

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU

GEODETSKI FAKULTET

MAGISTARSKI RAD

UREĐENJE ZEMLJIŠTA U URBANOM PODRUČJU

Izradio:

Slobodan Đekić
PD - 255

Ante Starčevića 6
Rovinj

e-mail: slobodan.djekic@pu.htnet.hr

Mentor: Doc. dr. sc. Siniša Mastelić Ivić

Rovinj, ožujak 2005.



I. Autor

Ime i prezime:	Slobodan Đekić
Datum i mjesto rođenja:	22. kolovoza 1961.god., Priština
Sadašnje zaposlenje:	Grad Rovinj, Upravni odjel za financije, razvoj i gospodarstvo

II. Magistarski rad

Naslov:	Uređenje zemljišta u urbanom području
Broj stranica:	105
Broj slika:	30
Broj bibliografskih podataka:	48
Ustanova i mjesto gdje je izrađen:	Geodetski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
Znanstveno područje:	Tehničke znanosti
Znanstveno polje:	Geodezija
Znanstvena grana:	Primijenjena geodezija
Mentor:	Doc. dr. sc. Siniša Mastelić Ivić
Oznaka i redni broj:	

III. Ocjena i obrana

Datum prijave teme:	24. travnja 2003. god.
Datum sjednice fakultetskog vijeća na kojoj je magistarski rad prihvaćen:	24. veljače 2005. god.
Sastav povjerenstva koje je ocijenilo magistarski rad:	Prof. dr. sc. Miodrag Roić Prof. dr. sc. Zdravko Kapović Doc. dr. sc. Siniša Mastelić Ivić
Datum obrane magistarskog rada:	15. travnja 2005. god.
Sastav povjerenstva pred kojim je obranjen magistarski rad:	Prof. dr. sc. Miodrag Roić Prof. dr. sc. Zdravko Kapović Doc. dr. sc. Siniša Mastelić Ivić

**Zahvala:**

HVALA mojoj Giuli na njenoj potpori i strpljivosti, mome mentoru doc. dr. sc. Siniši Mastelić Iviću na stručnim savjetima i pruženoj pomoći.



Uređenje zemljišta u urbanom području

Slobodan Đekić

Sažetak:

Prostornim planiranjem definira se buduća namjena nekretnine. Korisnik prostornog plana je cijelo društvo koje čine vlasnici zemljišta (privatne osobe, poduzeća, uprava). Uloga državne uprave je usklađenje osobnih - privatnih interesa prema i u odnosu na javni - zajednički interes. Vlasnik ima pravo u donošenju plana očitovati se dvostruko. Prvo kao član društva u odbrani javnog interesa i drugo kao pojedinac u odbrani i zaštiti osobnog interesa. Nejasna zakonska regulativa onemogućava realizaciju planova a time i sveopći razvoj. Iz tog razloga dolazi do spore realizacije prostornih planova. U uvodu su opisane agrarne operacije iz kojih je nastala urbana komasacija. Navedena su zakonska rješenja u susjednim zemljama koja se mogu primijeniti i kod nas. Na osnovi toga obrađen je prijedlog Zakona o prostornom uređenju koji bi svojim člancima ubrzao realizaciju planova.

Obrađen je postupak realizacije planova u periodu dok su postojali uvjeti za tehničko uređenje zemljišta koje je omogućavalo realizaciju istih.

Na području Grada Rovinja obrađene su urbanističke parcele u gospodarstvenoj zoni Gripole - Spine za koji postoji interes investitora, te je predložen način realizacije plana u prelaznom razdoblju .

Abstract:

Spatial planning defines the future assignment of real property. The users of a spatial plan are firms, administration and private persons, in other words, all the members of the society.

The role of state administration is to harmonize private interests with public interests. The proprietor has the right to declare himself doubly when a plan is being carried out. Firstly as a member of the society in the defence of public interest and secondly as an individual in defending his personal interests. Unclear laws are an impediment to the realization of spatial plans and consequently to general progress. For this reason the realization of spatial plans is very slow. Agricultural operations from which urban commassation emerged are described in the introduction.

The legal solutions mentioned have been taken from neighbour countries and can be applied in our country as well. On that basis a



new parliamentary bill on spatial planning which would accelerate the realization of plans is being elaborated.

The procedure of the realization of plans was elaborated during the period when conditions for the technical regulation of land existed, which enabled the realization of plans.

On the territory of the Town of Rovinj building plots of interest to investors in the commercial area Gripole-Spine have been elaborated and a mode of realizing plans during a period of transition has been proposed.



SADRŽAJ

1. UVOD	9
2. AGRARNE OPERACIJE.....	11
2.1. Agrarna reforma i kolonizacija	11
2.2. Arondacija.....	12
2.3. Izvlaštenje	13
2.3.1. Geodetski radovi u postupku izvlaštenja.....	14
2.4. Komasaacija.....	15
2.4.1. Postupak komasacije	15
2.4.2. Oblici komasacije	19
3. URBANA I RURALNA PREPARCELACIJA.....	21
3.1. Ruralna preparcelacija	21
3.2. Nastanak urbanih parcelacija	22
4. REALIZACIJA PROSTORNIH PLANOVA U SUSJEDNIM DRŽAVAMA.....	24
4.1. Njemačka	24
4.1.1. Osiguranje provedbe urbanističkih planova	25
4.1.2. Uređenje građevinskog zemljišta	26
4.2. Švicarska.....	30
4.2.1. Ciljevi komasacije	30
4.2.2. Načini uređenja zemljišta	31
4.2.3. Financiranje	33
4.3. Slovenija	34
4.3.1. Pojmovi zgradbeno zemljište, zgradbena parcela, građevinska parcela	34



	7
4.3.2. Tehnički i pravni uvjeti za građevinske parcele	34
4.3.3. Uređenje međa	35
4.3.4. Parcelacija i obvezne upute Geodetske uprave Republike Slovenije	35
4.3.5. Izvlaštenje	36
4.3.6. Urbana komasacija	37
5. ZAKONSKA REGULATIVA U REPUBLICI HRVATSKOJ	40
6. PRIJEDLOG ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU	42
6.1. Prostorni planovi nižega reda	42
6.2. Uređenje građevinskog zemljišta	43
6.2.1. Komunalna infrastruktura	44
6.2.2. Financiranje uređenja građevinskog zemljišta	45
7. PRIJEDLOG URBANE PREPARCELACIJE	46
7.1. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa radi realizacije prostornih planova	46
7.2. Postupak izvlaštenja	47
7.3. Ispravljanja granica zemljišta	48
7.4. Preparcelacija	51
7.4.1. Postupak preparcelacije	53
7.4.2. Raspolaganje nekretninama	56
7.4.3. Provedba postupka parcelacije zemljišta	57
8. PRIJEDLOZI ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PLANA	58
8.1. Marketing plana	58
8.1.1. Definicija i koncepcija marketinga	58
8.1.2. Plan marketinga	58
8.2. Procjena zemljišta	59
8.2.1. Razlika između cijene, tržišta, troška i vrijednosti	59
8.2.2. Metode procjene vrijednosti	60
8.3. Tržište nekretnina	63



9. PROVEDBA URBANISTIČKOG PLANA U SOCIJALISTIČKOJ REPUBLICI HRVATSKOJ	65
9.1. Provedba urbanističkog plana u Socijalističkoj Republici Hrvatskoj.....	65
9.2. Provedbeni urbanistički plan "Valbruna 2 sjever"	65
9.2.1. Geodetski elaborat parcelacije.....	67
9.3. Izmjene i dopune PUP-a " Valbruna 2 sjever".....	71
9.3.1. Geodetski elaborat izmjene i dopune PUP-a " Valbruna 2 sjever"	73
9.4. Rješavanja imovinsko - pravnih odnosa	75
9.4.1. Dodjela zemljišta putem javnog natječaja.....	76
9.4.2. Dodjela zemljišta neposrednom pogodbom	77
10. PROVEDBA URBANISTIČKOG PLANA U REPUBLICI HRVATSKOJ	78
10.1. Odluka o građevinskom zemljištu 1991. god.	78
10.2. Urbanistički plan uređenja "Gripole - Spine"	79
10.2.1. Realizacija UPU "Gripole - Spine"	81
11. PRIJEDLOG REALIZACIJE PLANA U PRELAZNOM PERIODU DO USVAJANJA NOVOGA ZAKONA	84
11.1. Tržište nekretnina u gospodarstvenoj zoni	84
11.2. Izračun vrijednosti parcele po prijedlogu urbane komasacije	93
12. ZAKLJUČAK.....	96
13. LITERATURA	97
POPIS SLIKA.....	101
POPIS TABELA.....	102
POPIS URL-ova	103



1. UVOD

Smisleno gospodarenje prostorom uz pravilan raspored sadržaja, pravilno korištenje i ispravan smjer razvoja osnovni su putokazi prostornog planiranja. Rezultat prostornog planiranja je izrada prostornog plana provedivog u praksi.

Na prostorno planiranje utječu druge srodne potrebne znanosti (sociologija, ekonomija, demografija), društveni interesi i potrebe povezane s političkom voljom zakonodavnih institucija društva.

Postoje četiri glavna područja zakona koja definiraju raspolaganje zemljištem i realizaciju planova: stvarno pravo koji utječe na trgovanje zemljištem, zakoni koji se odnose na reformu zemljišta, naknada za bivša privatna zemljišta, zakoni koji upravljaju i definiraju pravila oko zemljišta.

Definicija "zemljište" i "nekretnina" variraju unutar različitih nadležnosti, ovisno o tome da li zemljište uključuje rude i minerale ispod površine, oblike vezane uz površinu kao građevine ili dijelove građevina, ili jednostavne objekte ukopane u zemlju, i da li se definicija odnosi na fizičke stvari ili apstraktne pojmove kao što su prava na zemljištu i nekretnine.

U mnogim zemljama postoji osnovni zemljišni zakonik koji uključuje posebnu upravnu operaciju katastarsa i bilo koji sustav evidencije zemljišta. Točno definirani zakoni određuju prirodu zemljišta i nekretnine.

Zemljište može biti u vlasništvu jedne osobe, njime se koristiti druga, a posjedovati ga treća osoba. "Vlasništvo" znači pravo uživanja koristi od nečeg i korist od beneficija povezanih s time. Kod stvarnog vlasništva ovo se odnosi na "pravni naslov", koji je najviša razina prava na zemljištu. Pravni naslov održava vlasnik, koji neophodno ne posjeduje zemljište.

Zemljište može biti subjekt "zauzimanja", kada je zauzimanje tog zemljišta suprotno interesima stvarnih vlasnika. Subjekt posjedovanje se često javlja gdje se stvarni vlasnici ne mogu pronaći - oni su odsutni vlasnici zemljišta, umrli ili ne znaju da su vlasnici ili se ne žele suprotstaviti osobama koje koriste zemljište.

Vlasništvo je stvar "prava", dok su posjedovanje i zakup stvari činjenica u bilo koje vrijeme. Zakup i korištenje zemljišta mogu dati dokaze o vlasništvu što nije pravi dokaz.

Prostorno planiranje definira buduću upotrebu nekretnina. Upotreba nekretnina je interakcija između prava na nekretninu i upravljanja njome. Ona uključuje uživanje nekretnine i pridruženih joj prava.

Preduvjet za pripremu razvojnog plana je istraživanje terena. Ono bi trebalo definirati sadašnju upotrebu nekretnina, identificirati promjene koje nastaju, povezati podatke o upotrebi nekretnine s drugim podacima, pripremiti modele promjena u vremenu i prostoru. Konačni rezultat je predstavljanje istraživanja na način da ih donositelji odluka i javnost mogu razumjeti.

Korisnik prostornog plana je cijelo društvo koje čine vlasnici zemljišta (privatne osobe, poduzeća i uprava). Uloga državne uprave je usklađenje osobnih - privatnih interesa prema i u odnosu na javni - zajednički interes.

Interesi vlasnika u prostornom planiranju i realizaciji planova ne smiju se ignorirati, oni moraju biti jasno i nedvosmisleno izraženi. Vlasnik ima pravo u donošenju plana očitovati se dvostruko. Prvo kao član društva u obrani javnog interesa i drugo kao pojedinac u obrani i zaštiti osobnog interesa.

Prostorne planove dijelimo po trajanju planske projekcije na dugoročne (Prostorni plan i Generalni plan), i kratkoročne (Urbanistički plan i Detaljni plan).



Vremenska određenost dugoročnog planiranja od dvadeset do dvadesetpet godina definira vremenski period planiranja prostora teritorijalne jedinice koji je potrebno revidirati i uskladiti s potrebama svakih pet godina (Marinović-Uzelac 2001.).

Kratkoročno planiranje odnosi se samo na plansku projekciju. Primjena plana u naravi je dugotrajna, a vlasnicima i investitorima garantira sigurnost namjene zemljišta.

Osnovne karakteristike našeg zemljišta su neuređenost međa, velika usitnjenost parcela, razbacani posjedi i vlasništvo. Ustav je zagantirao nepovredivost prava vlasništva, a napredak društva odvija se u skladu s prostornim razvojem i izradom planova. Nejasna zakonska regulativa onemogućava realizaciju planova a time i sveopći razvoj.

Da bi se omogućio planski razvoj grada i stvorili uvjeti za tehničko uređenje zemljišta potrebno je osigurati suvremene i zakonski podržane metode realizacije planova. Time će se spriječiti štetne posljedice neplanske, bespravne izgradnje, kao i smanjenje troškova izgradnje prateće komunalne infrastrukture. Uvođenjem postupka urbane komasacije - preparcelacije dobivamo sređenu plansku prometnu i komunalnu infrastrukturu, osiguravanje površina za zajedničke potrebe, kompletiranje površina za izgradnju objekata, jednostavnije sređivanje imovinsko - pravnih odnosa.

Na području grada Rovinja do 1991. god. imali smo sređenu plansku osnovu i razrađen postupak provedbe urbanističkih planova u skladu sa starim Zakonima o prostornom uređenju. Demokratskim promjenama zagantirano je pravo privatnog vlasništva i status zemljišta, a time je uvjetovano donošenje novih zakona. Promjenom Zakona o prostornom uređenju i usporenom izradom urbanističkih planova u gradu Rovinju onemogućena je provedba i realizacija istih.

U magistarskom radu opisana su dosadašnja iskustva i načini realizacije urbanističkih planova do 2003. god.. Kako je u proceduri donošenje novoga Zakona o prostornom planiranju, trenutno nemamo pravnu regulativu koja pokriva područje realizacije prostornih planova. Na primjeru urbanističkog plana uređenja gospodarstvene zone Gripole - Spine, prikazan je današnji način realizacije urbanističkoga plana kojega definira potražnja građevinskog zemljišta. U skladu sa prijedlogom Zakona o prostornom uređenju, koji bi točno definirao način i postupak rješavanja, prikazan je postupak na tri urbanističke parcele i izračun vrijednosti zemljišta prije i poslije usvajanja prostornog dokumenta.

Cilj magistarskoga rada je da na konkretnom problemu prikaže jedan od mogućih načina realizacije usvojenoga prostornoga plana, a koji je usklađen sa prijedlogom novoga Zakona.



2. AGRARNE OPERACIJE

Upravljanje zemljištem odvija se agrarnim operacijama koje možemo podijeliti u dvije grupe i to:

- prva grupa: agrarna reforma i kolonizacija, izvlaštenje (eksproprijacija)
- druga grupa: arondacija i komasacija

Provedbom operacija u prvoj grupi dolazi do daljnjeg usitnjavanja parcela dok se provedbom operacija u drugoj grupi okrupnjavaju veći kompleksi zemljišta, smanjenjem broja katastarskih čestica i formiranjem pravilnih oblika.

2.1. Agrarna reforma i kolonizacija

Provedbom agrarne reforme i kolonizacije mijenja se posjedovna i vlasnička struktura zemljišta. Cilj je da se iz socijalnih i nacionalnih interesa sprovede promjena na način da se iz velikih zemljišnih kompleksa osigura zemljište manjih površina za određeni sloj ljudi (Bogdanović 1989.).

Agrarna reforma bila je najintenzivnija iza II svjetskog rata. Istom su se katastarske čestice usitnjavale po osnovi propisanog zemljišnog maksimuma od 10 ha. Zemljište je dodjeljivano ne samo pravom korištenja nego i u vlasništvo. Zakon je predvidio i formiranje velikih poljoprivrednih dobara kao osnovu kolektivnog razvoja.

Zakonom o agrarnoj reformi i kolonizaciji od 28.kolovoza.1945god. (Službeni list FNRJ 64/45) člankom 3. je ekspropirano poljoprivredno zemljište:

- zemljoposjednicima s više od 45 ha odnosno 25 do 35 ha obradivog zemljišta
- bankama, poduzećima, crkvama
- zemljoposjednicima površinu iznad zakonski određenog maksimuma
- posjednicima koji su nestali za vrijeme trajanja rata
- državljanima Njemačkog Rajha
- narodnim neprijateljima

Na osnovi toga stvoren je zemljišni fond koji je ušao u agrarnu reformu i kolonizaciju. Zemljište je dodijeljeno državnim poljoprivrednim gospodarstvima (poljoprivrednim dobrima, zemljoradničkim zadrugama, šumskim gospodarstvima, ekonomijama državnih ustanova) zemljoradnicima - bezemljašima ili onima koji je nisu imali dovoljno. Prvenstveno se dodjeljivalo sudionicima NOB-a.

Geodetski radovi kod agrarne reforme i kolonizacije jesu:

- parcelacija na planu i izračun novih površina
- izrada skice mjerenja – iskolčenja
- prijenos računskih podataka na teren - iskolčenje mednih točaka
- omeđivanje novih granica posjeda
- izmjera novoga stanja
- kartiranje diobe na katastarskim planovima
- izrada kopija katastarskih planova za zemljišnu knjigu
- izrada popisa agrarne diobe
- izrada popisa novoga stanja (iskaza agrarnih posjeda)



2.2. Arondacija

Sa svrhom racionalnog iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta, provođenja melioracijskih mjera, podizanja višegodišnjih zasada i boljeg korištenja mehanizacije provodila se arondacija. Arondacijom se zaokruživalo zemljišta u društvenom vlasništvu. Poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu moglo se zaokruživati i pripajanjem zemljišta u vlasništvu građana, otklanjanjem enklava poljoprivrednog zemljišta iz kompleksa u društvenom vlasništvu. Poljoprivredno zemljište koje je arondacijom pripojeno kompleksu postaje društveno. Prvi zakonski propisi o arondaciji donijeti su 1946. god., a potpuno je postupak obrađen zakonima iz 1951, 1959 i 1965 godine.

Arondacija se provodila na kompleksima na kojima je društveno vlasništvo zauzimalo više od definiranog postotka u odnosu na ukupnu površinu. Kod arondacije se okrupnjavalo i šumsko zemljište ako su šume enklave na poljoprivrednom zemljištu. Prije početka postupka arondacije korisnik zemljišta je podnosio zahtjev za utvrđivanje društvenih interesa na određenom području. Općina je rješenjem utvrdila društveni interes granicu područja za provođenje postupka arondacije. Protiv odluke o provođenju postupka arondacije nije se mogla izjaviti žalba, ali se mogao pokrenuti upravni spor.

Uz prijedlog za arondaciju korisnik je imovinsko pravnoj službi Općine podnosio:

- rješenje o utvrđivanju šireg društvenog interesa
- popis korisnika zemljišta
- popis zgrada i objekata na zemljištu za koje se traži pripajanje i koja se daju u naknadu
- dokaz da se u obuhvatu arondacije nalazi najmanje 5% poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu
- dokaza da korisnik ima pravo u pogledu korištenja, upravljanja i raspolaganja zemljišta
- kopiju katastarskog plana zemljišta koje je obuhvaćeno arondacijom

Kad se utvrdi opći društveni interes općinski organ za imovinsko pravne odnose izdaje rješenje o usvajanju prijedloga koji se dostavlja svim sudionicima u roku od 15 dana.

Privatnom vlasniku čije zemljište se nalazi unutar obuhvata arondacije daje se u zamjenu zemljište iste katastarske kulture i klase, a po mogućnosti i istog položaja. Ako se na zemljištu nalaze objekti, trajni nasadi, daje mu se u naknadu zemljište sa odgovarajućom zgradom. Troškove postupka arondacije kao i troškove određivanja naknade snosi korisnik arondacije. Uknjižba prava na zemljištu vrši se na osnovi pravomoćnog rješenja o usvajanju prijedloga arondacije. Isto se dostavlja uredima za katastar i zemljišnoknjižnoj službi.

Geodetski radovi kod arondacije zemljišta jesu:

- izrada preglednog plana sa katastarskim česticama u mjerilu 1:2500 (obojane su jednom bojom parcele korisnika arondacije, a drugom bojom ostale parcele)
- popis zemljišta koje je predmet postupka arondacije (izrađuje se na osnovu popisa parcela iz posjedovnog lista, unose se podaci o kulturi i klasi)
- popis svih zgrada i objekata na zemljištu koje je u postupku arondacije (izrađuje se neposrednom identifikacijom)
- izmjera i evidentiranje promjena na zemljištu
- kartiranje na planovima
- numeriranje parcela, računanje površina
- sastavljanje popisa parcela i izrada prijavnih listova

2.3. Izvlaštenje

Postupak izvlaštenja podrazumijevao je zakonsko oduzimanje imovine i prava na nekretninama uz odgovarajuću naknadu i bez suglasnosti vlasnika. Izvlaštenjem u ime viših društvenih interesa na osnovi zakona oduzima se određenu nekretninu ili njen dio radi izgradnje objekata ili izvođenja radova od općeg interesa (Bogdanović 1979.).

Kada nekretnina na kojoj je upisano privatno vlasništvo postupkom izvlaštenja postane vlasništvo korisnika radi se o potpunom izvlaštenju. Nepotpunim izvlaštenjem pravo vlasništva ne prelazi na nosioca izvlaštenja, već se postupkom upisuju ograničenja u njegovu korist. Nepotpunim izvlaštenjem može se uspostaviti služnost na nekretnini, zakup zemljišta na određeno vrijeme. Zakup se može ustanoviti samo kad se zemljište ima koristiti i to najduže do 5. godina, s time da vlasnik može zahtijevati potpuno izvlaštenje u roku mjesec dana po prestanku zakupa ukoliko je korištenjem zemljišta uništena kultura zemljišta.

Izvlaštenje se ne može primijeniti u svrhu poljoprivredne proizvodnje i neposredno se odražava na daljnje usitnjavanje parcela.

S preobrazbom državno - političkog i gospodarskog ustroja Republike Hrvatske i s obzirom na nepovredivosti vlasništva donesen je novi Zakon o izvlaštenju. Ustavom Republike Hrvatske člankom 50. definirana je osnova za donošenje novoga Zakona i zakonska mogućnost da se u interesu Republike Hrvatske ograniči ili oduzme vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti s ciljem maksimalne zaštite imovine građana.

Novim Zakonom predviđa se primjena instituta izvlaštenja kao intervencije države u vlasnička ovlaštenja - utvrđivanje interesa RH. Postupak izvlaštenja može se pokrenuti tek kada se ne postigne dogovor glede stjecanja prava vlasništva na nekretnini između vlasnika i budućeg predlagatelja izvlaštenja. To je moguće realizirati ako se poštuje tržišna naknada za nekretninu i mogućnost stupanja u posjed tek po plaćanju naknade. Istim Zakonom umanjuje se državna intervencija nad imovinom građana i smanjuje obujam rada državnih tijela u upravnim stvarima. U većini zemalja posebnim propisima određeno je u kojim slučajevima se može izvršiti izvlaštenje.

