulturi i
športu) i kod kuće, itd.*

TEHNIČKE VJEŠTINE I
SPOSOBNOSTI

*S računalima, posebnim vrstama
opreme, strojeva, itd.*

UMJETNIČKE VJEŠTINE I
SPOSOBNOSTI

Glazba, pisanje, dizajn, itd.

DRUGE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

Sposobnosti koje nisu gore navedene.

VOZAČKA DOZVOLA

DA

DODATNE OBAVIJESTI

DODATCI