Najčešći slučajevi u kojima se poduzima ovaj postupak su:

- izgradnja prometne infrastrukture s pratećim objektima na kopnu (ceste, mostovi, željeznice, kanali, aerodromi)
- izgradnje zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata
- izgradnja objekata energetike (elektrane)
- izgradnja pomorskih objekata (pristaništa, lukobrani, obala)
- izgradnja objekata telekomunikacije
- izgradnja objekata obrane
- istraživanja i eksploatacija rudnog blaga

Odluka da je izgradnja objekta ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja po prethodno pribavljenom mišljenju županijske skupštine na čijem području su namjeravani radovi u skladu s prostornim planom. Županijska skupština je dužna dati mišljenje u roku od 60 dana. Interes Republike Hrvatske utvrđen je i posebnim zakonom kojim se propisuje da su određeni radovi od interesa za republiku.

Odluka o utvrđivanju interesa objavljuje se u Narodnim novinama Republike Hrvatske.

Prije podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa korisnik je dužan izraditi plan izvlaštenja. Plan izvlaštenja izrađuje se za ona područja za koja ne postoji detaljni plan - to iz razloga što se mora znati koje katastarske čestice će se razvlastiti i što će se na njima graditi. U granicama



prostornog plana koji određuje samo namjenu površine i unutar toga daje različite mogućnosti formiranja katastarskih čestica stvoriti uvjete za detaljno uređenje prostora. Ti uvjeti sadržani su u predloženom planu izvlaštenja koji u naravi predstavlja "mini" provedbeni plan.

Plan izvlaštenja mora sadržavati parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa važećim uvjetima uređenja prostora. Uz plan se prilažu podaci o vlasnicima čije nekretnine su predmet izvlaštenja. Plan izvlaštenja izlaže se na javni uvid 15 dana u sjedištu općine ili grada na čijem području se izvode radovi u interesu Republike Hrvatske. U tom roku sve zainteresirane strane mogu dostaviti svoje primjedbe. U slučaju prihvaćanja primjedbi izrađuje se novi konačni plan izvlaštenja.

Uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti:

- dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja vlasništva
- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- dokaz o utvrđivanju interesa RH za izgradnju ili izvođenje radova
- dokaz da korisnik ima osigurana sredstva u visini približno potrebnoj za isplatu naknade za izvlaštenje
- uvjete uređenja prostora

Rješenje o izvlaštenju donosi nadležno tijelo na čijem području se nalazi nekretnina. Prije donošenja rješenja o izvlaštenju potrebno je saslušati vlasnika nekretnine. Korisnik izvlaštenja i vlasnik mogu sklopiti nagodbu koja sadrži oblik i visinu naknade i rok do kojega je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu. Nagodba o naknadi unosi se u zapisnik, mora sadržavati sve podatke za ispunjavanje obveze.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed nekretnine danom pravomoćnosti rješenja.

Naknada za izvlaštenje mora biti pravična. To iziskuje veliku angažiranost jer je potrebno uskladiti princip pravičnosti da se obuhvate elementi; vrijednost zemljišta i društveno - ekonomski - socijalni interes društva.

Naknada za izvlaštenu nekretninu određuje se u pravilu davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje. Ako vlasnik ne prihvati na ime naknade drugu nekretninu, naknada se osigurava u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Naknada za privremeno uzimanje u posjed zemljišta određuje se u visini zakupa. Danom pravomoćnosti rješenja na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteke, služnost i druga stvarna prava. Uknjižba prava vlasništva na izvlaštenoj nekretnini izvršiti će se na osnovi pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi.

2.3.1. Geodetski radovi u postupku izvlaštenja

Izrada elaborata za provođenje postupka izvlaštenja je obiman i složen posao i geodetsko tehnički radovi su prisutni tijekom cijelog postupka. Predlagatelj izvlaštenja prijedlog utvrđivanja društvenog interesa potkrepljuje odgovarajućim dokazima i dokumentima koji se nalaze u geodetskoj dokumentaciji i katastru.

U pripremne radove spadaju geodetski radovi kojima se nepobitno utvrđuje oblik katastarske čestice, postojeći objekti, površina zemljišta koja se uzima postupkom izvlaštenja. Ucrtanje na planovima granične linije izvlaštenja.



Korištenjem podataka iz katastra i zemljišne knjige označava se nekretnina uz označavanje i evidentiranje svih knjižnih podataka. Sastavlja se plan izvlaštenja na osnovi izvršenog omeđivanja i snimanja na terenu te obrađenih podataka.

Na osnovi budućeg projekta po kojoj osnovi se izvlašćuje, omeđi se zemljište trajnim međnim oznakama. Mjeri se istom točnošću kojom je mjerena osnove za projektiranje. Dobiveni podaci unose se u skice mjerenja. Numeriranje katastarski čestica vrši se po propisima o održavanju katastarskog operata. Radi rješavanja imovinsko - pravnih odnosa praksa je da svaka novonastala katastarska čestica dobije svoj broj. Nakon računanja površina novonastalih katastarskih čestica izrađuje se spisak promjena koji se dostavljaju katastru i zemljišnoj knjizi radi provođenja promjena

2.4. Komasacija

Komasacija je postupak kojim se stvaraju povoljniji uvjeti za razvoj i unaprjeđenje poljoprivredne proizvodnje grupiranjem zemljišta u veće i pravilnije parcele (Medić 1957., Klaić 1988.). Komasacija je osnova uspješnijeg razvitka poljoprivrede kao strateške grane razvoja cjelokupnog gospodarstva (Prosen 1997.).

To je postupak kojim se sakupljaju usitnjene katastarske čestice u komasacijsku masu na određenom području radi parcelacije na vlasnike i korisnike u obliku manjeg broja pravilnih i većih katastarskih čestica.

Klasični motiv za pokretanje komasacije je interes skupljanja i zaokruživanja zemljišnih posjeda koji uz odgovarajuće agrotehničke melioracije, putnu mrežu i urbanistička rješenja za uređivanje i izgradnju daju idealne uvjete za napredak određenog područja. Nakon donošenja Zakona o komasaciji 1954. god. pristupilo se masovnom izvođenju radova komasacije. U tom periodu se u Hrvatskoj od 1954 do 1974. god. komasacijom obuhvatilo 289 komasaciona područja na površini od 460 do 608 ha od kojih 259 komasacija općeg tipa, 17 komasacija dolina rijeka i 13 komasacija - arondacija. Okrupnjavanjem veličina parcela postignuto je povećanje sa 0,34 ha na 0,94 ha pri čemu je smanjen broj katastarskih čestica sa 1 066 703 na 400 075 nakon provođenja komasacije u odnosu 2,7:1 po parceli.

2.4.1. Postupak komasacije

Komasacija na zemljištu provodila se u slijedećim slučajevima: ako se na zemljištu u vlasništvu radi usitnjenosti nije mogla provoditi racionalna obrada, ako se radi usitnjenosti i nepravilnih oblika izvode melioracijski radovi, ako izgradnjom prometnica dolazi do usitnjavanja katastarskih čestica. Inicijativu za pokretanje postupka komasacije mogli su podnijeti vlasnici zemljišta, poljoprivredni kombinat, poljoprivredna zadruga, vodoprivreda.

Inicijativa se podnosila skupštini općine sa slijedećim priložima:

- razlog komasacije
- podaci o komasacionom području, naziv katastarske općine, ukupan broj katastarskih čestica, prosječna površina posebno za čestice u društvenom vlasništvu a posebno za čestice u privatnom vlasništvu
- broj sudionika komasacije
- broj domaćinstava grupiranih po veličini posjeda
- pregledni plan sa zemljištem u društvenom vlasništvu i površine pod višegodišnjim nasadima



- prijedlog radova koji bi se izvodili istovremeno s komasacijom
- uložena i planirana sredstva u melioracijske radove

Odluku o provođenju komasacije donosila je skupština općine. Ista je sadržavala opis granice komasacije, način i izvore financiranja. Od dana objave odluke do završetka postupka komasacije zabranjena je izgradnja građevinskih objekata i podizanje višegodišnjih nasada.

Po donošenju odluke o provođenju komasacije skupština općine formirala je komisiju za komasaciju.

Komisija je brojala pet članova:

1. predsjednik (sudac općinskog suda)
2. zamjenik (sudac općinskog suda ili pravnik s položenim pravosudnim ispitom)
3. poljoprivredni stručnjak
4. geodetski stručnjak
5. član

Komisija u svom radu formirala potkomisiju za komasacijsku procjenu zemljišta.

U postupku komasacije Komisija provodi slijedeće radnje:

- izlaganje katastarskog operata na uvid
- utvrđivanje stvarnog stanja
- procjenu vrijednosti zemljišta koje ulazi u komasacijsku masu
- procjenu vrijednosti objekata i višegodišnjih nasada

Radovi provođenja komasacije dijele se na:

- utvrđivanje stvarnog stanja
- projekt komasacije
- prijenos projekta komasacije na teren
- završni radovi

Za utvrđivanje stvarnog stanja koristile su se postojeće evidencije koje se vode u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi. Faze rada obuhvaćale su poslove koji se odnose na sređivanje imovinsko - pravnih odnosa i usklađivanje podataka sa stvarnim stanjem na terenu pojedinačno za svaku katastarsku česticu. Usklađenje podataka vršio je geodetski stručnjak sa svakom strankom osobno. Po okončanju radova sastavljao se zapisnik sa spiskom promjena u kojem su navedene sve promjene koje su nastale diobom parcela, razvrgnućem suvlasničke zajednice, kupoprodajom, zamjenom, darovanjem. U postupku utvrđivanja faktičkog stanja provodilo se i snimanje objekata koji se neće mijenjati u postupku komasacije (magistralni i regionalni putovi, pruge, kanali). Snimanje se izvodilo klasičnim ili fotogrametrijskim metodama. Istovremeno se vršilo omeđivanje i snimanje komasacionog područja, građevinskih područja i površina zemljišta koja ne ulaze u komasacijsku masu. Pregledni plan postojećega stanja izrađivao se u mjerilu 1:2000, 1:5000 ili 1:10 000 što je ovisilo o veličini komasacijskog područja.

Zemljišta koja su bila obuhvaćena komasacijom razlikovala se međusobno svojim položajem, kulturom, fizičkim osobinama i produktivnom sposobnosti. Učesnici u komasaciji unosili su u komasacijsku masu zemljišta različite vrijednosti. Kako bi se pravilno mogla izračunati "unesena stara" i "iznesena - nova" vrijednost zemljišta formirala se potkomisija za komasacijsku procjenu zemljišta. Ona je brojala tri člana i to kao predsjednika dipl. ing. poljoprivrede i dva preostala člana koji se biraju među sudionicima komasacije.

Procjena se vršila jedinstveno za cijelo područje komasacije razvrstavanjem zemljišta u razrede. Razvrstavanje se vršilo na osnovu boniteta zemljišta, prometne vrijednost zemljišta, udaljenosti



od naselja, položaju zemljišta. U postupku procjene zemljišta vršilo se razvrstavanje pojedinih zemljišta u razrede, obilježavanje granica i snimanje. Granice razreda iscrtavane su na skicama detalja. Na osnovi njih izradio se pregledni plan komasacijske procjene zemljišta na kojem su površine po razredima prikazane različitim bojama.

Radi lakšeg provođenja cijelog postupka komasacije izradila se knjiga komasacijske mase, koja se sastojala od dva dijela: u prvom dijelu iskazivala se vrijednost mase na osnovu podataka o stanju prije komasacije, a u drugom dijelu iskazivala se vrijednost mase koju je trebalo razdijeliti učesnicima komasacije (Medić 1957., Bogdanović 1989.).

Prvi dio sastavljao se na osnovi podataka iz zapisnika o utvrđivanju stvarnog stanja i podataka o utvrđivanju vrijednosti zemljišta. Prvi dio sadržavao je slijedeće podatke: broj katastarskog plana, broj katastarske čestice, broj posjedovnog lista, broj zapisnika o utvrđivanju stvarnog stanja, kultura, računanje vrijednosti razreda, ukupnu površinu i ukupnu vrijednost katastarske čestice.

Drugi dio knjige izrađivao se po kartiranju granica procijenjenih razreda na novim planovima na kojima je nanijeta nova putna i kanalska mreža, objekti i stalne kulture. Površine putne, kanalske mreže i objekta računale su se iz koordinata. Površine tabli po procijenjenim razredima računale su se u okviru tabli i množile s obračunskim faktorom kako bi se dobila vrijednost table.

Drugi dio sadržavao je posebno podatke za svaku tablu posebno i za objekte.

Za table se upisivao: broj table, površina table po razredima, ukupna površina i ukupna vrijednost table.

Za objekte se unosila vrijednost za svaki objekt posebno.

Ukupna vrijednost komasacijske mase dobila se zbrojem vrijednosti tabli i objekata.

Radi lakšeg provođenja komasacije sastavljao se iskaz zemljišta koji je sadržavao:

- ime teritorijalne općine
- ime katastarske općine
- broj zapisnika o utvrđivanju stvarnog stanja
- podatke o sudioniku komasacije
- podatke o katastarskim česticama unutar komasacije (broj katastarske čestice, površina, kultura, vrijednost)
- podatke o umanjenju površine odnosno vrijednosti katastarske čestice koje učesnik unosi u komasacijsku masu, radi izgradnje nove putne i kanalske mreže i objekata za zajedničke potrebe
- potpisane izjave učesnika da su upoznati s procjenom zemljišta
- podatke o teretima
- podatke o zemljištu koje učesnik dobija iz komasacijske mase (broj katastarske čestice, broj plana, broj table, kultura, površina katastarske čestice po razredu, ukupna površina katastarske čestice, ukupna vrijednost katastarske čestice)
- razliku unijete vrijednosti po izvršenom umanjenju

Projekt komasacije izrađivao se na osnovi prikupljenih podataka o načinu korištenja zemljišta, postojećoj kanalskoj i putnoj mreži, položaju zemljišta obzirom na vlasništvo, veličinu i oblik katastarske čestice. Prije izrade projekta potrebno je bilo osigurati podatke iz prostorno planske dokumentacije, (Prostorni i Generalni plan sa smjernicama za provođenje istog), sve raspoložive i važeće projekte na području komasacije, zahtjeve lokalne samouprave za osiguranje površine za zajedničke potrebe i lokaciju objekata, objekte koji se zadržavaju u faktičkom stanju. Kao osnovu za planiranje faza realizacije projekta potrebno je bilo osigurati odgovarajuće geodetske i katastarske planove, karte sa visinskom predstavom. Posebno se izrađivao pregledni plan stanja



prije komasacije, pregledna karta komasacijske procjene, pregledna karta stalnih objekata i kultura. Projekt komasacije izrađivao se najčešće u mjerilu 1:2500 na kojem su bile ucrtane granice komasacijskog područja, saobraćajni pravci i objekti koji se neće mijenjati u postupku komasacije.

Projekt komasacije obuhvaćao je slijedeće radove:

- ispravljanje granica komasacijskog područja: da bi katastarske čestice dobile pravilan oblik u postupku komasacije vršilo se ispravljanje izlomljenih graničnih linija komasacijskog područja (granica katastarske općine, pojedinih kultura, korisnika). Prilikom ispravljanja granica vodila se briga da se oduzete i dodate površine izjednače.
- izradu projekta kanalske mreže: radila se na situacijskim planovima s ekvidistancom izohipsi 0,25 do 0,5 m. Kao prvo potrebno je bilo odrediti kanal koji će prikupljati suvišnu vodu s melioracijskog područja kao i vodu koja dolazi sa susjednih slivnih područja. Prilikom projektiranja vodila se briga da zemljište između kanala ima što pravilniji oblik. Prvo se projektirao glavni kanal i to najnižim terenom kako bi se osiguralo punjenje kanala putem gravitacije. Niveleta kanala morala je biti paralelna s padom terena. Oblik poprečnog presjeka kanala je trapez s kosinama strana 1:1, 1:1.5.
- određivanje oblika i veličine tabli: u komasaciji je to bitan faktor sa strane troškova proizvodnje i visine prinosa. Optimalna površina smatra se ona koja omogućava proizvodnju primjenom mehanizacije na najracionalniji način. U praksi postoji težnja formiranja parcela pravilnog oblika. Optimalna veličina parcele zavisi od elemenata kao proizvodna sposobnost zemljišta, nivo mehanizacije, sistem proizvodnje, tehnika navodnjavanja. Oblik parcele utječe na stupanj korištenja mehanizacije i visinu troškova obrade. Pravokutnim oblikom postiže se isti učinak mehanizacije i ušteda troškova kao na duplo većoj površini kvadratnog oblika. Dužina parcele utječe na učinak i izvođenje radova, što znači da samo primjerena dužina parcele doprinosi povećanju učinka proizvodnje. Položaj, udaljenost parcele uvjetuje povećanje troškova prijevoza i gubljenja vremena pri odlasku i povratku
- izradu projekta putne mreže: izrađivao se na osnovi načina korištenja zemljišta, veličini i obliku tabli, širini poljskih putova. Prilikom projektiranja bilo je potrebno razlikovati slijedeće vrste putova javne (magistralne, regionalne, lokalne) i nekategorizirane (seoski, poljski, šumski). Postojeće putove na komasacijskom polju omeđivala je nadležna ustanova za održavanje istoga puta. Elementi za nove putove uzimali su se iz raspoložive prostorno planske dokumentacije. Putovi su se projektirali tako da formiraju najpovoljnije geometrijske oblike tabli i osiguravaju direktan pristup na parcelu.
- plan uređenja naselja: za povećanu proizvodnju bitno je i uređivanje naselja unutar obuhvata komasacije jer je većina naselja nastajala stihijski. Time su same stambene i gospodarske zgrade građene na parcelama nepravilnog oblika. Nedostatak prostorno planske dokumentacije - plan uređenja manjeg naselja koji definira građevinsko područje, otežava postupak komasacije. Iz toga razloga potrebno je bilo voditi brigu o daljnjem razvoju naselja. Planom uređenja naselja rješavali su se i imovinsko pravni problemi. Uređenjem naselja provodila se regulacija u građevinskom smislu (uređenje ulica i putova, okućnica, javnih površina) i zdravstvenom (odvodnja površinske vode, osiguranje tekuće vode za piće, izgradnja kanalizacije).

Geodetski radovi u postupku komasacije dijelili su se u dvije faze i to:

I faza

- pripremni radovi (omeđivanje granica)
- utvrđivanje stvarnog stanja
- detaljno snimanje stalnih kultura, objekata na komasacijskom području



- procjena zemljišta
- izrada knjige fonda komasacijske mase
- sastavljanje iskaza zemljišta

II faza

- određivanje i označavanje granica komasacijskog područja
- projektiranje, određivanje i računanje geodetske osnove
- izrada projekta komasacije (granica komasacionog područja; projekt kanalske mreže; projekt putne mreže; veličina i oblik tabli)
- geodetska obrada podataka
- računanje površine komasacijskog područja, tabli i objekata
- računanje vrijednosti komasacijske mase novog stanja
- izrada skice detalja i planova
- računanje faktora umanjenja za zajedničke potrebe
- pretvaranje vrijednosti u površine i izračun elemenata za iskolčenje novog stanja
- prijenos na teren, označavanje novih katastarskih čestica
- izrada nacrtu rješenja o komasaciji za dodjelu novih površina
- učešće u radu komisije za komasaciju i uvođenje u nove posjede
- izrada katastarskog operata

2.4.2. Oblici komasacije

Postojalo je više oblika komasacija zemljišta i to:

- klasična komasacija
- umjerena komasacija
- radikalna komasacija
- komasacija po principu planiranog plodoreda
- jednostavna komasacija
- komasacija radi zajedničke obrade
- komasacija u postupku eksproprijacije
- komasacija sa svrhom regulacije gradova i naselja
- integralna komasacija
- rekomasacija

Klasična komasacija

Postupak se sastojao od grupiranja manjih katastarskih čestica na određenom zaokruženom području sa svrhom stvaranja novih, većih i pravilnijih parcela. Vodila se briga da se grupirane parcele formiraju što bliže ekonomskom dvorištu svakog učesnika komasacije, uspostavi izgradnja novih i proširenje postojećih putova i vodenih tokova.

Umjerena komasacija

Namjera je bila skupljanje rascjepkanih posjeda svih korisnika zemljišta na određenom području u određenu komasacionu masu i raspodjelu po pravilu da svaki učesnik u postupku dobije zemljište približno iste površine, boniteta ali u manjem broju katastarskih čestica pravilnijeg oblika. Predmet umjerene komasacije su po pravilu bile samo poljoprivredne površine. Šume se nisu uključivale u komasaciju, a voćnjaci i vinogradi nisu bili obuhvaćeni komasacijom. Umjerena komasacija po principu se nije razlikovala od arondacije. Razlika je u tome što su u



postupku komasacije učesnici svi vlasnici - posjednici zemljišta dok se u arondaciji vršilo grupiranje posjeda samo u društvenom vlasništvu.

Radikalna komasacija

Obuhvaćala je područje cijele katastarske općine uključujući naselja i šume. Pored grupiranja katastarskih čestica vršilo se uređenje naselja, izgradnja kanala za navodnjavanje i odvodnjavanje, uređenje međa šumskog kompleksa, grupiranje posjeda prema prethodno izrađenoj ekonomskoj analizi, izradu plana namjene površina za dugogodišnje poljoprivredne kulture, osiguravanje zemljišta za potrebe naselja.

Komasacija po principu planiranog plodoređa

Cilj je bio grupiranje posjeda po tablama uzimajući u obzir planiranje plodoređa, sjetve. U pojedinim tablama vršio se smještaj posjeda domaćinstava koji nemaju poljoprivrednu mehanizaciju.

Jednostavna komasacija

Obuhvaćala je manje područje na kojem se vršilo grupiranje manjih i razbacanih katastarskih čestica zamjenom za postojeće između pojedinih vlasnika. U naravi je to bila kombinacija komasacije i arondacije. Takva komasacija bila je interesantna kao model udruživanja više poljoprivrednika u kooperaciju.

Komasacija radi zajedničke obrade

Kada je više vlasnika udružilo svoje zemljište sa svrhom zajedničke obrade radi intenziviranja proizvodnje mogli su predložiti općini da donese odluku o uređivanju poljoprivrednog zemljišta na zajedničkom kompleksu. Uvjet za donošenje odluke bio je da u traženom kompleksu najmanje 70% vlasnika zemljišta ima sklopljen sporazum o udruživanju i da imaju više od 50% poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu unutar traženog kompleksa.

Komasacija u postupku eksproprijacije

Komasacija u postupku eksproprijacije osiguravala je površine namijenjene za izgradnju objekata od društvenog interesa, odnosno povezivanje komasacije s radovima na izgradnji infrastrukture, urbanizaciji naselja. Primjenom komasacije otklanjao se problem vezan uz eksproprijaciju - izvlaštenje jer se postizala znatna ušteda i ubrzavala izgradnja.

Komasacija sa svrhom regulacije gradova i naselja

Komasacija unutar građevinskog područja razlikovala se od komasacije poljoprivrednog zemljišta. Rezultatom komasacije formirale su se posebne građevinske parcele u skladu sa namjenom i detaljnim planom.

Integralna komasacija

Obuhvaćala je sve probleme vezane za suvremeno uređenje određenog područja. Za razliku od klasične komasacije imala je za cilj rješavanje tradicionalnih problema u poljoprivredi (formiranje većih parcela, formiranje putne i infrastrukturne mreže i urbanistička rješenja).

Rekomasacija

Rekomasacija se primjenjivala na područjima gdje je ranije bila sprovedena komasacija na način da se u obradi koriste numerički podaci prethodne komasacije uz obvezu da se izvrši nova komasacijska procjena zemljišta.

3. URBANA I RURALNA PREPARCELACIJA

Industrijska revolucija pokrenula je smanjenje broja ruralnog stanovništva. Sa sociološkog gledišta to je proces urbanizacije, preseljenje stanovništva iz sela u grad, prelazak iz primarnog sektora u sekundarni i tercijarni privredni sektor.

3.1. Ruralna preparcelacija

Gradski način života širi se i u obrnutom smjeru u okolni ruralni prostor koji poprima utjecaje urbanih funkcija grada tako da se i selo urbanizira. Osnovom toga grad se ne može promatrati odvojeno od sela, a teže je i definirati granicu grada u prostoru.

Vežu između grada i sela čine obilježja:

- gradovi su centri rada zbog kojih postoje migracije (stalne i povremene, radne dnevne) čime grad transformira i način života
- gradovi imaju inicijativu u organizaciji prostora i organizaciji materijalne proizvodnje pružaju više vrsta usluga stanovnicima okolice

Utjecaj grada na okolicu ne ovisi samo o veličini nego i o funkcijama koje pruža toj istoj okolini. Što je više tih funkcija time je više zaposlenih ljudi i time je i koncentracija stalnog stanovništva na području grada visoka.

U postupku parcelacije i komasacije zemljišta rješavaju se i problemi imovinskih odnosa, odnosno vlasništva zemljišta. Na taj način, osim pravilnih i velikih poljoprivrednih zemljišta, paralelno se rješavaju i ostale namjene korištenja površina za naselja, prometnice, energetske koridori.

Komasacija zemljišta postaje instrument uređenja i razvoja ruralnog područja. Pri tom se ne misli samo na intenziviranje poljoprivredne proizvodnje, već i na razvoj sela i sve popularnijeg seoskog turizma (Prosen 1997.).

Proces industrijalizacije rapidno smanjuje šumske i poljoprivredno obradive površine. Poljoprivredne površine dodatno još imaju epitet rascjepkanosti. Okoliš stalnom upotrebom kemijskih elemenata u proizvodnji i obradi trpi zagađenja koja postaju ozbiljna opasnost opstanku biljnog, životinjskog i ljudskog svijeta. Iz tog razloga potrebno je definirati način postizanja održivog razvitka ruralnog prostora.

Efekti provedenih komasacija poljoprivrednog zemljišta najbolje su potvrđeni u povećanju prinosa osnovnih biljnih kultura. Ne treba zanemariti činjenicu da novostvorene parcele veće površine i pravilnih oblika omogućavaju racionalnije korištenje poljoprivrednih strojeva i vozila u procesu pripreme zemljišta i uzgoja biljnih kultura.

Provedbom procesa privatizacije, prerastanjem u tržišno orijentirano gospodarstvo, potrebom za unapređivanjem sustava posjedovnih i vlasničkih prava javlja se potreba i za uređenjem zemljišta unutar ruralne i urbane jezgre. Strukturne promjene u vlasništvu bitno utječu na privatnu inicijativu i investiranje u gospodarstvo i društvo uopće.

Vrednovanjem privatnog vlasništva raste i vrijednost privatnog poljoprivrednog i građevinskog zemljišta. Zaštitom osobnih interesa pojavljuje se problem realizacije prostornih planova. Uvođenjem postupka preparcelacije zemljište bi se trebalo parcelirati u skladu sa prostornim urbanističkim planovima. Na osnovi preparcelacije formirale bi se nove urbanističke parcele u



skladu sa važećim prostornim planovima. Time bi se omogućila lakša realizacija plana i definirala bi se vrijednost uređenog poljoprivrednog i građevinskog zemljišta.

Sukladno tome, reforma upravljanja zemljištem zahtijeva djelotvorniji sustav poslovanja s zemljištem.

3.2. Nastanak urbanih parcelacija

Realizacija prostornih planova odvija se kroz dugotrajan i ustrajan postupak provođenja plana na terenu uz poštovanje postojećih zakona kao što su zakoni o građenju, kategorizaciji zemljišta, zaštiti prirode i okoliša, prostornom planiranju (Marinović - Uzelac 2001.). Urbana komasacija spominje se u Građevinskom zakonu iz 1931. god. i bila je značajni dio građevinskog prava koji je bio u upotrebi do 1945. god

Predmet komasacije po pravilu je cjelokupno zemljište u komasacionom području i ono čini komasacionu masu. Komasijska masa sastavlja se na osnovi faktičkog stanja grupiranjem zemljišta. U postupku komasacije, ako se izjasne učesnici, vrše se i radovi uređenja naselja na komasacionom području kako bi se stvorili uvjeti za razvoj naselja (formiranje putova, novih građevinskih parcela). Uređenje naselja provodi se na osnovi propisa o prostornom uređenju, u skladu s donesenim prostornim planovima.

Promjene u upotrebi gradskog zemljišta nastupaju kao rezultat provedbe novih gradskih planova. Ti se planovi izrađuju zbog uređenja urbane ekspanzije, ili stvaranja novih gradova u skladu sa shemama ponovnog naseljavanja, ili poboljšanja postojeće infrastrukture okoliša. Ponovna izgradnja se zbiva tamo gdje su potrebna opća poboljšanja urbanog okoliša (promjena prometnih tokova, privlačenje investicija u nekretnine) ili izgradnja novih urbanih centara kao rezultat velikih društvenih ili političkih promjena ..

Izraz urbana preparcelacija ispravnije je koristiti nego urbana komasacija iz razloga što u urbanim područjima ne grupiramo zemljišta nego ih parcelacijama uređujemo i umanjujemo s ciljem formiranja novih urbanističkih parcela na kojima se može graditi sukladno usvojenom prostornom planu.

U naseljima i dijelovima gradova gdje se detaljnim urbanističkim planom planira izgradnja, urbana preparcelacija pruža veću mogućnost od izvlaštenja. Površine unutar obuhvata detaljnog plana proporcionalno se raspoređuju na sve učesnike. Time se izbjegava problem koji potencira izvlaštenje. Potrebno je naglasiti da se prenamjenom zemljišta unutar građevinskog područja iz poljoprivrednog u građevinsko višestruko povećava njegova vrijednost. Radi toga se može i mora iskoristiti mogućnost osiguranja zemljišta za buduće ulice i objekte od društvenog interesa. Postotak učešća pojedinaca u realizaciji zajedničkih objekata od društvenog interesa zavisi o koeficijentu povećanja vrijednosti zemljišta (Marinović - Uzelac 1997.).

Preparcelacija je postupak kod kojeg se provode promjene na dijelu zemljišta, kojemu se djelomice ili u cijelosti:

- mijenja vlasnik
- mijenja postojeća cestovna mreža
- uništavaju beskorisni i zasađuju novi nasadi i postavljaju novi objekti
- udružuju parcele svih vlasnika ili korisnika
- mijenja namjena.



Obzirom na činjenicu da gore navedene evidencije u našoj zemlji vode dvije djelatnosti, pravna i geodetska, kao međukorak javlja se i usklađivanje evidencija katastra kao geodetske domene i zemljišne knjige kao pravne domene.

Međutim, za uspostavu jednog kvalitetnog sustava upravljanja prostorom, jednako su važni stručnjaci iz geodetske djelatnosti, stručnjaci pravne struke, urbanisti, ekolozi, gospodarstvenici, te poljoprivredni stručnjaci.



4. REALIZACIJA PROSTORNIH PLANOVA U SUSJEDNIM DRŽAVAMA

Kako bi što bolje razumjeli prijedlog Zakona o prostornom uređenju, analizirana su iskustva nama sličnih susjednih zemalja Njemačke, Švicarske i Slovenije.

4.1. Njemačka

Sustav uređenja građevinskog zemljišta temelji se na saveznom, pokrajinskim i lokalnim odnosno općinskim zakonima, uredbama i odlukama (Krtalić 2000.).

Savezni zakoni i provedbeni propisi koji vrijede na cijelom području države, u 13 pokrajina i tri grada koji imaju status pokrajine obuhvaćaju:

- prostorno uređenje (Raumordnungsgesetz – ROG)
- urbanizam i uređenje građevinskog zemljišta (Baugesetzbuch – BauGB)
- građevinsko korištenje građevinske čestice (Verordnung Über die bauliche Nutzung der Grundstücke – baunutzungsverordnung – Wert – V)

Pokrajine donose zakon o građenju (Landesbauordnung) i taj zakon vrijedi samo na području pokrajine, odnosno grada koji ima status pokrajine (Berlin, Bremen, Hamburg)

Financiranje građenja objekta i uređenja komunalne infrastrukture obavlja se na nivou općine i uređeno je:

- Zakonom o općinama (Gemeindeordnung)
- Zakon o komunalnim davanjima koji obuhvaća lokalne poreze, pristojbe i doprinose (Kommunalabgabengesetz)

Temeljem donesenog obveznog Provedbenog urbanističkog plana (PUP) definiranja građevinske čestice, građenjem objekta i uređenja komunalne infrastrukture može se započeti i s građenjem na građevinskoj čestici.

Zakon o prostornom uređenju obuhvaća temeljne pretpostavke uređenja prostora, definira načela uređenja prostora, opisuje njihovo važenje i ostvarenje i postupak uređenja prostora u pokrajinama. Zakonom je propisan postupak neprihvatanja planova i mjera koje su suprotne uređenju prostora, suradnja savezne države i pokrajine, formiranje Saveznog savjeta za uređenje prostora te obveze glede davanja izvješća. Zakon je posvetio veliku pažnju načelima uređenja prostora, smjernicama za izradu planova razmatranju i procjeni učinka na okoliš te uključivanju javnosti na način da se:

- zahvat javno objavi
- dokumenti potrebni za provjeru podnošljivosti na okoliš mogu pogledati tijekom definiranog vremenskog perioda
- mogućnost davanja primjedbi
- javna obavijest o odluci

Zakonom je propisana obveza dostavljanja izvješća ministarstvu nadležnom za prostorno uređenje kao i obveza savezne vlade da u četverogodišnjem razdoblju dostavlja izvješće Saveznoj skupštini o: činjenicama na kojima počiva prostorni razvitak područja države, posljedicama međudržavnih ugovora na razvitak područja, provedenim i planiranim mjerama glede na prostorni razvitak.

Zakon o prostornom planiranju i uređenju građevinskog zemljišta – Građevinski zakonik kompleksno obuhvaća i uređuje područje urbanizma, instrumenata koji omogućuju realizaciju prostornih planova, obvezu financiranja i građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.



Posebna je pažnja posvećena posebnom urbanističkom pravu koji obuhvaća urbanističke razvojne i sanacijske mjere postojećih urbanih cjelina, objekata.

Građevinski zakonik sadrži četiri poglavlja

- opće urbanističko pravo
- posebno urbanističko pravo
- ostale propise u svezi s uređenjem i utvrđivanjem vrijednosti zemljišta
- prelazne i završne odredbe

Odredbe o općem urbanističkom pravu podijeljene su na:

- urbanističke planove: svrha planova je pripremanje i uređivanje zemljišta za građevno korištenje sukladno općini i pokrajinskom planu. Urbanistički planovi se donose u dva nivoa i to pripremni plan – Plan korištenja površina (ekvivalent našem PPO i PPUG) i obvezujući detaljni plan izgradnje – Provedbeni urbanistički plan (naš DPU). Odredbama zakona propisana je obveza o donošenju planova i njihovim usklađenjem sa susjednim jedinicama lokalne samouprave, postupak donošenja i stupanje na snagu
- osiguranje provedbe urbanističkih planova: tijekom izrade plana i nakon donošenja Provedbenog urbanističkog plana općina je ovlaštena da odlukom zaustavi sve građevinske aktivnosti na području obuhvata plana do stupanja na snagu. Na taj način se sprječava bespravna gradnja i smanjuju troškovi otkupljivanja nekretnina na područjima od javnog interesa. Po usvajanju plana općina donosi odluku o zabrani građenja na tom području dok se ne sagrađe objekti i uređaji komunalne infrastrukture kojim se omogućuje priključenje građevinskih čestica na infrastrukturu. Zakonom je omogućeno općini pravo prvokupa zemljišta za građenje objekata od javnog interesa.
- propisivanje građevnog i drugog korištenja zemljišta: dopušteno je samo na osnovi važećeg detaljnog plana izgradnje odnosno PUP-a. Korištenje zemljišta na budućim površinama za potrebe javnog interesa ograničeno je i dopušteno samo onim vlasnicima koji se odreknu naknade za rušenje sagrađenih objekata na tim površinama. Dopušteno je realiziranje građevinskog zahvata na području ako je provedeno javno izlaganje i uključeni nositelji javnog interesa, da zahvat nije u suprotnosti s odrednicama PUP-a, podnositelj zahtjeva prihvati odrednice PUP-a za sebe i svoje pravne slijednike, da je osigurana izvedba objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- naknade za izvlaštenja

4.1.1. Osiguranje provedbe urbanističkih planova

U slučaju kada je prihvaćen zaključak o izradi provedbenog urbanističkog plana općina u svrhu osiguravanja provedbe donosi odluku o zabrani gradnje i uklanjanju građevina te izmjenama na građevinama za koje je potrebna građevinska dozvola. Tijelo za izdavanje građevnih dozvola na zamolbu općine donosi odluku o stavljanju van snage odluke o dopustivosti zahvata na području izrade PUP-a za period jedne godine, ako postoji bojazan da će se namjeravanim zahvatom otežati provedba plana.

4.1.1.1. Obustava zahvata na građevinama i odbijanje zahtjeva za izdavanje građevne dozvole

Odluku o zabrani gradnje na definiranom području donosi općina i ista mora biti javno objavljena. Odluka o zabrani gradnje stupa van snage po isteku razdoblja od dvije godine računano od dana objave. Zabrana se mora staviti van snage kada se steknu uvjeti čim prestanu



uvjeti za njeno donošenje. Ako zabrana traje dulje od četiri godine od trenutka donošenja mora se oštećenima pružiti primjerena odšteta u novcu za nastalu imovinsku štetu. Za naknadu štete je obvezna općina. Osoba kojoj je nastala šteta može pisanim putem zatražiti odštetu od nadležnog tijela za davanje odštete.

4.1.1.2. Odobravanje dijeljenja čestica

Dijeljenje nekih čestica podliježe postupku odobravanja ako se nalaze unutar obuhvata PUP-a, unutar izgrađenog naselja, van izgrađenog naselja ako je zemljište izgrađeno ili je na njemu odobrena gradnja.

Dijeljenje čestice znači podnošenje zahtjeva vlasnika ili neki drugi način iskazivanja zemljišno – knjižnom uredu. Odobrenje izdaje tijelo nadležno za izdavanje građevne dozvole u suglasju s općinom. Odobrenje za dijeljenje čestice mora se izdati u roku od tri mjeseca nakon primitka molbe.

Dijeljenje čestica ne podliježe odobrenju ako:

- se obavlja u postupku za izvlaštenje ili postupku preparcelacije
- su kao stjecatelji uključeni država, pokrajine, općina, vlasnici ili upravitelji
- odobrenje služi gradnji objekata i uređaja za javnu opskrbu

Odobrenje dijeljenja čestice se mora uskratiti u slučaju ako isto nije sukladno odredbama PUP-a ili služi u svrhu pripreme nedopuštene izgradnje.

4.1.1.3. Prvokup

Općina ima pravo prvokupa kod kupnje zemljišta na obuhvatu važećeg PUP-a ukoliko se radi o površinama za koje je utvrđeno korištenje za javne potrebe, na nekom području parcelacije, na utvrđenom sanacijskom području i urbanističkom razvojnom području.

Pravo prvokupa se smije upotrijebiti samo ako to opravdava opću dobrobit. Kod upotrebe prava prvokupa općina mora navesti svrhu namjene zemljišne čestice.

Korištenje prava prvokupa je isključeno ako zemljišnu česticu kupuje neki nositelj javnog interesa, ako se na zemljištu nalazi građevina od državnog interesa ili je za njih pokrenut postupak izdavanja građevinske dozvole, ako su građevine sagrađene sukladno odredbama PUP-a na tim česticama (nalaze se u dobrom stanju i zadovoljavaju zahtjeve za građevinu).

4.1.2. Uređenje građevinskog zemljišta

Na području usvojenoga PUP-a potrebno je urediti zemljište određivanjem površina za javne potrebe i određivanjem katastarskih čestica na kojima se može graditi. Iste valjanim PUP-om postaju građevinske čestice. Postupak se imenuje preparcelacija. Zakonom je detaljno obrađen postupak preparcelacije od donošenja odluke za njeno provođenje, sudjelovanja stranaka u postupku do naknada i plaćanje u novcu, postupaka unošenja novog stanja i ispravaka zemljišnih knjiga.

Ako se ne radi o velikim zahvatima moguće je urediti građevno zemljište postupkom uređenja međa. Taj postupak provodi se odlukom općine o zamjeni susjednih katastarskih čestica ili dijelova katastarskih čestica ako to služi pretežito javnom interesu.



Izvlaštenje se provodi samo u slučajevima koji su zakonom utvrđeni i utemeljeni PUP-om. To se provodi prvenstveno zbog građevnih praznina za potrebe pridobivanja zemljišta, nadoknađivanja u zemljištu, nadoknađivanja prava oduzetih izvlaštenjem novim pravima, privođenje građevne čestice drugoj namjeni.

4.1.2.1. Urbana preparcelacija

Urbana preparcelacija provodi se na osnovu donesenog PUP-a i to samo na području obuhvata plana. Svrha je preoblikovanje postojećih katastarskih čestica u nove katastarske čestice u skladu s PUP-om. Postupak preparcelacije može se pokrenuti čak i onda ako još nije plan donesen. U tom slučaju PUP mora biti donesen i pravomoćan prije donošenja projekta preparcelacije. Urbana preparcelacija nije potrebna onda kad su vlasnici na području obuhvata PUP-a spremni i u mogućnosti svoje katastarske čestice temeljem privatno-pravnih odnosa preoblikovati sukladno odredbama utvrđenim u PUP-u. U to se podrazumijeva i stavljanje na raspolaganje površine za zajedničke potrebe. Ako se uređenjem međa može postići isti uspjeh kao i preparcelacijom i oblikovati čestice pogodne za građenje sukladno odredbama PUP-a te predati općini površine za zajedničke potrebe tada uređenje međa ima prednost jer je to jednostavniji postupak uređenja građevinskog zemljišta.

Preparcelaciju naređuje i provodi općinska služba na vlastitu odgovornost ako je potrebna radi realizacije PUP-a. Postupak se pokreće rješenjem nadležne službe. Rješenje mora sadržavati točan opis područja na kome se provodi preparcelacija. Svaka čestica mora biti pojedinačno navedena. U postupku preparcelacije pojavljuju se kao sudionici:

- vlasnici katastarskih čestica na području preparcelacije
- imatelji prava upisanih ili osiguranih uknjižbom
- imatelji neuknjiženih prava ili nekog osobnog prava
- općina/grad
- nositelji izvedbe objekata i uređenja komunalne infrastrukture

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

Nadležno tijelo za preparcelaciju izrađuje katastarski plan i popis čestica na području preparcelacije. U planu se prikazuju već sagrađene građevine i sve katastarske čestice. Plan sadržava i popis vlasnika čestica, s podacima o prometnoj vrijednosti zemljišne čestice.

U popisu postojećeg stanja moraju se navesti kao minimum za svaku česticu podaci o: vlasnicima upisanim u zemljišnoj knjizi, zemljišno-knjižnim i katastarskim oznakama zemljišnih čestica njihovoj veličini i načinu korištenja koje je upisano u katastarsku evidenciju nekretnina, teretima i ograničenjima upisanim u zemljišnoj knjizi.

Nadležno tijelo za preparcelaciju izvješćuje zemljišno-knjižni ured i tijelo nadležno za vođenje katastra nekretnina o uvođenju postupka preparcelacije i o eventualnim naknadnim promjenama tijekom postupka preparcelacije. Isti uredi dužni su izvijestiti o svim uknjižbama koje su provedene ili se provode za predmetne katastarske čestice.

Sve katastarske čestice na području preparcelacije objedinjuju se u jedinstvenu masu za preparcelaciju. Iz mase se najprije moraju izdvojiti površine i dodijeliti općini ili ostalim nositeljima izvedbe komunalne infrastrukture, a koje su određene unutar granica područja preparcelacije kao javne prometnice, površine za javna parkirališta, zelene površine, dječja



igrališta, i dr. Ostale površine koje se prema PUP-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 i izvan područja preparcelacije, a koje se unosi u masu za diobu.

Radi izračuna udjela koji pripada dotičnim vlasnicima 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.

Ako se polazi od omjera vrijednosti onda se masa za diobu dijeli među zainteresiranim vlasnicima prema njihovim udjelima u vrijednosti zemljišta. Svakom vlasniku se mora dodijeliti jedna građevinska čestica najmanje one prometne vrijednosti koju je imala njegova čestica u trenutku donošenja rješenja o preparcelaciji. Prometna vrijednost koja se dodjeljuje mora se izračunati prema prometnoj vrijednosti tih čestica u trenutku donošenja rješenja. Pri tome se uzima u obzir promjena vrijednosti nastala uslijed preparcelacije. Nastale razlike se moraju nadoknaditi u novcu.

U slučaju omjera površina onda nadležno tijelo mora uz prethodni izračun o odbitku površine oduzeti od zemljišta 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 utvrđene razlike izjednačuju u površini ili novcu.

Vlasnicima se iz mase za diobu moraju dodijeliti u skladu s mogućnošću građevinske čestice s jednakim ili jednakovrijednim položajem kakav su imale zemljišne čestice u skladu s udjelima izračunatim prema vrijednostima ili površini. Ako nije moguće dodijeliti udjele koji su izračunati onda se izjednačavanje vrši u novcu. Za građevine, nasade i druge uređaje mora se zajamčiti samo novčana naknada.

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 preparcelacijom. Projekt mora biti prikladan po obliku i sadržaju radi preuzimanja u katastar nekretnina.

Projekt preparcelacije sastoji se od:

- plana preparcelacije
- preparcelacijskog popisa

Plan preparcelacije prikazuje buduće stanje na području obuhvaćenom novim PUP-om.

U planove se moraju unijeti granice i oznake novih zemljišnih čestica kao i njihove površine.

Popis preparcelacije sadrži:

- čestice, uključujući i one koje su dodijeljene izvan područja preparcelacije prema njihovom položaju, veličini i vrsti namjene uz istovremeni prikaz starog i novog stanja
- prava na nekoj čestici i prava na čestici s teretom,
- zahtjeve za namirivanje iz zemljišta ili osobna prava,
- terete za čestice prema redoslijedu i iznosu,
- novčana plaćanja vrijednosti čestice u slučaju dodjele za građenje objekta,
- spisak čestica u čiju korist i na čiji teret su utvrđena novčana davanja,



- obuhvaćene i predložene površine za prometnu infrastrukturu, javne zelene površine; naloge za gradnju modernizaciju ili obnovu i sanaciju postojećih građevina kao i naloge za ozelenjavanje; teret na građevnim česticama, javna prava, zahtjeve za namirenje

Služba za preparcelaciju mora objaviti odluku o izrađenom projektu preparcelacije. U objavi se mora upozoriti da se isti može pregledati kod tijela koje je i izradilo isti te da se može dobiti izvod iz projekta. Sudionicima se dostavlja izvod iz projekta i to onaj dio koji se odnosi na njihova prava. S objavljivanjem projekta preparcelacije zamjenjuje se prijašnje pravno stanje s novim pravnim stanjem koje je utvrđeno projektom. Objavljivanje uključuje pravo novih vlasnika na posjedovanje dodijeljenih površina. Općina/grad mora u cijelosti provesti projekt preparcelacije onog trena kad je objavljena njegova pravomoćnost. Ona mora sudionicima pribaviti prava novog posjeda i korištenja, a u neophodnim slučajevima i mjerama prisilne uprave.

Služba za preparcelaciju dostavlja zemljišno – knjižnom uredu i službi za katastar jedan ovjeren prijepis objavljivanja pravomoćnosti projekta preparcelacije i jedan ovjeren primjerak projekta preparcelacije. Time zahtjeva da se unesu pravne promjene u zemljišnu knjigu i katastarski operat. Karta preparcelacije i preparcelacijski popis služe kao službeni popis građevinskih čestica sve do ispravka katastra nekretnina. Troškove postupka snosi općina. Ne snosi stručne troškove i doprinose koji se odnose na upisane javne terete na zemljištu i pravu nasljedstva.

4.1.2.2. Uređenje međa

U cilju provedbe PUP-a općina može postupkom uređenja međa:

- zamijeniti susjedne zemljišne čestice ili dijelove susjednih zemljišnih čestica ako to služi javnom interesu
- jednostavno dodjeljivati susjedne čestice ako je to u javnom interesu

Te zemljišne čestice prije uređenja ne smiju se koristiti u građevne svrhe. Postupkom uređenja međa može se umanjivati vrijednost vlasnika samo minimalno. Već uređena služnost i upisani tereti u okviru postupka mogu se ponovno uređivati ukoliko se sudionici sporazume s planiranim novim stanjem. Povjerenstvo za preparcelaciju provodi postupak preparcelacije. Promjene vrijednosti zemljišnih čestica koje su posljedica uređenja međa ili razlike u vrijednostima zemljišnih čestica vlasnicima se mora izjednačiti u novcu. Vjerovnik i dužnik za novčana plaćanja je općina/grad. Promjene vrijednosti građevinskih čestica moraju vlasnici izjednačiti u novcu. Zakonom je utvrđen i postupak utvrđivanja naknade u cilju izjednačenja vrijednosti. Novčana plaćanja dospijevaju s objavljivanjem pravomoćnosti uređenja međa kao i javni teret. Općina/grad određuje zaključkom nove međe kao i novčana plaćanja. Ona šalje zemljišno – knjižnom uredu i katastru ovjeren prijepis zaključka o uređenju međa, izvješćuje o trenutku objavljivanja pravomoćnosti zaključka i zahtjeva da se zaključak provede.

4.1.2.3. Izvlaštenje

Obvezujući PUP ne može se provesti ako nije moguće preurediti postojeće stanje. Ukoliko nije moguće preurediti zemljište preparcelacijom ili postupkom uređenja tada je potrebno primijeniti postupak izvlaštenja. Zakonom o izvlaštenju moguće je provesti postupak ako je utvrđen javni interes. U Europskoj uniji u kojoj je uređen sustav uređenja građevinskog zemljišta smatra se da je donošenjem PUP-a utvrđen javni interes. Stoga se u sklopu Zakona na temelju kojeg se



provodi postupak uređenja građevinskog zemljišta provodi postupak izvlaštenja i to samo na obuhvatu PUP-a ili u izgrađenim dijelovima naselja.

Sukladno Zakonu može se izvlastiti zemljište samo u namjeri:

- da se neka zemljišna čestica koristi ili da se jednako takvo korištenje pripremi sukladno PUP-u,
- da se sukladno koriste ili privedu korištenju neizgrađene zemljišne čestice,
- da se pribave čestice radi nadoknađivanja,
- da se prava oduzeta izvlaštenjem nadoknade novim pravima.

Izvlaštenjem se mogu: oduzimati vlasništva na zemljišnim česticama ili se teretiti, oduzimati druga prava, oduzimati prava kojima se stječe nasljedstvo ili ograničavati korisnike u korištenju zemljišta.

Izvlaštenje je dopušteno samo u pojedinim slučajevima ako je neophodno za opću dobrobit, a svrha izvlaštenja se ne može ostvariti na neki drugi opravdan način. Izvlaštenje iz prisile provodi se onda kada općina nakon pokušaja slobodne nagodbe nije uspjela kupiti zemljište.

Izvlaštenje se smije provesti samo u korist općine/grada ili nekog drugog nositelja javnih potreba. Zemljište se smije izvlastiti samo u opsegu u kojem je neophodno za ostvarenje svrhe izvlaštenja.

Naknada se jamči za gubitak prava nastalog izvlaštenjem kao i za druge imovinske štete. Za odmjeravanje naknade mjerodavno je stanje zemljišne čestice u onom trenutku u kojem je tijelo za izvlaštenje odlučilo o izvlaštenju. Naknada se određuje prema prometnoj vrijednosti izvlaštenog zemljišta.

Kod utvrđivanja naknade ne uzima se u obzir: povećanje vrijednosti neke čestice koje je nastalo u nadi za promjenom načina dopuštenog korištenja, promjene vrijednosti uslijed namjeravanog izvlaštenja, povećanje vrijednosti koje nastaje poslije onog trenutka u kojem bi vlasnik radi izbjegavanja izvlaštenja mogao prihvatiti ponudu za kupnju ili zamjenu zemljišta.

Naknada u novcu isplaćuje se jednokratno. Ako se naknada utvrđuje u zemljišnoj čestici potrebno je utvrditi namjenu zamjenske čestice.

4.2. Švicarska

Osnovna karakteristika Švicarske, kao razvijene i organizirane zemlje, je kantonalni ustroj s iznimno velikom samostalnošću kantona. Poznata su njezina velika brdska i šumska područja za koja je država iznašla način da u cijelosti i na razini kantona, egzistiraju vrlo djelotvorno.

Prema i u smislu temeljnog zakona, obrada i održavanje zemljišta, jesu postupci ili radovi kojima je osnovni cilj zadržati produktivnost tla, poboljšati ga i sačuvati u slučajevima nevremena i drugih nepogoda (Rukavina 2003.).

4.2.1. Ciljevi komasacije

Osamdesetih godina regionalna područja u vođenju svoje politike ocjenjuju komasaciju kao vrlo važan instrument za podupiranje razvoja pojedinačnih regija i seoskih naselja sa krajnjim ciljem porasta naseljenosti tih područja. Zaključeno je da će se slabije regije održati te da će prestati tendencija napuštanja ruralnih područja jedino na način da se poboljšaju životni uvjeti u takvim mjestima.

U sklopu Zakona o poljoprivrednom gospodarstvu iz 1984. god. donesene su slijedeće odredbe:

- osigurati dovoljno snabdijevanje stanovništva kvalitetnom hranom



- jamčiti pomoć od strane države u kriznim situacijama
- osigurati kvalitetu glavnih životnih točaka
- održati obiteljska poljoprivredna gospodarstva.

Glavni poljoprivredno – politički ciljevi definirani su kroz zaštitu i održavanje poljoprivredne proizvodnje, osiguravanje sredstava za zaštitu prirode, biljaka i životinja, osiguranje i daljnji napredak privatnih poljoprivrednih gospodarstava. Na osnovi toga osiguralo bi se snabdijevanje stanovništva hranom visoke kvalitete uz pristupačne cijene. Postavljeni ciljevi osigurali su plaće, prilagođavanje i stabilizaciju tržišta.

Zakonom je definirana opravdanost troškova za realizaciju željene strukturne slike, te su se u tom smislu podupirali projekti koji će podizati kvalitetu rada seljaka, umanjiti troškovi proizvodnje i povećati zaštitu prirode.

Da bi se svi ciljevi postigli i ostvarili, projekti za upravljanje zemljištem, regije moraju izrađivati u suradnji s nositeljem – izvođačem (inženjerom) projekta. Projekt sadrži slijedeće radove:

- definiranje izlazne situacije
- inventura svih planova i sredstava za rad
- procjena polazne situacije i definiranje ciljeva

Osnovni državni zakoni daju općenite definicije i oni su trajni, dok svaki kanton ima svoja zakonodavna tijela, a njihovi zakoni mogu se mijenjati gotovo svake godine. S druge strane, kantonalna tijela donose odluke o prihvatanju ili odbacivanju planiranih zahvata na zemljištu glasovanjem. Zakonom su zajamčena sva prava, ali i obveze vlasnika zemljišta.

Nekoliko primjera:

Vlasnik ne može prodati svoju parcelu dok ne dobije dozvolu od države koja procjenjuje kvalitetu i vrijednost parcele.

Ukoliko država ne može prodati parcelu koja je bila u sklopu zahvata, vlasniku daje odštetu prema procjeni kvalitete zemljišta.

Ukoliko vlasnik ne dobije dozvolu za gradnju i obradu svog zemljišta, država mu je dužna isplatiti punu cijenu za njegovu parcelu.

4.2.2. Načini uređenja zemljišta

Uređenje zemljišta provodi se u Švicarskoj već dugi niz godina.

S jedne strane, osnovni cilj je poboljšati i intenzivirati poljoprivredna područja, s druge zadržati prirodni krajolik, ali poboljšati životne mogućnosti. Način provedbe razlikuje se po kantonima obzirom da oni imaju različite zakone i propise. Ono što je zajedničko svima njima jest koordinacija interesa poljoprivrede i zaštite prirode.

Projekt čišćenja i uređenja zemljišta može se podijeliti u pet faza:

1. Pripremni radovi

Sudionici projekta prikupljaju podatke i izrađuju osnovne planove za poticaj projekta. Osim glavnih ciljeva - poljoprivrednih površina i šuma, definiraju se i ostale zadaće kao što su čišćenje i održavanje zakonski zaštićenih zona (zona pitke vode, zona zaštićene prirode). Stoga već u najranijoj fazi u projektu aktivno sudjeluju organizacije koje se bave slijedećim područjima:

- poljsko i šumsko gospodarstvo
- zaštita prirode i okoliša
- izrada cesta i pruga



- vojna zaštita države
- vodogradnja.

Kantonalni dužnosnici sastavljaju interno izvješće kojim su utvrđene obveze svih sudionika zahvata.

U većini slučajeva zainteresirani sudionici (vlasnici, stanovnici) glasuju za provedbu uređenja zemljišta, u rijetkim slučajevima moraju odlučivati kantonalni sudovi (uglavnom samo u slučaju radova zbog izgradnje prometnica).

2. Generalni projekt

Od 1980.god. u Švicarskoj postoji zakon o planiranju zemljišta i radova na njemu. Praćenjem područja i uočavanjem problematike definiraju se planovi rješenja problema. Nakon izrade generalnog projekta, uspoređuje se njegov sadržaj s ciljevima promjene zemljišta. Taj proces može trajati godinama ukoliko generalni plan u početku nije dobro definiran.

Sadržaj generalnog projekta:

a) kulturno-tehnički:

- izgradnja dovodnih kanala
- glavni odvodni kanali
- planovi građenja cestovne mreže
- važni prilazni putovi

b) vezani za okoliš

- prirodni rezervati
- područja i objekti koji se ne smiju mijenjati
- upotpunjavanje okoliša raznim elementima
- popravljjanje šteta u okolišu

Generalni projekt sadrži i proračun troškova te način financiranja. Također definira način održavanja novonastalog stanja.

3. Pregled generalnog projekta – javno izlaganje

Generalni projekt mora biti izložen svim budućim korisnicima kao i svim zainteresiranima. Oni mogu dati svoje mišljenje, prijedlog ili primjedbu. Na taj način država pokazuje da joj je stalo do toga da ljudi pokazuju interes za održavanje i zaštitu zemljišta kao svog životnog prostora.

Ovom fazom završava «grubo» planiranje. Ono u prosjeku zauzima oko 1/3 vremena potrebnog za planiranje i izvedbu zahvata.

4. Detaljno projektiranje i izvedba projekta

Radovi detaljnog projektiranja obuhvaćaju:

- izradu tehničkih projekata
- izradu građevinskih projekata

Izvedba projekta uključuje izmjeru zemljišta, preraspodjelu površina. Nužno je uzeti u obzir pokrov zemljišta (drveće i sl.) jer to utječe na formiranje cijene.

Građevinski radovi podrazumijevaju formiranje putova, kopanje kanala, i sl.

Detaljni projekti moraju se slagati s generalnim projektom.

Vrijeme potrebno za izvođenje ovih radova ovisno je o organizaciji i tehničkom vodstvu, te o prilivu financijskih sredstava.

5. Završni radovi i radovi na održavanju.

Ovakvi procesi uređenja zemljišta vrlo su skupi i dugotrajni. Stoga je država propisala osnivanje organizacije za održavanje zemljišta jer je održavanje zemljišta svakako jeftinije od troškova za projekt uređenja zemljišta (komasacija).

Država i kantonalne vlasti uglavnom nemaju zaposlene stručnjake za zemljišta, već ih po potrebi pozivaju. Ovi inženjeri preuzimaju cjelokupan projekt i postaju tehničkim vođama projekta, dok državno tijelo ima nadzornu ulogu i reagira samo u slučaju ugrožavanja nacionalnog interesa i zakona.

4.2.3. Financiranje

Država dodjeljuje kantonima finansijska sredstva na način da gospodarski razvijeniji i moćniji kantoni dobiju manje finansijskih sredstava od slabije razvijenijih.

Općenito, država, kanton i općina podmiruju 75-95% svih troškova uređenja zemljišta. Ostale troškove moraju platiti vlasnici zemljišta.

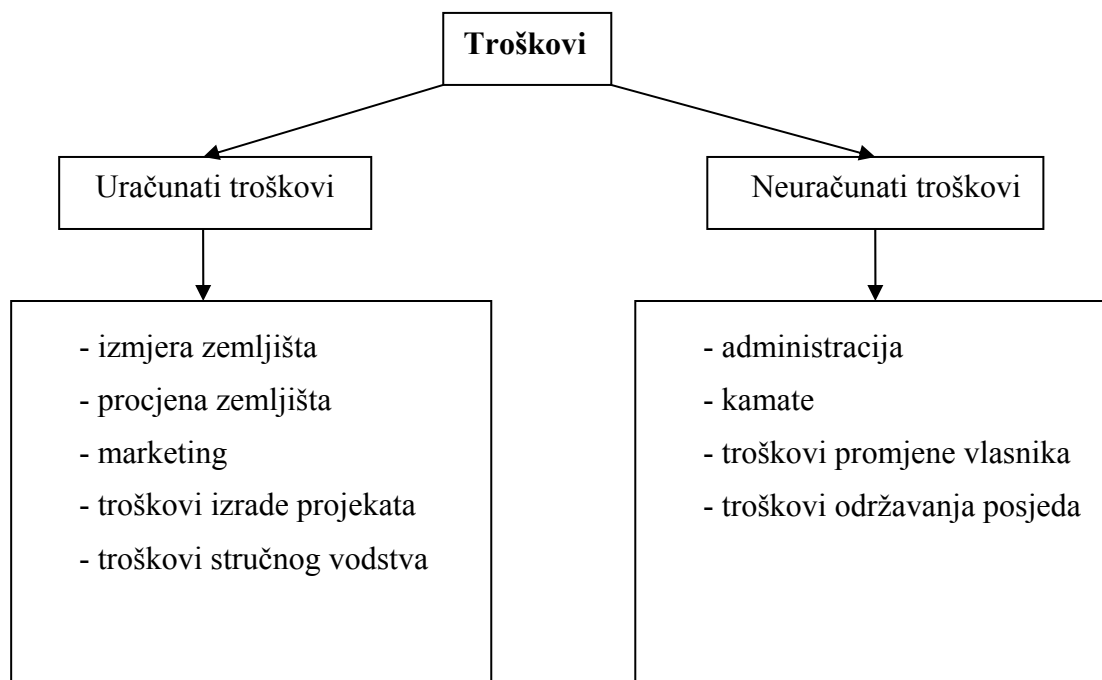
Raspodjela troškova na organe vlasti:

Država 30-40% (planinski dio do 50%)

Kanton 30-50%

Općina 0-15%

Na slici 1. prikazana je podjela troškova. Ukupne troškove možemo podijeliti na uračunate – one koje financiraju organi vlasti i neuračunate – one koje ne financiraju organi vlasti.



Slika 1. Popis uračunatih i neuračunatih troškova

4.3. Slovenija

Osamostaljenjem Republike Slovenije, novim Ustavom iz 1991. god. i približavanjem Europi definirani su novi odnosi na nekretninama:

- definiranje društvenog i privatnog vlasništva u gradu
- jednakopravnost društvenog i privatnog vlasništva
- nekretnina je kapital koji je istovremeno i osnova za ostvarivanje dohotka

Osnove definicije statusa su inicirale izmjenu i dopunu osnovnih zakona u smislu zaštite i statusa nekretnine.

4.3.1. Pojmovi zgradbeno zemljište, zgradbena parcela, građevinska parcela

Na osnovi dugoročnog i srednjoročnog plana razvoja općine definiraju se područja namijenjena izgrađenosti. S prostornim aktima (DPU) definiraju se mjerila za građevinske parcele ili same građevinske parcele.

Po zakonu o uređenju naselja je građevinska parcela zgradbeno zemljište na kojem stoji ili se planirana izgradnja objekta ili zemljište potrebno za redovitu upotrebu. Građevinske parcele definiraju se planom građevinskih parcela koji je sastavni dio prostornog izvedbenog plana ili uvjeta za lokacijsku dozvolu.

Zemljište za redovitu upotrebu definira općinski upravni organ na osnovi zahtjeva stranke ili prostorno planskih uvjeta.

Ako je podloga za parcelaciju zgradbenog zemljišta plan građevinskih parcela, uvjet je da vlasnik obavijesti upravni organ o planiranoj parcelaciji.

Sva prostorno planska dokumentacija sadrži detaljne uvjete koji definiraju parcelaciju građevinskog zemljišta unutar obuhvata plana i potrebno je slijediti slijedeće:

- veličinu i namjenu objekta, konfiguraciju terena, lokacije komunalnih vodova
- urbanističke uvjete (pristup, parkirališne površine, funkcionalno zelenilo)
- sanitarno - tehnički uvjeti
- prometna ograničenja, sigurnosni pojas ceste, regulacijski pravac
- izgrađenog i neizgrađenog zemljišta u omjeru 40:60

Zemljište za redovitu upotrebu mora biti zadovoljavajuće površine da zadovolji sve uvjete za normalno održavanje objekta. Pri definiranju građevinske parcele nije moguće vršiti parcelaciju zemljišta na manje površine koje ne zadovoljavaju kriterije građevinske parcele.

4.3.2. Tehnički i pravni uvjeti za građevinske parcele

Zemljište za redovitu upotrebu s pripadajućim objektom definirano je lokacijskom dokumentacijom koja je osnova za izgradnju objekata na području koje je definirano urbanističkim planom uređenja. U sklopu lokacijske dokumentacije izrađen je nacrt parcelacije (s elementima za iskolčenje međa) koji poštuje tehničke uvjete zemljišta za redovitu upotrebu (prometne površine, pristupne površine, parkirališta, zelene površine).

Ako se pri formiranju novih parcela mijenja i vlasništvo preporuka je uređenje na način koji omogućava čim lakše i jednostavnije rješenje vlasništva.



Nacrt novih građevinskih parcela mora u lokacijskoj dokumentaciji prikazati:

- položaj, namjenu i veličinu novih parcela u odnosu na postojeću
- namjenu i veličinu javnih površina, prometnih površina, infrastrukturnih koridora i njihovih titulara
- informativno stanje vlasništva
- posjedovati elemente na osnovu kojih je moguće izvesti parcelaciju

U slučaju da ne odgovaraju svi elementi, parcelaciju nije moguće izvesti.

4.3.3. Uređenje međa

Novi zakon o evidentiranju nekretnina, državne granice i prostornih jedinica donio je bitne promjene u vezi katastarske čestice i međa, te su uvedeni i novi pojmovi:

- definirana međa: međa katastarske čestice je uređena upravnim postupkom ili pravomoćnim sudskim rješenjem
- definirana katastarska čestica: katastarska čestica koja ima definirane sve međe uređene upravnim postupkom ili pravomoćnim sudskim rješenjem, te se na osnovi tih međa definira i njena točna površina
- površina: Geodetska uprava po službenoj dužnosti izvješćuje vlasnika katastarske čestice sa uređenim međama o izračunatoj površini

Međe katastarske čestice se definiraju u upravnom postupku uređenja međa. Međe se smiju uređivati do pokretanja upravnog postupka. Stručna osnova za pokretanje upravnog postupka je elaborat o uređenju međa koji može izraditi ovlašteno geodetsko poduzeće.

Međa se uređuje na osnovi dogovora vlasnika čestice ili na osnovi podataka zemljišnog katastra.

Razlika između starog i novog pokretanja postupka uređenja je u tome što se prije postupak pokretao slanjem poziva strankama za utvrđivanje međa, a danas se upravni postupak o uređenju međa pokreće zahtjevom i predanim elaboratom ispostavama Geodetske uprave.

4.3.4. Parcelacija i obvezne upute Geodetske uprave Republike Slovenije

Parcelacije se izvode na osnovi :

- rješenja o nasljeđivanju ili drugo sudsko rješenje
- pravomoćnom rješenju u zahvatu u prostoru
- pravomoćnom rješenju o parcelaciji
- rješenju o razvrgnuću suvlasništva
- potvrdi da za planiranu parcelaciju nije potrebno rješenje o parcelaciji

Rješenje mora sadržavati nacrt parcelacije ili točan opis parcelacije. Parcelacija građevinskog zemljišta izvodi se na osnovi plana građevinskih parcela iz usvojenoga detaljnog plana uređenja ili iz uvjeta lokacijske dozvole.

Geodetska uprava Republike Slovenije je izdala "Obvezne upute za parcelaciju građevinskog zemljišta i zemljišta izvan područja naselja pri utvrđivanju i evidentiranju promjena katastarskih podataka u zemljišnom katastru".



- Parcelacija zemljišta koje nije definirano kao zgradbeno zemljište po Prostornom planu zajednica općina i Prostornom planu općine od 1986. do 1990. god. izvodi se po zahtjevu stranke.

- Parcelacija zemljišta koje je u prostornom planu definirano kao zgradbeno zemljište izvodi se na osnovi nacrtu građevinskih parcela i prihvaćenog detaljnog plana uređenja ili na osnovi lokacijske dozvole. Ako je lokacijska dozvola izdana na osnovi zakona o urbanističkom planiranju (NN RS 16/67, 27/72 i 8/78), a građevinska parcela nije bila definirana, parcelacija se izvodi na osnovi odluke o definiranju funkcionalnog zemljišta koje na zahtjev vlasnika i po osnovi urbanističko tehničkih uvjeta definira organ uprave.

- Parcelacija zemljišta koje je u prostornim planovima definirano kao dio zgradbenog zemljišta za stambenu izgradnju, i dio druge namjene se izvodi u skladu s Zakonom o urbanističkom planiranju, na način da se izvodi po granici građevinskog područja.

- Parcelacija zemljišta koje je u prostornim planovima definirano kao neka druga namjena, zemljište je izvan urbanog područja, a izgrađeno je na osnovi pravomoćne dozvole organa uprave nadležnog za urbanizam, smatra se kao parcelacija građevinskog područja i vrši se u skladu sa Zakonom o urbanističkom planiranju.

- Parcelacija zemljišta sa izgrađenim objektom u etažnom vlasništvu izvede geodetska uprava na zahtjev jednog ili više vlasnika u skladu s Zakonom o vlasništvu o upisu posebnih dijelova zgrade.

Kako izdane "Obvezne upute" nisu otklonile sve nejasnoće, Geodetska uprava Republike Slovenije izdala je "Pojašnjenje obvezne upute za parcelaciju građevinskog zemljišta i zemljišta izvan područja naselja pri utvrđivanju i evidentiranju promjena katastarskih podataka u zemljišnom katastru"

U izdanom pojašnjenju je propisano da se:

- parcelacija zemljišta za koje je usvojena prostorno planska dokumentacija, ranije izdana lokacijska dozvola izvede na osnovu zahtjeva stranke
- parcelacija izgrađenih građevinskih parcela na osnovi detaljnog plana, sa svrhom uređenja međa, dozvoljena je bez izmjene nacrtu građevinskih parcela
- parcelacija zemljišta koje je bilo predmet sudskog postupka izvodi se po pravomoćnom sudskom rješenju
- parcelacija zemljišta s bespravno izgrađenim objektom sprovodi se samo na osnovi potvrđenog dokumenta

4.3.5. Izvlaštenje

Izvlaštenje nekretnine se može pokrenuti samo u slučajevima gradnje objekata javne infrastrukture, obrane države, zaštite prirodnim i drugim nesrećama, za rekonstrukciju ili rušenje po zakonu o građenju objekata od javnog interesa.

Nekretnina se može izvlástiti i za potrebe gradnje objekata zdravstva, školstva, kulture, gradnju socijalnih stanova.

Javni interes iskazan je donesenim planskim dokumentom ili kada je definirana rekonstrukcija odnosno rušenje u skladu s prostornim planom općine.



Javni interes mora vlada ili općinsko vijeće potvrditi svojim zaključkom.

Postupak izvlaštenja započinje podnošenjem zahtjeva za izvlaštenje od strane korisnika izvlaštenja (država ili općina). Postupak se mora pokrenuti najkasnije u roku od četiri godine od donošenja prostorno planske dokumentacije.

O pokretanju postupka odlučuje nadležni općinski upravni organ nadležan za imovinsko-pravne poslove, a na nivou republike Ministarstvo prostornog uređenja.

Prijedlog za izvlaštenje podnosi se u roku 30 dana od nepostizanja dogovora za sklapanje ugovora o otkupu nekretnine.

Zahtjev za izvlaštenje sadrži:

- spisak predloženih nekretnina za izvlaštenje s podacima iz katastra i zemljišne knjige
- izvadak iz prostorno planske dokumentacije
- elaborat izvlaštenja s obrazloženjem javnog interesa i pravne osnove
- plan izvođenja radova
- ponuda o otkupu nekretnine

U elaboratu izvlaštenja točno je definiran zahvat izvlaštenja u skladu s lokacijskom dozvolom. U slučajevima ako je potrebna parcelacija nekretnine potrebno je dostaviti i elaborat parcelacije.

Ako vlasnik nekretnine iskaže interes da mu se izvlasti cijela nekretnina, gradski/općinski upravni organ je mora izvlastiti u cijelosti.

Pokretanjem postupka izvlaštenja, na osnovi zaključka u zemljišnoj knjizi se stavlja plomba o zabrani prodaje nekretnina.

Donošenjem rješenja o izvlaštenju od strane nadležnog upravnog tijela, definiraju se rokovi o početku izvođenja radova i rok preuzimanja nekretnine. Pravomoćnošću rješenja ovjerenog od strane bilježnika korisnik izvlaštenja stječe vlasništvo na predmetnoj nekretnini uz prethodnu isplatu definirane naknade.

Prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u novcu ili u jednakovrijednoj nekretnini. Vrijednost nekretnine određuje ovlašteni procjenitelj nekretnina (sudski vještaci graditeljske ili poljoprivredne struke i procjenitelji s certifikatom Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje privrede i privatizaciju poduzeća). Površine se preuzimaju iz katastra zemljišta.

4.3.6. Urbana komasacija

Urbana komasacija uvodi se s namjerom da se novim vlasničkim stanjem omogući racionalno planiranje i realizacija prostornih planova. Postupak komasacije pokreće se istovremeno i s programom izrade detaljnoga plana.

Postupak komasacija se uvodi kada ga predlože vlasnici zemljišta unutar obuhvata detaljnog plana, koji imaju skupa najmanje 67% površine na planiranom komasacijskom području. Sva zemljišta unutar obuhvata područja se uključuju u postupak komasacije

Prijedlogu za pokretanje postupka komasacije potrebno je priložiti:

- spisak čestica sa popisom površina i vlasnicima
- podaci o geodetskom izvođaču postupka komasacije koji će izvoditi tehnički dio posla
- financijsku konstrukciju pokrivanja troškova postupka komasacije



Postupak komasacije pokreće se zaključkom nadležnog općinskog upravnog organa. Zaključak se dostavlja svim strankama u postupku komasacije.

Izdavanjem zaključka na zemljištu se zabranjuje gradnja, sav promet zemljištem osim prodaje općini ili drugim učesnicima komasacije. Prodaja je moguća i trećim licima ako su time suglasni svi učesnici komasacije.

Postupak komasacije vodi stručna komisija koju imenuje nadležno općinsko upravno tijelo. Komisija ima tri člana pravnog, urbanističkog i geodetskog područja. Učesnici komasacije između sebe odaberu komasacijski odbor koji zastupa njihove interese, priprema prijedloge i sudjeluje u pripremi elaborata komasacije.

U postupku da se ne formira komasacijski odbor, stručna komisija obrađuje prijedloge koje je potpisalo najmanje 30 % učesnika i imaju u vlasništvu najmanje 50 % površine.

Ako na komasacijskom području nisu definirane sve međe, prvo se uvodi postupak uređenja međa.

Ovlašteno geodetsko poduzeće po zaključku prvo izradi elaborat postojećega stanja koji sadrži prikaz parcela, njihovu površinu i vrijednost.

Izrađeni elaborat se najmanje 15 dana izlaže na javni uvid. Na osnovi javnog uvida učesnici komasacije, imaju mogućnost zatražiti da se međe urede po zakonu.

Po prijedlogu stručne komisije, u skladu s detaljnim planom geodetsko poduzeće izradi prijedlog elaborata nove diobe zemljišta. Prijedlog nove diobe nadležni općinski upravni organ izlaže skupa s prijedlogom detaljnog plana. U skladu s zaprimljenim prijedlozima se izvrše ispravci na prijedlogu diobe.

U prijedlogu diobe vodi se briga da:

- svaki učesnik komasacije dobije zaokruženu cjelinu
- zemljište se dijeli na načina da je nova dioba u suglasju s prijedlogom detaljnog plana
- svaki učesnik komasacije dobije zemljište čija vrijednost je približno jednaka vrijednosti uloženog zemljišta
- vlasnik zemljišta na kojem stoji objekt iz komasacijskog fonda dobija istu ili novu parcelu na kojoj stoji objekt

Zaključak o novoj razdiobi zemljišta izdaje nadležno općinsko upravno tijelo i njime se definiraju:

- nove katastarske čestice s međama točkama definiranim s novim vlasnicima
- rješava se o primjedbama danim u postupku javnog izlaganja
- definiraju se novčane naknade i nove služnosti

Po izdavanju rješenja učesnici komasacije stupaju u posjed novih čestica. Vlasništvo nad zemljištem pridobiva se upisom u zemljišnu knjigu. Upis u zemljišnu knjigu pokreće izvođač komasacije najkasnije 30 dana od izdavanja rješenja.

Vlasnici zemljišta koji su iz komasacijskog fonda dobili veću vrijednost, dužni su razliku uplatiti, dok se onima koji su dobili manju vrijednost isplaćuje naknada.

Sredstva za postupak komasacije osigurava predlagatelj komasacije. U ugovoru se definiraju ukupni troškovi komasacije, troškovi koje pokrivaju vlasnici nekretnina. Vlasnici koji nisu



samovoljno pokrili troškove komasacije se rješenjem nalaže da moraju pokriti troškove u razlici s površinom zemljišta.

Po pravomoćnosti rješenja geodetska uprava na zahtjev općinskog upravnog tijela upisuje nove katastarske čestice s novim međama u katastar zemljišta.

U sklopu urbane komasacije dozvoljava se i mogućnost da svi vlasnici unutar područja stanovanja - izgradnje sklapaju ugovor o komasaciji. Ugovor o komasaciji mora sadržavati prikaz novih parcela. Za pokretanje postupaka ugovorne komasacije vlasnici moraju pridobiti suglasnost o komasaciji nadležnog općinskog upravnog organa.

Komasacijsko rješenje se izdaje samo u slučajevima ako je planirano novo stanje u skladu s dokumentima prostornog uređenja.

U zakonu je propisano da Ministar ima obvezu donošenja detaljnijih Propisa o provođenju komasacije.

5. ZAKONSKA REGULATIVA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Zakonska regulativa u Republici Hrvatskoj koja pokriva područje prostornog planiranja veoma je opsežna i čine je cijeli niz Zakona i Pravilnika.

Zakon o izvlaštenju (NN 9/94) jedan od najvažnijih zakona koji je nastao na ustavnoj osnovi članka 50. Ustava Republike Hrvatske. Usvojenim Zakonom omogućeno je u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti.

Nekretnina se može izvlastiti radi izvođenja radova ili izgradnje objekata gospodarske infrastrukture u interesu Republike Hrvatske. Zakonom o izvlaštenju zamijenjen je Zakon o eksproprijaciji (NN 10/78, 5/80, 30/82, 46/82, 28/87, 39/88 i 73/91)

Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94) osigurao je način gospodarenja, zaštitu i upravljanje prostorom. Zakon je definirao mjere za ostvarivanje sustava prostornog uređenja te izradu i provođenje prostornih dokumenata.

Prostorni plan uređenja utvrđuje detaljnu namjenu površina, režime uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjetima za izgradnju građevina i poduzimanjem drugih aktivnosti u prostoru. Sredstva za izradu prostorno – planske dokumentacije osiguravaju se iz proračuna jedinica lokalne samouprave.

Istim zakonom zamijenjeni su zakonski propisi Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 54/80, 16/86, 18/89, 34/91, 61/91 i 59/93)

Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) definirao je sadržaj, mjerila kartografskih prikaza prostornih planova, obvezne broјčane i grafičke prostorne pokazatelje s planskim znakovljem.

Prostorni planovi sadrže tekstualni i grafički dio. Tekstualni dio sadrži obrazloženje polazišta za izradu plana, ciljeve prostornog razvoja i plana prostornog uređenja, te odredbe za provođenje plana. Grafički dio sadrži kartografske prikaze i grafičke priloge na kojima se prikazuje stanje i planirani zahvati u prostoru. UPU se izrađuje na osnovnoj državnoj karti u mjerilu 1:5000 ili topografsko – katastarskom planu u mjerilu 1:1000 i 1:2000 dok su mjerila za DPU 1:500 i 1:1000. Novim pravilnikom omogućena je i izrada prostorno planske dokumentacije na digitalnom ortofoto snimku.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 68/98, 61/00, 32/02)

Do izmjena i dopuna došlo je zbog potrebe dorade i preciziranja pojedinih odredbi. Jedan od razloga je i donošenje Zakon o zaštiti okoliša, Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu.

Uredba o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova (NN 101/98) odredila je način i postupak provođenja javne rasprave o prijedlogu prostornoga plana te način i sudjelovanje tijela državne uprave, jedinica lokalne samouprave i uprave.

Prijedlog prostornog plana stavlja se na javni uvid, a nositelj izrade s izrađivačem plana organizira jednu ili više javnih izlaganja radi obrazloženja bitnih rješenja. U tijeku izrade nacrt prijedloga plana, nositelj izrade provodi prethodnu raspravu o ciljevima i mogućim rješenjima značajnim za razvitak, uređenje i oblikovanje prostora. U prethodnoj raspravi sudjeluju tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima koja su osigurala podatke i dokumente iz svog djelokruga.



Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 54/94, 66/01) definirao je zaštitu i način korištenja zemljišta. Istovremeno je odredio da nositelji prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strane pravni i fizičke osobe, osim ako međunarodnim ugovorima nije drukčije definirano.

Pod poljoprivrednim zemljištem smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište, prije donošenja prostorno – planske dokumentacije. Promjena namjene zemljišta iz poljoprivrednog u nepoljoprivredne svrhe provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja. Na prijedlog prostornih planova suglasnost daje Ministarstvo poljoprivrede. Za prenamjenu plaća se jednokratna naknada radi umanjenja vrijednosti i površine poljoprivrednog zemljišta. Visina naknade određuje se u iznosu od 5% tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta koju utvrđuje nadležna porezna uprava. Rješenje donosi Županijski ured za gospodarstvo.

Zakon o šumama (NN 52/90, 5/91, 9/91) definirao je da su šume i šumska zemljišta specifično prirodno bogatstvo. Kao dobra od općeg interesa, uživaju posebnu zaštitu i koriste se pod uvjetima i na način koji su propisani zakonom. Šumskim zemljištem smatra se zemljište na kojem se uzgaja šuma ili koje je zbog svojih prirodnih osobina i uvjeta gospodarenja predviđeno kao najpovoljnije za uzgajanje šuma.

Zakonom je definirano da zemljište pod kulturom šuma, neovisno od toga da li se nalazi izvan granica građevinskog područja ili unutar građevinskog područja predstavlja vlasništvo Republike Hrvatske

Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96) donesen je 11. listopada 1996. god. i uredio je uvjete i postupak naknade za imovinu prijašnjim vlasnicima.

Osnovom zahtjeva prijašnjih vlasnika izvršen je povrat zemljišta ako isto nije bilo privedeno namjeni. Po provedbi rješenja Županijskog ureda za imovinsko- pravne poslove u zemljišnim knjigama, lokalna samouprava nije imala povratnu informaciju o promjeni statusa zemljišta. Slijedom toga dolazilo je do problema u projektiranju a kasnije do realizacije prostorno-planskog dokumenta.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) uspostavio je uređenje pripadanja i definirao je tko može biti nositelj prava vlasništva, prava služnosti, prava građenja i založnog prava na svemu što može biti objektom tih prava.

U skladu sa Ustavom i postojećim Zakonima novi Zakon donio je novosti kojim se uređuje: pravo stvarnog tereta, stjecanje prava vlasništva, razrađuje odredbe o ograničenju prava vlasništva, odredbe o javnim dobrima u općoj i javnoj uporabi, zaštita i povjerenje u zemljišnu knjigu. Uzor za izradu novog Zakona bili su austrijsko, švicarsko i njemačko stvarno pravo. Donesenim Zakonom zamijenjeni su Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN53/91) i Zakon o građevinskom zemljištu (NN 48/88, 19/90 i 53/90)

6. PRIJEDLOG ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU

Podloge za intervencije i projektiranje u prostoru su, prije svega, geodetske evidencije i podloge te prostorni planovi uređenja. Među javne evidencije o nekretninama na prvo mjesto stavljamo katastar i zemljišnu knjigu koji vode evidenciju glede zemljišta, vlasništva, tereta, načina uporabe. Pravilnom upotrebom javnih evidencija i geodetskih podloga stvaramo kvalitetnu osnovu za prostorno planiranje. Zadaća urbanističkoga planiranja je urediti i pripremiti zemljište za građevinsko korištenje. Urbanističke planove mora izraditi jedinica lokalne samouprave čim je to potrebno za daljnji razvitak područja mjesta. Urbanističko planiranje ne uključuje samo komunalno opremanje i korištenje zemljišta nego ono odražava strukturno poboljšanje i stalno ažuriranje još nerealiziranih planova

6.1. Prostorni planovi nižega reda

Planovi nižega reda koji nam služe za kratkoročno planiranje i plansku projekciju prostora su Urbanistički plan uređenja (UPU) i Detaljni plan uređenja (DPU). Realizacija tih planova u praksi je dugotrajna tako da vlasnicima i investitorima garantira sigurnost namjene zemljišta (Mrak-Taritaš 1998.).

Urbanistički plan uređenja donosi se za:

- građevinsko područje manjeg naselja, za koja se neće donositi generalni urbanistički plan, definirano prostornim planom županije te sadrži elemente generalnog urbanističkog plana
- veće neizgrađene dijelove građevinskih područja naselja koja će se realizirati etapno i za koja će se izrađivati detaljni planovi uređenja,
- izdvojena građevinska područja turističkih, rekreacijskih, gospodarski i drugih namjena u kojima je predviđena nova izgradnja i uređenje zemljišta,
- za područja cjelovite rekonstrukcije i sanacije izgrađenih dijelova građevinskih područja

Područje za koje je obvezno donošenje detaljnog plana uređenja određuje se urbanističkim planovima šireg područja ili prostornim planovima u slučaju kada nije određena obveza donošenja urbanističkih planova šireg područja.

Detaljnim planom uređenja određuju se faze, i uvjeti realizacije, svi potrebni elementi provedbe plana odnosno lokacijski uvjeti za sve zahvate u prostoru.

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

Granica obuhvata detaljnog plana uređenja određuje se urbanističkim planom uređenja odnosno programom mjera ako se ne izrađuje temeljem urbanističkog plana uređenja i mora se odrediti za cijelo područje za koje je određena obveza izrade takvog plana (Fanton I., Susovski-Ivšić Lj., 1997.).

Detaljni plan uređenja obvezno se donosi za područja na kojima se planiraju:

- zahvati u prostoru za čiju provedbu je potrebna preparcelacija i uređenje zemljišta u svrhu sanacije, rekonstrukcije ili nove izrade
- kompleksni i pojedinačni zahvati u dijelovima izgrađenih područja kojima se mijenja namjena, gabariti, drugi elementi korištenja prostora.

Detaljni urbanistički plan detaljno razrađuje odredbe plana šireg područja te sadrži:

- parcelaciju obuhvaćenog područja s planiranim građevinskim česticama
- detaljnu namjenu površina, kapacitete, gabarite i oblikovne elemente građevina



- uređenje prometnica, javnih, zelenih i vodnih površina
- uvjete korištenja građevina i površina te uvjete zaštite prostora i okoliša
- prostor i uvjete za vođenje infrastrukture i zbrinjavanje otpada

Detaljni urbanistički plan donosi skupština Grada Zagreba odnosno gradsko ili općinsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog ureda o usuglašenosti tog plana s prostornim planom šireg područja.

6.2. Uređenje građevinskog zemljišta

Uređenje, opremanje građevinskog zemljišta na nivou lokalne samouprave obuhvaća pripremu i opremanje zemljišta:

Priprema zemljišta obuhvaća:

- izrada i donošenje programa uređenja građevinskog zemljišta
- izrada i donošenje detaljnog plana uređenja i urbanističkog plana uređenja
- ubiranje i prikupljanje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama u svrhu omogućavanja provedbe detaljnog plana uređenja i opremanja zemljišta
- prikupljanje projektne dokumentacije potrebne za dobivanje građevne dozvole za radove na opremanju zemljišta
- organizacija i koordinacija izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu, električne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih i drugih građevina od interesa za jedinicu lokalne samouprave.

Opremanje zemljišta obuhvaća:

- sanacija terena (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.)
- izgradnja osnovne komunalne infrastrukture
- proširenje kapaciteta ili poboljšanje osnovne komunalne infrastrukture.

Prilikom uređenja građevinskog zemljišta mora se voditi računa o redoslijedu uređenja tako da bude omogućena trenutna i konačna usklađenost i funkcionalna povezanost tih dijelova.

Novi objekti i uređaji komunalne infrastrukture ili njihovi novi dijelovi ne mogu se priključivati na postojeće objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji kapacitetom ili drugim karakteristikama ne udovoljavaju novim objektima i uređajima odnosno njihovim dijelovima.

U svrhu organiziranog uređenja građevinskog zemljišta jedinice lokalne samouprave na temelju programa mjera za unapređenje stanja u prostoru i na temelju analize svojih potreba i mogućnosti, donosi program uređenja građevinskog zemljišta. Oba dva programa objavljuju se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Program se donosi unaprijed za dvije godine. Po potrebi se može mijenjati i dopunjavati. Sastavni dio novog programa uređenja građevinskog zemljišta sadrži opis izvršenja prethodnih programa u kojima su navedeni radovi koji nisu izvršeni i razlog, iznos ubranih i prikupljenih sredstava za izvršenje programa te utrošena sredstva, mjere za nastavak odnosno prestanak izvršenja prethodnog programa.

Nacrt programa izrađuje upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove prostornog uređenja u suradnji s drugim tijelima lokalne samouprave, državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima čije sudjelovanje je potrebno u izvršenju programa.

Programom uređenja građevinskog zemljišta određuje se:

- građevinsko zemljište koje će se uređivati i opreмати
- potreba izrade i donošenja prostornih planova nižega reda
- razina opremanja zemljišta
- imovinskopravne i druge radnje koje je potrebno provesti u svrhu pripreme građevinskog zemljišta
- potreba izgradnje osnovne infrastrukture te javnih građevina (uprave, zdravstvene, obrazovne)
- službe zadužene za provedbu pojedinih radnji, mjera i radova na uređenju građevinskog zemljišta
- redoslijed i rokove izvođenja pojedinih radova na uređenju građevinskog zemljišta
- izračun troškova uređenja zemljišta i način njegova financiranja.

Uređenju građevinskog zemljišta može se pristupiti i bez programa ako je uređenje zemljišta dobrovoljno ili pretežno financirano od strane vlasnika zemljišta kojem to uređenje koristi ili drugih zainteresiranih osoba.

Uređenje građevinskog zemljišta započinje sklapanjem ugovora između jedinica lokalne samouprave i vlasnika zemljišta. Ugovor se sklapa u pisanoj formi, a sadrži vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti jedinica lokalne samouprave, rok izvršenja, vrijednost investicije, način i rok plaćanja troškova uređenja zemljišta koji se investitor obvezuje platiti.

Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja može se graditi samo na temelju detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja.

U građevinskom području može se graditi samo na zemljištu koje je definirano dokumentom prostornog uređenja i opremljeno osnovnom komunalnom infrastrukturom i niskonaponskom električnom mrežom ili na zemljištu čije je uređenje započeto na temelju programa ili ugovora o uređenju građevinskog zemljišta na način da su izvedeni barem zemljani radovi na izgradnji nerazvrstanih cesta i javnih parkirališta koje služe građevini (Majetić 1997.).

Graditi se može samo na građevinskoj čestici formiranoj u skladu s odgovarajućim dokumentom prostornog uređenja odnosno utvrđenim lokacijskim uvjetima.

6.2.1. Komunalna infrastruktura

Objekti i uređaji osnovne komunalne infrastrukture su:

- nerazvrstane ceste (pristupne i sabirne) i javna parkirališta
- javne površine (trgovi, šetnice, parkovi, dječja igrališta)
- javni higijenski objekti
- objekti javne rasvjete
- objekti za opskrbu pitkom vodom
- objekti za odvodnju i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda.

Izgradnja osnovne komunalne infrastrukture u skladu s programom odnosno ugovorom o uređenju građevinskog zemljišta obaveza je jedinice lokalne samouprave, odnosno pravne osobe koja prema posebnom zakonu obavlja određenu komunalnu djelatnost. Vlasnik građevne čestice na temelju pisanog ugovora o uređenju zemljišta, a po ispostavljenom računu plaća cijenu



stvarnih troškova izvedbe priključka građevinske čestice na osnovnu komunalnu infrastrukturu nositelju izvedbe priključka.

6.2.2. Financiranje uređenja građevinskog zemljišta

Izrada i donošenje programa uređenja građevinskog zemljišta i detaljnog plana uređenja, organizacija i izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, električne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih i drugih javnih građevina, financira se iz proračuna jedinice lokalne samouprave.

Ako se uređenju građevinskog zemljišta pristupa na temelju ugovora o uređenju građevinskog zemljišta izradu detaljnog plana uređenja financiraju i vlasnici ili druge zainteresirane osobe u iznosu i na način određen ugovorom.

Po zakonu opremanja zemljišta (otkup nekretnina, naknade i troškovi u postupku izvlaštenja, izrada projektne dokumentacije za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa i izvođenje radova) financira se iz komunalnog doprinosa i proračuna jedinice lokalne samouprave u iznosu od najmanje 10% do najviše 40% vrijednosti radova.

Komunalni doprinos je prihod jedinice lokalne samouprave koji se koristi za financiranje uređenja građevinskog zemljišta, te za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu. Obveznik komunalnog doprinosa je svaki vlasnik građevinskog zemljišta, nositelj prava građenja odnosno investitor, a plaća ga prije izvođenja pojedinačnih ili više radova na uređenju zemljišta ili prije izdavanja građevinske dozvole za one radnje za koje doprinos nije platio prije njihova izvođenja.

Iznos komunalnog doprinosa, ako je dogovoren po osnovi ugovora o sufinanciranju, koji se plaća prije uređenja zemljišta utvrđuje se tako da se iznos stvarnih troškova uređenja zemljišta određen programom, umanjeno za dio koji se financira iz proračuna jedinice lokalne samouprave, dijeli na vlasnike zemljišta koja se priključuju na ovu infrastrukturu ili od nje imaju koristi, ovisno o površini postojeće ili planirane građevinske čestice te namjeni i stvarnoj zapremini planirane građevine.

Iznos komunalnog doprinosa koji se plaća prije izdavanja građevinske dozvole obračunava se prema prosječnom iznosu troškova uređenja zemljišta ovisno o veličini naselja i položajnim pogodnostima zone u kojoj se zemljište nalazi, opremljenosti zemljišta, veličini građevinske čestice te namjeni i maksimalnoj veličini planirane građevine.

Konačni iznos komunalnog doprinosa izračunava za svakog obveznika rješenjem upravnog odjela jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove komunalnog gospodarstva.

Sredstva ubrana komunalnim doprinosom vraćaju se obvezniku komunalnog doprinosa ako se radovi u čiju je svrhu ubrana ne izvedu u roku od tri godine od dana plaćanja doprinosa.

7. PRIJEDLOG URBANE PREPARCELACIJE

Postojeći Zakon o prostornom uređenju uređuje ustrojstvo sustava prostornog uređenja, praćenje stanja u prostoru, donošenje dokumenata prostornog uređenja, provedbu dokumenata prostornog uređenja te nadzor nad provedbom tog Zakona.

Tijekom primjene Zakona o prostornom uređenju uočeno je da istim nisu riješeni problemi naslijeđeni iz prijašnjeg sustava. Ovi problemi kao i slaba usklađenost posebnih zakona i drugih propisa značajnih za sustav prostornog uređenja s Zakonom o prostornom uređenju i međusobna neusklađenost istih te brojne pravne praznine u tom sustavu, značajno otežavaju, a u pojedinim segmentima i onemogućavaju provedbu politike u uređivanju i korištenju prostora na svim razinama državnoj, regionalnoj i lokalnoj.

Kako bi se razriješila problematika prostornog planiranja Ministarstvo prostornog uređenja i graditeljstva izradilo je prijedlog novog Zakona o prostornom uređenju koji je obradio postupak donošenja i realizacije prostornih planova. Taj prijedlog Zakona o prostornom uređenju predstavlja usklađivanje hrvatskih propisa koji uređuju prostorno planiranje, urbanističko planiranje, uređenje građevinskog zemljišta i financiranje gradnje urbanističke infrastrukture sa propisima Europske unije. Konačni prijedlog Zakona o prostornom uređenju tijekom saborske rasprave dobio je mnogo prijedloga i primjedbi tako da je upućen na treće čitanje.

7.1. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa radi realizacije prostornih planova

Radi uređenja građevinskog zemljišta po odgovarajućem dokumentu prostornog uređenja ili programa uređenja građevinskog zemljišta, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na zemljištu (Gazzari 1999.). Postupci koji se provode u tu svrhu su izvlaštenje, ispravljanje granica zemljišta i urbana preparcelacija.

Stranke u postupku uređenja zemljišta su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama obuhvaćenim tim postupcima te jedinice lokalne samouprave ili nositelj radova na uređenju građevinskog zemljišta odnosno korisnik izvlaštenja.

Za potrebe provedbe postupaka i radnji uređenja zemljišta i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa potrebno je prvo utvrditi stvarno stanje nekretnina u pogledu vlasništva i drugih stvarnih prava te u pogledu njihova oblika, veličine i izgrađenosti.

Za utvrđivanje stvarnog stanja po pitanju vlasništva nekretnine i drugih stvarnih prava te njenog oblika, veličine i izgrađenosti uzima se kao mjerodavno stanje u zemljišnim knjigama. U izuzetnim slučajevima ako stvarno stanje (vlasništvo i druga stvarna prava nekretnine, njihov oblik, veličina i izgrađenost) ne odgovara stanju u zemljišnim knjigama, a to stvarno stanje nije sporno, uzet će se kao mjerodavno stvarno stanje. Sporove o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima nekretnina te o njihovom obliku, veličini i izgrađenosti kao i druge postupke nužne za provedbu postupaka, rješava formirano tijelo nadležno za provedbu postupaka uređenja zemljišta i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Od donošenja zaključka o provedbi postupka ispravljanja granica zemljišta, urbane preparcelacije unutar obuhvata dokumenta prostornog uređenja, pa okončanja postupka zabranjena je prodaja nekretnina ili drugi način promjena vlasništva i prijenos drugih stvarnih prava na tim nekretninama.

Provedba zabilježbe zabrane na temelju zaključka tijela nadležnog za provedbu postupka u zemljišnim knjigama provodi se po službenoj dužnosti. Pravni poslovi sklopljeni suprotno zabrani smatraju se ništavi.

U postupku ispravljanja granica zemljišta i urbane preparcelacije nije dopušten povraćaj u prijašnje stanje i obnova postupka.

Definirana namjena zemljišta određena prostornim ili urbanističkim planom nije od utjecaja na utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti nekretnine za koju se plaća naknada u postupku ispravljanja granica zemljišta, urbane preparcelacije.

Žalbom protiv donesenog rješenja u postupku ne može se pobijati način utvrđivanja i visina utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine za koju se plaća ili dobiva naknada. Nezadovoljna stranka može po konačnosti tog rješenja zatražiti da sud u izvanparničnom postupku utvrdi iznos tržišne vrijednosti nekretnine te iznos naknade.

Ako se utvrdi opravdana razlika tržišne vrijednosti nekretnine, sud će jedinici lokalne samouprave, odnosno nezadovoljnoj stranci odrediti plaćanje razlike između utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine i dobivene odnosno plaćene naknade s pripadajućom kamatom od dana donošenja sudske odluke.

Troškovi provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta i urbane preparcelacije podmiruju se iz sredstava koja se prikupljaju komunalnim doprinosom.

Rješenje doneseno u postupku ispravljanja granica zemljišta, urbane preparcelacije koje je postalo pravomoćno zajedno s parcelacijskim elaboratom dostavlja se područnom uredu Državne geodetske uprave, te nadležnom općinskom sudu, koji su ga dužni hitno, a najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka, provesti u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

Ured Državne geodetske uprave i Općinski sud dužni su u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi provesti upise onako kako je to određeno novim rješenjem bez obzira na ranije upise.

Ako tijela državne uprave (ured Državne geodetske uprave i općinski sud) ne provedu pravomoćno rješenje kojim je okončan postupak, županijski ured nadležan za imovinskopravne poslove obavijestiti će o tome središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa radi poduzimanja mjera u svrhu provedbe istog.

Za promjene vlasništva i drugih stvarnih prava odnosno na promet nekretnina u svrhu uređenja građevinskog zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja i urbanističkim planom uređenja za potrebe sanacije zemljišta, građevina komunalne i druge infrastrukture ne plaća se porez na promet, prirez na dohodak i ne plaćaju se upravne pristojbe.

7.2. Postupak izvlaštenja

U svrhu uređenja građevinskog zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja mogu se izvlastiti nekretnine na način koji je propisan Zakonom o izvlaštenju i to iz razloga što je potrebno smatrati da je uređenje građevinskog zemljišta od interesa za Republiku Hrvatsku.

U realizaciji planova potrebno je osigurati mogućnost da se mogu izvlastiti nekretnine ili njihovi dijelovi radi izgradnje osnovne komunalne infrastrukture ako usvojeni plan određuje građevinsku česticu odnosno trasu ili obuhvat zahvata za infrastrukturu.

Sukladno detaljnom planu uređenja, mogu se izvlástiti:

- nekretnine radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture (nerazvrstane ceste, javna parkirališta i javne površine, objekti javne rasvjete i dr.)
- neizgrađeno građevinsko zemljište radi formiranja pojedinačne izgrađene ili neizgrađene građevinske čestice bez obzira na njihovu postojeću ili planiranu namjenu, kojima nedostaje do 20% površine parcele određene tim planom, ako jedinica lokalne samouprave nije pokrenula postupak ispravljanja granica zemljišta ili urbane komasacije u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu detaljnog plana uređenja.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojemu nema građevina izgrađenih na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg odobrenja.

7.3. Ispravljanja granica zemljišta

Ispravljanje granica zemljišta je postupak dodavanja ili oduzimanja dijelova čestica građevinskog zemljišta radi formiranja građevinskih i drugih čestica u skladu s detaljnim planom uređenja uz istovremeno sređivanje vlasničkih i drugih stvarno pravnih odnosa na zemljištu.

Ispravljanje granica zemljišta se provodi na području na kojem je oblik i veličina postojećih katastarskih čestica ili građevinskih čestica neznatno različitog oblika ili veličine građevinskih i drugih čestica određenih detaljnim planom uređenja.

Područje ispravljanja granica zemljišta mora biti unutar obuhvata jednog detaljnog plana uređenja, s time da se može sastojati i iz prostorno odvojenih zemljišta.

Ispravljati se mogu granice izgrađenih i neizgrađenih zemljišta bez obzira na postojeću namjenu ili namjenu određenu planom s time što se mogu dodavati ili oduzimati samo neizgrađeni dijelovi tog zemljišta.

U postupku ispravljanja granica zemljišta izvlašćuju se ograda, druge pomoćne građevine ili trajni nasadi na način propisan Zakonom o izvlaštenju ako se novim detaljnim planom određuje njihovo uklanjanje. U tržišnu vrijednost ograda, drugih pomoćnih građevina i trajnih nasada ne ulazi vrijednost zemljišta na kojemu se nalaze.

Na predmetnom zemljištu se ukidaju odnosno pomiču definirane služnost čija svrha prestaje provedbom tog postupka odnosno koje bi onemogućavale provedbu realizacije detaljnog plana.

Predmet postupka ispravljanja granica zemljišta nisu zemljišta:

- kojima radi formiranja u skladu s detaljnim planom uređenja treba dodati više od 50% površine određene novim planom
- čija se površina prema Detaljnom planu uređenja u odnosu na postojeću površinu smanjuje više od 30%, ako se tome protivi njegov vlasnik
- koja su formirana u skladu s Detaljnim planom uređenja,

Postupak ispravljanja granica zemljišta provodi i o tome donosi rješenje Županijski ured nadležan za imovinsko - pravne poslove na čijem se području nalazi zemljište čije se granice ispravljaju.

Postupak ispravljanja granica zemljišta pokreće se na zahtjev jedinice lokalne samouprave.

Zahtjevu za pokretanje postupka ispravljanja granica zemljišta jedinica lokalne samouprave prilaže:

- projekt ispravljanja granica zemljišta
- elaborat procjene predvidivih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta
- potpune izvatke iz zemljišnih knjiga i posjedovne listove za nekretnine na području ispravljanja granica zemljišta i druge dokumente značajne za utvrđivanje vlasništva tih



nekretnina s kojima raspolaže (neprovedene odluke tijela državne vlasti, kupoprodajne ugovore i sl.)

- dokaz o prikupljenim sredstvima potrebnim za pokriće predvidivih troškove provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta, bez sredstava koja se plaćaju kao naknada za dobiveno odnosno oduzeto zemljište u svrhu formiranja građevinskih čestica koje nisu planom predviđene kao javno dobro.

Projekt ispravljanja granica zemljišta izrađuje ovlašteni inženjer geodetske struke i mora sadržavati:

- izvod iz detaljnog plana uređenja ili programa iz kojeg je vidljivo područje ispravljanja granica zemljišta
- parcelacijski elaborat s potvrdom tijela državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastra nekretnina, te s potvrdom županijskog ureda nadležnog za poslove prostornog uređenja da je izrađen u skladu s Detaljnim planom uređenja
- popis zemljišta čije se granice ispravljaju s iskazom površina koje se tom zemljištu dodaju ili oduzimaju i razlikom između tih površina te s podacima o vlasnicima i posjednicima zemljišta obuhvaćenog postupkom ispravljanja granica zemljišta
- popis ograda i sličnih građevina te trajnih nasada čije je uklanjanje potrebno odrediti u postupku ispravljanja granica zemljišta s oznakom zemljišta na kojemu se nalaze i podacima o vlasnicima i posjednicima istih.

Elaborat procjene predvidivih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta bi morao sadržavati:

- troškove izrade projekta ispravljanja granica zemljišta (geodet)
- procjenu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta na području ispravljanja granica zemljišta, prije tog ispravljanja, iskazanu za jedan metar kvadratni (geodet)
- procjenu tržišne vrijednosti ograda i drugih sličnih građevina te trajnih nasada čije je uklanjanje potrebno odrediti u postupku ispravljanja granica zemljišta, prikazanu po pojedinom vlasniku ili suvlasnicima pojedinog zemljišta i iskazanu ukupno (građevinar)
- iznos naknade koju trebaju dobiti ili platiti vlasnici zemljišta ili suvlasnici pojedinog zemljišta za oduzeto, odnosno dobiveno zemljište, prikazano po pojedinom vlasniku ili suvlasnicima pojedinog zemljišta i prikazano ukupno te iznos razlike ove naknade (geodet)
- procjenu iznosa troškova za radove uklanjanja ograda, drugih sličnih građevina i trajnih nasada (agronom)
- procjenu iznosa troškova označavanja novih granica zemljišta (geodet)
- iznos troškova izrade elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta (geodet)
- ukupni iznos predvidivih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta

Elaborat procjene po opisu poslova morao bi izraditi ovlašteni sudski vještak i procjenitelj geodetske struke uz sudjelovanje ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke i u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti trajnih nasada ovlašteni sudski vještak agronomске struke. Nositelj izrade jednog takvog elaborata morao bi biti obavezno geodetski stručnjak.

Ako su ispunjeni svi elementi iz Zahtjeva za pokretanje postupka ispravljanja granica zemljišta nadležno tijelo donijeti će zaključak o provedbi postupka ispravljanja granica zemljišta.

Zaključak nadležnog županijskog ureda obavezno sadrži oznake nekretnina na području ispravljanja granica zemljišta, a dostavlja se Općinskom sudu te svim strankama javnim



priopćenjem u dnevnom tisku, te isticanjem 15 dana na oglasnoj ploči županijskih ureda, gradova, općina i mjesnih odbora.

Radi utvrđivanja stvarnog stanja na nekretnini u pogledu vlasništva, drugih stvarnih prava, oblika, veličine i izgrađenosti te radi pružanja mogućnosti strankama da se izjasne o činjenicama koje su važne za donošenje rješenja, stranke u postupku pozivaju se osobno i javnim priopćenjem.

Prilikom saslušanja strankama će se objasniti svrha i pravne posljedice ispravljanja granica zemljišta, te predložiti svi dokumenti koji se nalaze u spisu predmeta, a posebno parcelacijski elaborat.

Za dodijeljeno ili oduzeto zemljište vlasniku odnosno suvlasnicima pripada naknada u novcu u iznosu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta utvrđene u elaboratu procjene predviđenih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta.

Ako se istome vlasniku odnosno suvlasnicima zemljišta u postupku istovremeno dodjeljuje i oduzima zemljište plaća ili dobiva naknada za razliku dobivenog i oduzetog zemljišta. Naknada u novcu isplaćuje se ili uplaćuje u korist sredstava za ispravljanje granica zemljišta i to najkasnije do donošenja zaključka o uvođenju u posjed.

Donošenjem rješenja o ispravljanju granica zemljišta prestaje vlasništvo i druga stvarna prava na dijelovima zemljišta koji su dodijeljeni odnosno oduzeti te se stječe vlasništvo zemljišta i druga stvarna prava prema novom rješenju. Dijelovi zemljišta namijenjeni detaljnim planom uređenja uporabi postaju javno dobro u općoj uporabi.

Stvarna prava i tereti na zemljištu koje se formira u skladu sa detaljnim planom uređenja, čija svrha nije prestala provedbom postupka ispravljanja granica zemljišta (pravo doživotnog uživanja, pravo građenja, zabrana raspolaganja nekretninom i sl.) po sili zakona prenose se na dodijeljeni dio prilikom njegova spajanja.

Izrada rješenja o ispravljanju granica zemljišta sadrži odluku o:

- dodjeljivanju i oduzimanju zemljišta s podacima o imenu, prezimenu i prebivalištu odnosno nazivu i sjedištu stranaka kojima se dodjeljuje ili oduzima zemljište te oznaci i površini tog zemljišta, kao i oznakom zemljišta kojemu se isto pripaja
- izvlaštenju ograda, sličnih građevina i trajnih nasada koje je potrebno ukloniti radi provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta s oznakom zemljišta na kojem se nalaze
- iznos naknade koju pojedini vlasnik ili suvlasnik treba platiti odnosno dobiti za dodijeljeno oduzeto zemljište, izvlaštene ograde, slične građevine i trajne nasade
- služnostima, teretima i drugim ograničenjima prava vlasništva zemljišta
- odluka o upisima u zemljišne knjige i katastar zemljišta.

U obrazloženju rješenja o ispravljanju granica zemljišta, navodi se detaljni plan uređenja građevinskog zemljišta na temelju kojih se provodi ispravljanje granica zemljišta, parcelacioni elaborat iznos utvrđene prosječne tržišne vrijednosti zemljišta i razlozi za rješavanje zahtjeva koji su tijekom postupka stavljeni.

Rješenje o ispravljanju granica zemljišta objavljuje se u dnevnom tisku te se izlaže 15 dana na oglasnoj ploči županijskog ureda i mjesnih odbora.

Nakon isteka roka za izlaganje rješenja svakoj stranci u postupku dostavlja se izvod iz rješenja koji sadrži:

- uvod rješenja
- dio izreke koji se odnosi na stranku
- obrazloženje s posebnim navođenjem prijedloga i primjedbi stranke i razlozima zbog kojih isti nisu uvaženi



- uputu o pravnom lijeku.

Zakon ostavlja mogućnost žalbe protiv rješenja o ispravljanju granica u roku od 15 dana od dana dostave izvoda iz tog rješenja.

Prodaja dodijeljenog zemljišta, uklanjanje ograda i sličnih građevina te trajnih nasada obavlja se na temelju zaključka županijskog ureda o uvođenju stranaka u posjed. U zaključku se navodi vrijeme u kojem će se sudionika uvesti u posjed, upozorenje o primjeni prisilnih mjera u slučaju sprečavanja stupanja u posjed ili smetanja u posjedu dodijeljenog zemljišta, te se određuje stalni sudski vještak geodetske struke koji će označiti nove granice zemljišta.

Zaključak županijskog ureda dostavlja se vlasnicima zemljišta. Zaključak se isto dostavlja i sudskom vještaku, nadležnoj policijskoj upravi te izvođaču radova na uklanjanju ograda, sličnih građevina i trajnih nasada.

Zaključak se donosi po konačnosti rješenja o ispravljanju granica zemljišta te nakon što su isplaćene naknade za oduzeto zemljište i izvlaštene ograde, slične građevine i trajne nasade prema tom rješenju.

Vlasnik dodijeljenog zemljišta koji nije platio naknadu za dobiveno zemljište neće se uvesti u posjed tog zemljišta dok ne plati ovu naknadu. O tijeku predaje dodijeljenog zemljišta u posjed vodi se zapisnik.

7.4. Preparcelacija

Preparcelacija je postupak spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njena podjela na građevinske i druge čestice formirane u skladu s važećim detaljnim planom uređenja uz istovremeno sređivanje vlasničkih i pravnih odnosa na zemljištu, te izvođenje nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta.

Postupkom urbane preparcelacije unutar područja detaljnog plana uređenja nije zemljište koje ima i dalje status javnog dobra u općoj uporabi i zemljišta koja su formirana u skladu s detaljnim planom uređenja (izgrađene i neizgrađene građevinske čestice).

Izradom novog Detaljnog plana uređenja može se odrediti provedba preparcelacije ako se imovinskopravni odnosi u svrhu uređenja zemljišta ne mogu riješiti drugim postupcima, odnosno ako se ocijeni da je preparcelacija najpogodniji ili najekonomičniji način rješavanja tih odnosa. Provedba preparcelacije može se odrediti i za područje na kojemu se planira individualna ili kompleksna izgradnja na građevinskim česticama istog koeficijenta izgrađenosti.

Urbana preparcelacija se u pravilu provodi na području na kojemu je oblik ili veličina postojećih katastarskih čestica bitno različita od oblika i veličine građevinskih čestica određenih detaljnim planom uređenja.

Područje preparcelacije mora biti unutar obuhvata jednog detaljnog plana uređenja, a mora se odrediti tako da se može svrsishodno provesti u pogledu:

- diobe vlasnika koji u njoj sudjeluju
- potreba i mogućnosti daljnjeg opremanja zemljišta unutar obuhvata istog detaljnog plana uređenja
- provedbe tehničkog rješenja iz detaljnog plana uređenja.

Područje urbane preparcelacije može se sastojati i iz prostorno odvojenih zemljišta koja su unutar obuhvata istog detaljnog plana uređenja. Pojedine nekretnine koje bi znatno otežale



provedbu preparcelacije mogu se programom uređenja zemljišta izdvojiti iz područja određenog detaljnim planom uređenja.

U postupku urbane preparcelacije izvode se nužni građevinski radovi na opremanju zemljišta koji obuhvaćaju iskolčenje građevinskih čestica, sanaciju terena te izvođenje zemljanih radova i nasipavanja nerazvrstanih cesta i drugih javnih površina unutar obuhvata komasacije.

Istovremeno se određuje uklanjanje građevina i trajnih nasada koji se nalaze na zemljištu koje je u unutar obuhvata detaljnog urbanističkog plana ako je to potrebno radi provedbe urbane preparcelacije. Vlasniku uklonjenih građevina i trajnih nasada pripada naknada u visini tržišne vrijednosti građevine odnosno trajnih nasada, koja se isplaćuje iz planiranih sredstava.

U tržišnu vrijednost građevine ne ulazi vrijednost zemljišta na kojemu se nalazi građevina ako se vlasniku za to zemljište nadjeljuje drugo zemljište.

Urbanu preparcelaciju provodi županijsko povjerenstvo koje donosi rješenja o provedbi postupka preparcelacije. Osniva ga županijska skupština i radi do opoziva. Povjerenstvo za realizaciju urbanističkoga plana sastoji se od predsjednika i četiri člana. Predsjednik i članovi povjerenstva imaju zamjenike koji ih zamjenjuju u slučaju njihove spriječenosti. Predsjednika i članove povjerenstva te njihove zamjenike imenuje i razrješava županijska skupština. Predsjednik i njegov zamjenik imenuju se između službenika županijskog ureda nadležnog za poslove prostornog uređenja s položenim državnim ispitom. Po jedan član i njegov zamjenik imenuju se između predstavnika u županijskoj skupštini, predstavnika u skupštini jedinice lokalne samouprave na čijem se području provodi urbana preparcelacija te po jedan član i njegov zamjenik između ovlaštenih inženjera geodezije i ovlaštenih sudskih procjenitelja za građevinsko zemljište.

Županijska skupština imenuje i tajnika Povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana između službenika županijskog ureda nadležnog za imovinskopravne poslove i to diplomiranog pravnika s položenim državnim stručnim ispitom.

Za odlučivanje o žalbama protiv rješenja Povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana, Vlada Republike Hrvatske osniva Državno povjerenstvo za realizaciju urbanističkoga plana, koje radi do opoziva. Po potrebi Vlada Republike Hrvatske može osnovati više državnih povjerenstava.

Državno povjerenstvo za realizaciju urbanističkoga plana sastoji se od predsjednika i četiri člana. Predsjednik i članovi imaju zamjenike koji ih zamjenjuju u slučaju njihove spriječenosti. Predsjednik i članove povjerenstva te njihove zamjenike imenuje i razrješava Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministra zaštite okoliša i prostornog uređenja. Predsjednik i njegov zamjenik te jedan član imenuju se između službenika Ministarstva i to diplomiranih pravnika i diplomiranih inženjera arhitekture s položenim državnim ispitom koji rade na poslovima prostornog uređenja. Jedan član i njegov zamjenik imenuju se između službenika Ministarstva pravosuđa i lokalne uprave i samouprave s položenim državnim ispitom. Po jedan član i njegov zamjenik imenuje se između službenika Državne geodetske uprave i to diplomiranog inženjera geodezije s položenim državnim ispitom.

Vlada imenuje tajnika Državnog povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana između službenika Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja i to diplomiranog pravnika s položenim državnim ispitom.

Troškove rada Državnog povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana snosi županija odnosno Grad Zagreb.

7.4.1. Postupak preparcelacije

Postupak preparcelacije pokreće se na zahtjev jedinice lokalne samouprave. Zahtjev se podnosi tijelu državne uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove na čijem se području nalaze nekretnine za koje se traži urbana preparcelacija.

Zahtjevu za pokretanje preparcelacije jedinica lokalne samouprave prilaže:

- projekt urbane preparcelacije
- elaborat procjene predvidivih troškova provedbe troškova urbane preparcelacije
- potpune izvatke iz zemljišnih knjiga i posjedovne listove za nekretnine na području urbane preparcelacije i druge dokumente značajne za utvrđivanje vlasništva tih nekretnina s kojima raspolaže (neprovedene odluke tijela državne vlasti, kupoprodajni ugovori i sl.)
- dokaz o prikupljenim sredstvima potrebnim za pokriće predvidivih troškova provedbe postupka urbane preparcelacije
- prijedlog za ustanovljenje služnosti potrebnih za izgradnju komunalne i druge infrastrukture
- dokaz o prikupljenim sredstvima potrebnim za pokriće predvidivih troškova provedbe postupka urbane preparcelacije

Projekt urbane preparcelacije sadrži:

- izvod iz detaljnog plana uređenja ili programa iz kojeg je vidljivo područje urbane preparcelacije
- parcelacijski elaborat s potvrdom tijela državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina te s potvrdom županijskog, odnosno gradskog ureda nadležnog za poslove prostornog uređenja da je izrađen u skladu s detaljnim planom uređenja
- popis vlasnika, odnosno suvlasnika i posjednika zemljišta koji ulaze u obuhvat preparcelacije s iskazom tog zemljišta i njegove površine te s iskazom površina s kojom trebaju biti dodijeljeni vlasnici, suvlasnici i posjednici
- popis građevina i trajnih nasada koje je potrebno ukloniti radi provedbe urbane preparcelacije s oznakom zemljišta na kojem se nalaze i podacima o vlasnicima, odnosno suvlasnicima i posjednicima istih
- popis i kratki tehnički opis nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta na području urbane preparcelacije.

Projekt urbane preparcelacije izrađuje ovlašteni inženjer geodetske struke, a u dijelu koji se odnosi na popis i kratki tehnički opis nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta ovlašteni inženjer građevinske struke.

Elaborat procjene predvidivih troškova provedbe postupka urbane preparcelacije sadrži:

- troškove izrade projekta
- procjenu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta na području prije provedbe urbane preparcelacije iskazane za 1 m²
- procjenu tržišne vrijednosti građevina i trajnih nasada koje je potrebno ukloniti radi provedbe preparcelacije, prikazanu po pojedinom vlasniku ili suvlasnicima
- procjenu ukupnog iznosa naknade koju će sudionici urbane preparcelacije dobiti odnosno platiti za manje odnosno više dodijeljenog zemljišta te razliku između ovih iznosa



- procjenu iznosa troškova izvođenja nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta na području urbane preparcelacije
- procjenu iznosa troškova označavanja novih granica zemljišta
- iznos troškova izrade elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka urbane preparcelacije
- ukupan iznos predvidivih troškova provedbe postupka urbane preparcelacije.

Mišljenja sam da bi nositelj izrade Elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka ispravljanja granica zemljišta ili urbane preparcelacije, te Projekata urbane preparcelacije u konačnici trebao biti diplomirani inženjer geodezije. Većina diplomiranih inženjera geodezije je rješenjem Županijskih sudova imenovana kao ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji nekretnina. Geodetska struka je jedina meritorna po pitanju zemljišta: izračuna površine, procjene tržišne vrijednosti i vrijednosti geodetskih poslova.

Većina elemenata elaborata približno je u 70% poslova naslonjeno na geodetsku struku. Osnovom toga bi se pravilno mogle iskazati prave vrijednosti koje bi se ugradile u elaborat.

Ako su ispunjeni svi uvjeti za postupanje po zahtjevu tajnik Povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana donosi zaključak o provedbi postupka urbane preparcelacije. U Zaključku su navedene sve nekretnine na području obuhvata. Isti se dostavlja općinskom sudu, svim strankama osobno i javnim priopćenjem u dnevnom tisku te isticanjem petnaest dana na oglasnoj ploči županijskog ureda i mjesnih odbora.

Prilikom saslušanja strankama će se objasniti svrha i pravne posljedice urbane preparcelacije te predložiti svi dokumenti koji se nalaze u spisu predmeta, a posebno parcelacijski elaborat, prijedlog podjele zemljišta, okvirni iznos troškova urbane preparcelacije i procjena prometne vrijednosti zemljišta na području obuhvata preparcelacije.

Po utvrđenju stvarnog stanja nekretnina, saslušanjem stranaka, tajnik povjerenstva izrađuje nacrt rješenja o urbanoj preparcelaciji te saziva sjednicu Povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana.

Nakon rasprave o nacrtu rješenja i po potrebi pribavljanja dodatnih dokumenata ili izvođenja pojedinih radnji, povjerenstvo donosi odluku o dodjeli građevinskih čestica učesnicima urbane preparcelacije.

Građevinske čestice unutar obuhvata urbane preparcelacije određene po detaljnom planu uređenja za izgradnju objekata komunalne infrastrukture proglašavaju se javnim dobrom u općoj uporabi i dodjeljuju jedinici lokalne samouprave bez naknade.

Građevinske čestice određene za izgradnju komunalne infrastrukture, građevina nužnih za obavljanje poslova državne i javne uprave i lokalne i regionalne samouprave, dodjeljuju se nositeljima izgradnje uz naknadu.

Preostale građevinske čestice unutar obuhvata područja, određene detaljnim planom uređenja pretežno za individualnu izgradnju dodjeljuju se učesnicima urbane preparcelacije pazeći da:

- svakom sudioniku urbane preparcelacije čije je zemljište razmjerno umanjeno za površinu koja je bila potrebna za formiranje građevinskih čestica od javnog interesa, a ima najmanje 75% površine planirane građevinske čestice, pripada barem jednu građevinsku česticu
- svakom sudioniku urbane preparcelacije pripada građevinska čestica ili više njih koje po svojoj površini barem približno odgovaraju njegovom zemljištu koje je obuhvaćeno preparcelacijom razmjerno umanjenom za površinu koja je bila potrebna za formiranje građevinskih čestica



- sudioniku urbane preparcelacije se po mogućnosti dodjeljuje građevinska čestica na položaju na kojemu je ranije imao pretežni dio zemljišta što bliže tom položaju ili na što sličnijem položaju
- ukoliko je to moguće, uzimaju se u obzir želje sudionika preparcelacije i njihovi međusobni dogovori.

Građevinske čestice unutar obuhvata urbane preparcelacije, određene detaljnim planom uređenja za kompleksnu izgradnju, dodjeljuju se učesnicima po principu razvrgnuća suvlasništva, a ako to nije moguće zbog nedostatka građevinskih čestica sudionicima urbane preparcelacije dodjeljuju se suvlasnički dijelovi građevinskih čestica razmjerno površini njihovog zemljišta obuhvaćenog preparcelacijom.

U slučaju da detaljnim planom uređenja nema dovoljno građevinskih čestica za svakog učesnika urbane preparcelacije omogućeno je da zainteresiranima kao zamjena pripada naknada u novcu.

Za dodjeljivanje novog zemljišta mjerodavno je stanje nekretnina pojedinog sudionika preparcelacije i stanje u zemljišnim knjigama po pitanju vlasništva nekretnine i drugih stvarnih prava te njihovog oblika, veličine i izgrađenost. Ako vlasnik zemljišta i posjednik zemljišta koje je uneseno u područje preparcelacije nije ista osoba, vlasniku će se priznati pravo vlasništva na tom zemljištu, a posjedniku će se zemljište dodijeliti u posjed. Prilikom dodjele građevinskih čestica suvlasnici zemljišta tretiraju se kao jedan učesnik urbane preparcelacije.

Razlika između površine zemljišta vlasnika u području preparcelacije razmjerno umanjenog za javne površine i površine dobivene građevinske čestice nadoknađuje se učesniku preparcelacije u novcu prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima nakon izvršene urbane preparcelacije, a prije opremanja zemljišta.

U obrnutom slučaju sudionik preparcelacije za višak dobivene površine plaća naknadu u novcu. Naknada u novcu se isplaćuje ili uplaćuje u korist preparcelacijskih sredstava najkasnije do donošenja zaključka o uvođenju sudionika urbane preparcelacije u posjed.

Donošenjem rješenja o urbanoj preparcelaciji prestaje staro vlasništvo i druga stvarna prava na zemljištu koje je ušlo u područje obuhvata, te se stječe novo vlasništvo zemljišta i druga stvarna prava na zemljištu. Zemljišta namijenjena detaljnim planom uređenja javnoj uporabi postaju javno dobro u općoj uporabi.

Stvarna prava i tereti na zemljištu koje je ušlo u područje obuhvata, a čija svrha nije prestala provedbom urbane preparcelacije (pravo doživotnog uživanja, pravo građenja, zabrana raspolaganja nekretninom i sl.) prenosi se rješenjem o urbanoj preparcelaciji na odgovarajuće novo zemljište.

Rješenjem o urbanoj preparcelaciji ustanoviti će se i služnosti potrebne za izgradnju komunalne infrastrukture prema detaljnom planu uređenja, a novim će vlasnicima pripasti naknada.

Rješenje o urbanoj komasaciji donosi Povjerenstvo za realizaciju urbanističkoga plana, a potpisuje ga predsjednik povjerenstva.

Izreka rješenja o urbanoj preparcelaciji sadrži:

- ime, prezime i prebivalište odnosno naziv i sjedište stranaka
- podatke o građevinama i trajnim nasadima koje je potrebno ukloniti
- podatke o zemljištu koje svaki sudionik urbane preparcelacije unio u područje obuhvata i podatke o nedijeljenom zemljištu
- podatke o zemljištu izdvojenom i dodijeljenom za izgradnju komunalne infrastrukture



- odredbe o naknadi u novcu
- odredbe o posebnim pravima i dužnostima pojedinog sudionika urbane preparcelacije
- odredbe o služnostima, teretima i ograničenjima prava vlasništva
- odredbe o troškovima urbane preparcelacije
- odredbe o nužnim građevinskim radovima na sanaciji zemljišta i probijanju cesta
- odredbe o upisima u zemljišne knjige i katastar nekretnina.

U obrazloženju rješenja o urbanoj preparcelaciji navodi se detaljni plan uređenja i program uređenja građevinskog zemljišta na temelju kojih se provodi urbana preparcelacija, parcelacijski elaborat i razlozi za rješavanje zahtjeva koji su tijekom postupka stavljeni.

Rješenje o urbanoj preparcelaciji objavljuje se u dnevnom tisku te se izlaže 15 dana na oglasnoj ploči županijskog ureda i mjesnih odbora.

Nakon isteka roka za izlaganje rješenja o urbanoj preparcelaciji, svakoj stranci dostavlja se izvod iz rješenja o preparcelaciji koji sadrži:

- uvod rješenja
- dio izreke koji se odnosi na stranku
- obrazloženje s posebnim navođenjem zahtjeva stranke i razlozima zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili prigovora stranke
- uputu o pravnom lijeku

Rješenje o urbanoj preparcelaciji u ime Povjerenstva za realizaciju urbanističkoga plana izvršavaju predsjednik i tajnik povjerenstva. Predaja zemljišta u posjed i uklanjanje građevina obavlja se na temelju zaključka povjerenstva o uvođenju sudionika urbane preparcelacije u posjed. U zaključku se navodi vrijeme u kojem će se sudionika uvesti u posjed te upozorenje o primjeni prisilnih mjera u slučaju sprečavanja stupanja u posjed ili smetanja u posjedu dodijeljenih građevinskih čestica.

Zaključak o predaji zemljišta u posjed i uklanjanje građevina donosi se po konačnosti rješenja o urbanoj preparcelaciji nakon što su:

- uklonjene građevine i trajni nasadi
- izvedeni nužni građevinski radovi na opremanju zemljišta koji obuhvaćaju iskolčenje građevinskih čestica, sanaciju terena te izvođenje zemljanih radova i nasipavanje nerazvrstanih cesta i drugih javnih površina

Sudionik urbane preparcelacije koji nije platio naknadu za razliku između površine unesenu u područje obuhvata i dodijeljenog zemljišta, ne može se uvesti u posjed dok ne plati naknadu.

7.4.2. Raspolaganje nekretninama

Neizgrađena građevinska čestica koju Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave prodaje za izgradnju stambenih, poslovnih, privrednih i drugih zgrada putem natječaja mora imati neposredni pristup na javno- prometnu površinu, priključak na električnu mrežu, vodovod i kanalizaciju.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave mogu se u skladu s detaljnim planom uređenja prodati bez provedbe javnog natječaja:

- izgradnje komunalne infrastrukture
- izgradnje prometne, telekomunikacijske i energetske infrastrukture



- izgradnje građevina za potrebe javnih djelatnosti (zdravstva, obrazovanja, kulture i športa)
- za građevinu tijela državne vlasti i stanovanja njenih zaposlenika
- na lokacijama koje se daju u zamjenu za zemljište ili građevine u provedbi prostornih planova
- ako se daju u zamjenu za nekretnine oduzete u provedbi prostornih planova.

Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne samouprave dužna je na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta ako ne prelazi 50% površine novoplanirane građevinske čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- dio zemljišta potrebno za formiranje izgrađene građevinske čestice u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskim uvjetima

Prilikom kupnje zemljišta direktnom pogodbom kupac plaća komunalni doprinos.

Vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu je detaljnim ili urbanističkim planom uređenja planirana izgradnja građevina komunalne infrastrukture ili građevina javne namjene ili vlasnik zemljišta na kojemu se ne može graditi, može po isteku roka od dvije godine od dana usvajanja plana svoje zemljište predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, koja mu je dužna u roku od 90 dana od predaje isplatiti naknadu u visini tržišne vrijednosti predanog zemljišta. Vlasnik zemljište predaje izjavom danom na zapisnik županijskom odnosno gradskom uredu nadležnom za imovinsko pravne poslove.

U svrhu sporazumnog utvrđivanja naknade za predano zemljište ured nadležan za imovinsko-pravne poslove, najkasnije u roku od 30 dana od dana predaje zemljišta, zakazuje ročište. Ako se ne postigne sporazum u svezi naknade nadležni sud će je odrediti u izvanparničnom postupku.

7.4.3. Provedba postupka parcelacije zemljišta

Akt o parcelaciji građevinskog zemljišta ne može se provesti u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi bez potvrde tijela državne uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja o njegovoj usklađenosti s urbanističkim planom odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima, niti bez odgovarajućeg dokumenta kojim se uspostavlja status javno-prometne površine.

Kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevinska čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevinske čestice.

Rješenjem se određuju površine koje se u urbanističkom i tehničkom smislu smatraju javno-prometnim površinama.

Rješenje na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti donosi tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja na temelju propisa, odnosno ako to nije moguće vodeći računa o zatečenom stanju, pravilima struke, a naročito da građevina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

Smatra se da za građevinu nije utvrđena građevinska čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina ili ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od najveće dopuštene površine određene propisima za takvu gradnju.

8. PRIJEDLOZI ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PLANA

Način na koji se planiranje provodi ovisi o političkom sustavu zemlje te raspodjeli odgovornosti između različitih razina vlasti. Političke odluke bazirane na zakonu često imaju utjecaj na privatna prava (obvezna prodaja zemlje za razvojne projekte po definiranoj cijeni). Zemljišna politika i urbanističko planiranje moraju pružiti kompenzaciju vlasnicima nekretnina čija su prava ugrožena bilo kojim projektom (Josipović, Koasnička 1998.).

Radi toga su zakonom definirane procedure za obvezujuća prava i dužnosti na nekretninama u vlasništvu kao i mehanizmi žalbe tako da se može održati povjerenje javnosti u sigurnost vlasničkih prava. Ovlasti dodijeljene javnim vlastima u sustavu planiranja trebale bi dozvoliti da se postignu brze i kvalitetne nagodbe u slučajevima spora oko predloženih programa i planova.

8.1. Marketing plana

Da bi se usvojeni prostorni urbanistički plan proveo u praksi, poštujući zakon koji omogućava njegovu realizaciju, potrebno bi bilo cijeli postupak realizacije plana pratiti putem marketinga. Marketing plana bi na jednostavan i razumljiv način pratio izradu i donošenje urbanističkog plana te isti prezentirao vlasnicima zemljišta.

Njime bi se vratilo povjerenje u sustav, smanjili troškovi izrade i realizacije, dugotrajni imovinsko pravni odnosi i postigla transparentnost rada.

8.1.1. Definicija i koncepcija marketinga

Marketing je znanost zasnovana na postojanju određenih ljudskih potreba i želja. Koncepcija marketinga usmjerena je na tržište, orijentirana na vlasnika - kupce i stvaranje zadovoljnih vlasnika - kupaca kao cilja.

Koncepciju marketinga potrebno je bazirati na:

- fokusiranju prioriteta ciljeva i potreba jer nije moguće djelovati i zadovoljiti svaku potrebu
- orijentaciji na vlasnike koja se odnosi na točno definirane želje i potrebe gledano sa strane vlasnika
- vlasnik se mora osloniti na prezentaciju plana i obrazloženje ciljeva i potreba
- kvaliteta plana je cilj koji se postiže zadovoljavanjem ili premašivanjem onoga što vlasnik očekuje kao osobni - privatni interes i javni - zajednički interes
- uspostavi stalnog kontakt sa vlasnicima

8.1.2. Plan marketinga

Plan marketinga potrebno je definirati prije ili odmah po donošenju zaključka o izradi urbanističkog plana. Postupak praćenja plana marketingom trebao bi se izvoditi istovremeno s fazama izrade i donošenja urbanističkog plana.

Po usvajanju zaključka potrebno je izvršiti informiranje građana na području izrade plana. Informiranje je poželjno obaviti putem sredstava javnih glasila i ako je moguće priložiti i grafički prilog obuhvata s taksativno navedenim sadržajem, namjenom i potrebama. Isto tako moguća je i postava oglasne table na području izrade plana.



Obavijestiti građanstvo o odredbama poreznog sustava, sustava vlasništva, prostornoj i građevinskoj regulativi, komunalnom doprinosu. Izvršiti anketiranje građana da time dobijemo prvu sliku raspoloženja, interesa i potreba.

U periodu javnog izlaganja svakom vlasniku objasniti prednosti plana, obrazložiti postupak urbane preparcelacije, objasniti zašto se smanjuje ili povećava površina, obrazložiti procjenu s unesenom i dobivenom površinom i vrijednošću.

U toj fazi potrebno je voditi brigu da građani svoje vlasništvo kroz nekretninu gledaju s druge strane od projektanta. Njihova nekretnina daje im sigurnost i stabilnost (vrijednost joj stalno raste), novim planom mijenja se namjena (poljoprivredno – građevinsko) i mijenja se kategorija namjene (poboljšanje uvjeta stanovanja).

Na osnovi toga vlasnik će gledati samo svoj osobni interes. Dobrim obrazloženjem prihvatiti će i skupni interes jer isti povećava njegovu vrijednost i sigurnost.

U konačnici po usvajanju urbanističkoga plana pristupiti trenutnoj i brznoj isplati vrijednosti nekretnine. Time se poštuju izneseni rokovi za rješavanje imovinsko pravnih odnosa, realizacije planova i daljnjih projekata koji su pokriveni donesenim planom.

8.2. Procjena zemljišta

Zemljište se smatra osnovnim elementom iz kojega država može crpiti bogatstva. Sva zemlja i konstrukcije mogu imati neku vrijednost. Vrijednost ili cijena zemljišta ovisi u koju se svrhu određuje vrijednost. Procjena vrijednosti ili tržišne cijene više je umjetnost nego znanost i ovisi o mnogo vanjskih faktora kao i o fizičkim svojstvima zemljišta.

U zemljama istočne i srednje Europe, koje su trenutno u tranziciji katastar je baziran na Ruskom modelu i bio je fokusiran na upotrebu zemljišta. Zemljište je bilo vrednovano na temelju tipa tla, klimi itd.. Ovaj koncept vrijednosti zemljišta je samo indirektno vezan s tipovima vrednovanja koji su potrebni u tržišnoj ekonomiji (Ross, Brachman, Holzner 1991.).

Procjena zemljišta ima značajnu ulogu u utvrđivanju visine založnog prava, osiguranja, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta putem urbane preparcelacije, utvrđivanje aktive trgovačkog društva i dr.

8.2.1. Razlika između cijene, tržišta, troška i vrijednosti

Kad procjenjuju zemljište ili imanje (nekretninu) procjenjivači pažljivo rade razliku u ovim terminima. Termin cijena se obično odnosi na prodajnu cijenu. Cijena predstavlja iznos koji kupac dogovorno plaća, a prodavač prima prema uvjetima ugovora.

Tržište nekretninom predstavljeno je interakcijom dvije osobe koje mijenjaju prava na nekretninu za druga dobra kao npr. novac. Specifična tržišta su određena na bazi tipa imanja, lokacijom, karakteristikom tipičnih ulagača ili nekim drugim atributima koje žele sudionici tržišta.

Izraz trošak koriste procjenjivači u kontekstu proizvodnje, ne razmjene. Razlikujemo više vrsta troškova: izravni, neizravni trošak konstrukcije i razvojni trošak.

Izravni trošak odnosi se na cijenu radne snage i materijala potrebnih u izgradnji. Još se nazivaju teški trošak. Neizravnim troškovima smatraju se oni koji nisu uključeni u cijenu rada i materijal, a uključuju administrativne troškove kao i porez, kamate i osiguranje za vrijeme gradnje. Još ih se naziva i mekim troškovima. Konstrukcijski trošak ili predloženi troškovnik izvođača gradnje



obično sadržava oba ova troška. Razvojni troškovi su oni troškovi koji su uključeni u razvoj imanja, uključujući i zemljište, do operativno efikasnog stanja. razlikuju se od troškova konstrukcije, a uključuju i profit poduzetnika koju ostvaruje takav projekt.

Ovi izdaci vezani uz nekretninu su direktno vezani uz cijenu materijala i usluga na tržištu i pod utjecajem su socioloških, ekonomskih, državnih i prirodnih faktora.

Cijena, tržište i troškovi uključeni su u vrijednost zemljišta. Na tržištu se pod pojmom vrijednost smatra beneficija koje će doći u budućnosti, no vrijedi samo u danom vremenu (Gerardy, Möckel, Troff 1997.).

Vrijednost u danom vremenu označava novčanu vrijednost imanja. Da bi se izbjegnule zabune procjenjivači termin vrijednost ne upotrebljavaju samostalno već kao tržišnu vrijednost ili upotrebnu vrijednost.

Prostornim dokumentima definiran je način korištenja katastarske čestice. Poljoprivredno i šumsko zemljište ima najnižu prometnu vrijednost jer se namjenskim gospodarenjem ostvaruje mala korist. Porast vrijednosti zemljišta nastaje u trenutku donošenja odluke o izradi urbanističkoga plana, a daljnji porast po usvajanju planova.

Može se procijeniti da poljoprivredno zemljište koje je unutar područja novoga urbanističkoga plana očekivanom prenamjenom u građevinsko usvajanjem odluke o izradi plana doseže vrijednost 25% do 50% maksimalne vrijednosti. Donošenjem plana i utvrđivanjem stvarne namjene korištenja zemljišta postiže 50% do 75% maksimalne vrijednosti. Ovisno o urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu troškovi opremanja zemljišta urbanističkom infrastrukturom iznose 25% do 50% maksimalne vrijednosti građevinske čestice prije početka izgradnje.

8.2.2. Metode procjene vrijednosti

Proces procjene vrijednosti se izvodi da bi se dobila dobra procjena cijene nekretnine, uzimajući u obzir sve važne podatke. Procjenjivači obavljaju procjenu po tri različite metode obrade podataka: trošak, prodajna, usporedba i kapitalizacija prihoda.

U svim procjenama upotrebljena je jedna ili više metoda, zavisno o tipu nekretnine, upotrebi procjene i kvaliteti i kvantiteti dostupnih podataka. Gdje god je moguće potrebno je upotrijebiti bar dva pristupa, čiji rezultati se mogu koristiti za provjeru i kontrolu druge metode.

8.2.2.1. Metoda troškova

Metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova. U ovom pristupu se cijena nekretnine dobiva dodavajući procijenjenu vrijednost zemljišta ka trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamijene onog što je već na zemljištu; zbog čega se oduzima iznos opadanja vrijednosti radi starosti da se dobije neto vrijednost. Ovaj pristup je dobar za nova ili gotovo nova poboljšanja na nekretninama kakve se ne prodaju često i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice). Trenutni troškovi se dobivaju od izvođača radova, a cijena zemljišta se procjenjuje odvojeno.

Reproduksijski troškovi su troškovi koji bi bili potrebni da se prema sadašnjim cijenama izgradi potpuno jednaka građevina, s jednakom kvalitetom izgradnje i s jednakim materijalima i uređenjem. Zamjenski troškovi su troškovi koji su potrebni da se po sadašnjim cijenama izgradi građevina jednake uporabne vrijednosti, ali izgrađena prema sadašnjim standardima i tehničkim normativima.



Ovo je metoda koja se trenutno u Hrvatskoj koristi najviše, ali nažalost često jedino ona biva korištena.

8.2.2.2. Metoda prodajne usporedbe

Ovaj pristup je najbolji kada je na prodaju niz sličnih nekretnina. Za primjenu ove metode potrebna je kvalitetna baza podataka o do sada realiziranim kupoprodajama. Koristeći ovaj pristup procjenjivač daje procjenu vrijednosti kroz usporedbu sa sličnim imanjima. Prodajne cijene imanja koja se ocjene najsličnijima daju spektar cijena u kojem će biti određena cijena nekretnine.

Procjenjivač određuje stupanj sličnosti između nekretnine kojoj određuje vrijednost i onih sličnih kojima je poznata vrijednost. Za to se uzimaju različiti elementi: financijski termini, uvjeti prodaje, stanje tržišta, lokacija itd. Nakon toga se primjenjuju novčana vrednovanja prema svakoj nekretnini upotrebnoj za usporedbu s obzirom na interese nekretnine.

Kroz ovu komparativnu metodu procjenjivač daje vrijednost za određeni datum. Kod zemalja u tranziciji gdje nije postojalo tržište, može biti da ima malo ili nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima najbolja procjena dobiva se uzimajući u obzir:

- lokaciju zemljišta: topografija, karakteristike tla, korisna površina, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica; neposredne nepoželjnosti (buka, zagađivači, itd.),
- veličina zgrade: površina kata, ukupna površina, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova, broj apartmana,
- kvaliteta konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura,
- konstrukcijski materijali: temelji, okviri, katovi, zidovi (vanjski i unutarnji), plafon, krov.
- ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, ventilacija, cjevovodi, zaštita od požara,
- dodatne konstrukcije: terase, balkoni, bazeni, garaže, liftovi
- dizajn: uporabna svrha, arhitekturni stil, oblik zgrade, tip krova, broj kutova
- Starost / vremenska uporabljivost: kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje itd.

Nedostatak metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina.

8.2.2.3. Metoda kapitalizacije prihoda

Procjenom vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti procjenitelj pokušava odrediti sadašnju vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezinim održavanjem. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit.

Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih beneficija nekretnina. U trenutnu ukupnu vrijednost mogu biti ukomponirani protok prihoda i vrijednost pri ponovnoj prodaji nekretnine.

Postoje dvije metode izračuna kapitalizacije prihoda:

1. metoda direktne kapitalizacije
2. metoda diskontiranja novčanih tijekova

Direktna kapitalizacija je metoda koja se koristi da bi se pomoću procjene očekivanja ostvarivih prihoda od najamnine za samo jednu godinu, dobila procjena vrijednosti nekretnine na način da se čisti godišnji prihod podijeli sa stopom kapitalizacije. Čisti godišnji prihod dobije se kad se od ukupnog projiciranog godišnjeg prihoda od najamnine oduzmu gubici zbog nepotpunog iskorištenja (dio prostora neiznajmljen), te svi ostali troškovi (upravljanja, održavanja, osiguranja, poreza)

Metoda diskontiranja novčanih tijekova koristi se za procjenu sadašnje vrijednosti na način da se svi novčani tijekovi iz određenog projiciranog razdoblja (procijenjeni vijek trajanja nekretnine) diskontiraju uz odgovarajuću diskontnu stopu te zbroje.

Procjenitelji često izračunavaju sadašnju vrijednost nekretnine, tako da neto dobit podijele s brzinom kapitalizacije po formuli

$$PVN = ND / k$$

gdje je PVN – početna vrijednost nekretnine (cijena nekretnine na tržištu), ND – neto dobit i k - brzina kapitalizacije

Ovaj metoda zahtjeva istraživanje tržišta. Istraživanje i analiza podataka temelje se na ponudi i potražnji koji pružaju informaciju o trendovima i očekivanjima na tržištu. Razina prihoda potrebna da privuče kapital ulagača je funkcija rizika ulaganja u nekretninu. Također razina prihoda koju ulagači očekuju fluktuiraju s promjenama na tržištu novcem i nudećim prihodima alternativnih investicija, čega moraju biti svjesni procjenjivači.

Specifični podaci koje istražuju procjenjivači mogu uključivati očekivani bruto dohodak imanja, očekivani gubici, očekivani godišnji troškovi, očekivana vrijednost pri ponovnoj prodaji. Nakon što su procijenjeni prihodi i rashodi, prtok kapitala je kapitaliziran primjenjivanjem odgovarajućeg faktora. Ovaj pristup procjene nekretnina prema kapitalizaciji dobiti može se primijeniti pri procjenjivanju poslovnih i stambenih zgrada.

U mnogim zemljama gdje postoji fiskalni katastar postoji centralna agencija za obavljanje procjena. Ona je pod kontrolom Ministarstva financija. Centralna agencija pruža usluge procjena vrijednosti nekretnina državnoj i lokalnoj vlasti te usluge savjetovanja države o problemima oko vrijednosti zemljišta. Centralna agencija vrši procjenu vrijednosti kod:

- oporezivanja zemljišta
- izračuna kompenzacije za zemljišta potrebna za javne svrhe
- određivanje kompenzacije za bilo kakve posljedice vezane uz zemljište
- određivanje najma na državnom zemljištu

U većini zemalja u tranziciji katastri su primarno fokusirani na upotrebu zemljišta. Većina zemalja nema centralnu agenciju za procjenu zbog nedostatka odgovarajućeg osoblja.

Prvo su se procjenama bavili ljudi bez znanja ili iskustva u tome. Potreba za elaboratom procjene potencirala je izradu i razvoj potrebnih vještina u metodama procjene vrijednosti.

Kompjuterizacija procesa procjene vrijednosti ima prednosti radi toga što je puno podataka istog karaktera, kompleksnih analiza i procesa koji se više puta ponavlja. Računala se mogu koristiti za stvaranje i održavanje baze podataka o procjenama, za analizu podataka o cijenama i troškovima, određivanje glavnih trendova tržišta, za izradu statističkih analiza, analizu ulaganja, za održavanje računa i ostalih podataka. Istovremeno bi se smanjili troškovi procjene.



Formiranje centralne agencije za procjenu unutar katastra ili u bliskoj vezi s katastrom osigurala bi se:

- podjednaka upotreba zakona i standarda
- veća ekonomičnost
- veći potencijal za razvoj individualnih vještina u specijaliziranim područjima
- koordinacije velike količine podataka
- praćenje prodaje zemljišta radi socijalnih i ekonomskih promjena

8.3. Tržište nekretnina

Rezultat svakog sustava za procjenu nekretnine je definiranje prave vrijednosti kao osnove pravilnog oporezivanja zemljišta ili zgrada.

Prostorno planiranje rezultira u konačnici kao pridodavanje vrijednosti stvarnim posjedima kroz poboljšanja na zgradama i njima pridruženoj infrastrukturi, ili kroz dopuštanje promjena u upotrebi zemljišta s poljoprivrednog ili šumskog na rezidencijalne ili komercijalne svrhe. Fizička poboljšanja na zgradama čine vrlo male razlike u tržišnim cijenama u usporedbi s promjenom dopuštene upotrebe.

Veoma često porast vrijednosti izazvan ugrađenim promjenama u prostornom planu i upotrebom terena je proporcionalno vrlo velik i može biti podložan specifičnim porezima.

Nasuprot tome, vrlo rijetko postoji kompenzacija za “pogoršanje” kada su karakteristike posjeda škodljive promijenjene u blizini (gradnja ceste ili zračne luke).

Svaki sustav oporezivanja trebao bi:

- služiti točno određenim socijalnim ciljevima
- ishoditi značajne sume sredstava
- biti pod ekskluzivnom kontrolom državnih vlasti
- biti proveden tako da ga javnost razumije i smatra poštenim
- biti relativno jednostavan
- biti tako stvoren da se teško može izbjeći plaćanje
- biti jednoliko distribuiran kroz društvo
- poticati dobru upotrebu resursa

U nekim zemljama postoji porez pri prodaji zemljišta ili zgrade ili oboje.

Porezni katastar je instrument za provođenje oporezivanja. Iako primarno služe za oporezivanje, podaci zabilježeni u poreznom katastru mogu se iskoristiti za određivanje drugih forma oporezivanja (osobnog bogatstva, prihod stvoren od zemljišta).

Osnovna potreba za efikasni porezni katastar je plan zemljišta. Plan zemljišta bi bio integralni dio poreznih podataka ili bi nastao od registra vlasnika zemljišta. Plan zemljišta bi omogućio da se sve parcele identificiraju i samo jednom oporezuju. Veličina, oblik i lokacija parcele označene na planu mogu biti iskorištene kod procesa procjene vrijednosti.

Stvaranje seta podataka o zemljištu i porezu treba:

- identifikaciju i evidentiranje svih zemljišta koje treba oporezivati
- klasifikaciju svakog imanja u slaganju s dogovorenim setom karakteristika kao npr. upotreba, veličina, tip konstrukcije i poboljšanja
- skupljanje i analizu relevantnih tržišnih podataka o prodajnim cijenama, cijenama iznajmljivanja i održavanja zgrada, zajedno s datumima transakcija
- određivanje vrijednosti svake parcele u skladu s publiciranim procedurama



- identifikacija osobe ili osoba odgovornih za plaćanje poreza i plaćanje poreza
- evidentiranje individualnih poreznih obveznika i na što trebaju plaćati porez
- mogućnost žalbene procedure

U razvijenim tržišnim ekonomijama zemlja se smatra najboljim zalogom. Sustavi koji dozvoljavaju takvu upotrebu zemlje su temelj za dobro funkcioniranje tržišta. Krediti temeljeni na nekretnini kao zalogom čine veći dio kreditnog tržišta u većini zemalja, pa je zbog toga tržište nekretninama važan dio cjelokupne ekonomije.

Zbog toga je potrebno omogućiti stvaranje efikasne kvalitetne baze za tržište nekretninama. To je od velike važnosti za ekonomski razvoj društva i napredak pojedinaca.

Razumijevanje tržišta nekretninama ne uključuje samo razumijevanje financija već i proces poput konstrukcije, planiranja itd., o kojima ovise ekonomske odluke. Tržište nekretninama pokazuje sličnost s tržištem dionicama. U posljednje vrijeme primjećuje se kod zemalja u tranziciji rapidno uspostavljanje tržišta dionicama dok je tržište nekretninama daleko iza. Budući da često ne postoji veliki domaći ulagač strana ulaganja su sve češća. Ona su usmjerena ka tržištu dionicama prvenstveno zbog nedostatka informacija o nekretninama.

U tržišnoj ekonomiji glavnu ulogu imaju akteri. Zadatak javne uprave je da uvede neke mjere koje će ukloniti nesavršenost tržišta i redistribuirati resurse i postaviti zakonske okvire u svrhu reguliranja tržišta. Javna uprava treba na sebe preuzeti specijalnu ulogu u oba tržišta.

Sve je to izraženo kroz niz zakona.

Važan dio je podjela odgovornosti među različitim strukturama na tržištu. Postoji ili bi trebala postojati točna podjela odgovornosti među različitim sudionicima i različitim funkcijama koje su potrebne. U gotovo svim aspektima se tržište dionicama više razvilo od tržišta nekretninama. Tržište nekretninama treba pristup osnovnoj informaciji. To je od najveće važnosti za budućnost. Aktivnosti administracije zemljištem, kao što je planiranje problemi građevinskih dozvola i registracija zemljišta, imaju utjecaj na tržište nekretninama i ekonomije u cijelosti.



9. PROVEDBA URBANISTIČKOG PLANA U SOCIJALISTIČKOJ REPUBLICI HRVATSKOJ

U periodu do 1991. god. u Socijalističkoj Republici Hrvatskoj prostorno planiranje uređivao je Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 54/80, 16/86, 18/89) koji je definirao postupak izrade, usvajanja i provedbe prostornih planova koji su omogućavali organizirano uređenje građevinskog zemljišta i Zakon o građevinskom zemljištu (NN 48/88, 16/90, 44/92).

9.1. Provedba urbanističkog plana u Socijalističkoj Republici Hrvatskoj

Zakonom o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta koji je donesen 1973. god. napušten je sustav gospodarskog planiranja za zahvate u prostoru i uvodio se institut prostornog i urbanističkog planiranja sa ciljem postizanja boljeg razmještaja funkcija u prostoru, zaštite i unaprjeđenja prirodnih i stvorenih vrijednosti. Ovim zakonom uređenje građevinskog zemljišta propisano je sukladno tadašnjem pravnom sustavu utemeljenom na društvenom vlasništvu. Obuhvatilo je pojam građevinske čestice, tehničku urbanističku infrastrukturu, postupak uređenja građevinskog zemljišta, nositelje uređenja građevinskog zemljišta te sudjelovanje u troškovima.

Zakon o prostornom planiranju i uređenju prostora donesen 1980. god. (NN 54/80) usklađuje se sa tadašnjim društvenim ustrojem. Zakon po svojoj koncepciji nije uređio temeljne odredbe urbanističkog planiranja koje se koriste u zapadnoj Europi tj Provedbenom urbanističkom planu; usklađenju javnih i privatnih interesa te financiranje urbanističke infrastrukture. Novi zakon je detaljno obradio problematiku zaštite okoliša i pojam uređenja prostora kojim je zamijenjen pojam korištenja zemljišta. Zakonom je uređenje građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu preneseno u nadležnost Zakona o građevinskom zemljištu (NN 54/80) koji je isto tako usvojen 1980. godine. Zakon je uređivao prijenos građevinskog zemljišta iz privatnog u društveno vlasništvo u gradovima i naseljima gradskog karaktera i prava u pogledu korištenja i raspolaganja građevinskim zemljištem.

Lokacijska dozvola je ostala uglavnom jedini instrument provedbe dokumenata prostornog uređenja. U začetku je predstavljala neuspjeli surogat detaljnom planu jer su se često na temelju nepotpunih dokumenata prostornog uređenja, precizno određivali elementi izgradnje građevine ne sagledavajući cjelin. Lokacijska dozvola kao upravni akt nije prihvatljiv instrument za velike zahvate u prostoru. Razlog tome bio je donošenje i usvajanje temeljne prostorno planske dokumentacije (GUP i PPO). Generalni urbanistički plan bio je osnova prostornog razvoja koji je propisivao izradu i usvajanje Urbanističkog i Detaljnog plana.

9.2. Provedbeni urbanistički plan "Valbruna 2 sjever"

Odlukom općine Rovinj od 17. rujna 1980. god. pod Broj: S-59/1-80 o izradi provedbenog urbanističkog plana "Valbruna 2 sjever" započela je izrada plana. Odluka je objavljena u Službenim novinama br. 44/80 općine Rovinj.

Granica područja zahvaćala je područje približno 33 ha. Namjena plana je definirana kao stambeno, poslovni rekreacijski kompleks. Plan je imao obvezu sadržavati detaljni program koji je definirao granice područja za koji se plan donosi, detaljni plan namjene površine i detaljne programske smjernice s kvalificiranim pokazateljima za izgradnju.



Izrađivač plana je bila Urbanističko projektna radna organizacija URBIS 72 Pula. Skupština općine Rovinj je plan prihvatila i donošenjem Odluke o usvajanju plana koja je objavljena u Službenim novinama 7/83 plan je stupio na snagu.

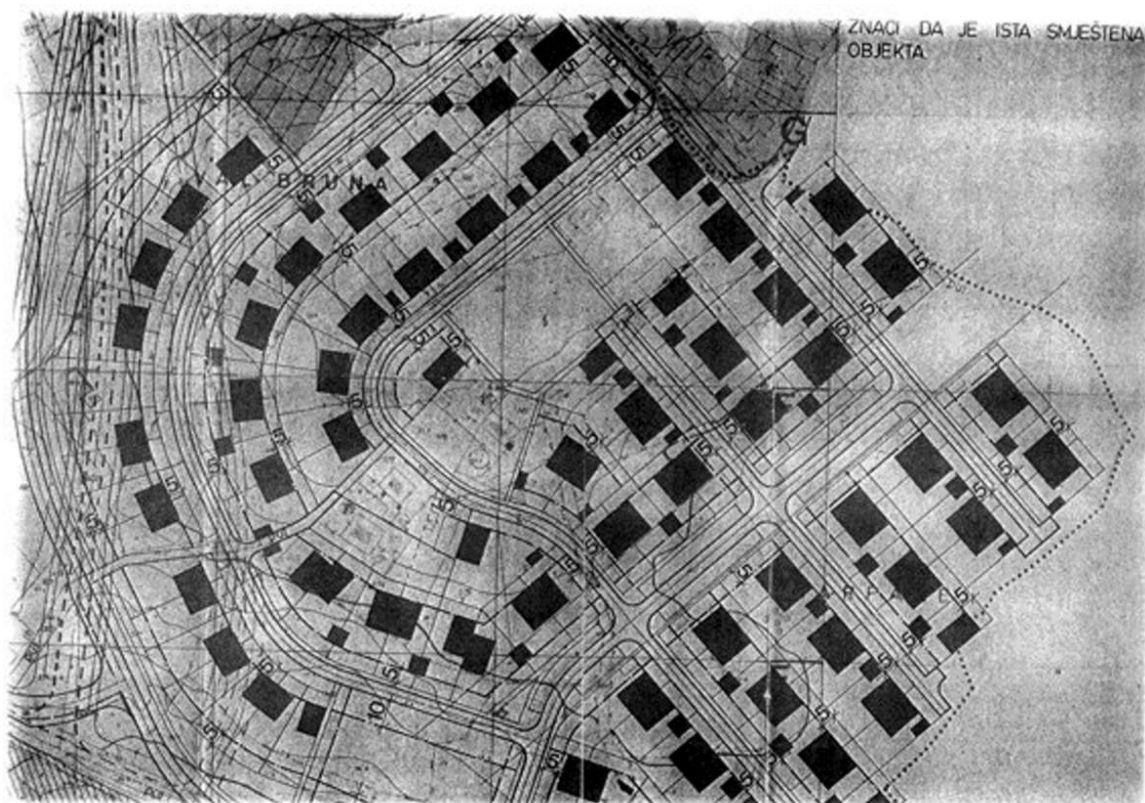
Sadržaj plana sastojao se od:

A. Tekstualnog dijela

- limitirajući faktori i parametri razvoja
- prostorna koncepcija
- obrazloženje plana kvantificiranim pokazateljima izgradnje
- osnovni urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju i uređenje naselja
- smjernice i zaštita stanovništva i materijalnih dobara
- infrastruktura: vodoopskrba, odvodnja i elektroopskrba

B. Grafički prikaz plana

- A 01 izgrađene strukture
- A 02 karta realne vegetacije
- B 01 plan namjene površina
- B 02 plan građevinskih parcela
- B 02 plan građevinskih pravaca
- B 04 plan prometa sa prikazom zelenih površina
- B 05 plan kolnih prometnica sa radijusima osi ceste
- D 01 visokonaponska mreža
- D 02 niskonaponska mreža
- D 03 javna rasvjeta
- D 04 telefonska mreža
- V 01 vodoopskrba
- V 02 fekalna kanalizacija



slika 2. "PUP Valbruna 2 sjever" - list B02 Plan građevinskih pravaca

Svi grafički prikazi izrađeni su u mjerilu 1:1000, a granica zahvata označena je grafičkim prikazima. Kao grafička podloga poslužilo je aerofotogrametrijsko snimanje iz zraka izvedeno 1971. god. od strane "Geodetskog zavoda" Rijeka i izrađena reprodukcija od "Geokarta" Beograd iz 1975. god. Na slici 2. prikazan je dio plana, Plan građevinskih parcela, koji je izrađen na staroj neažuriranoj grafičkoj podlozi.

9.2.1. Geodetski elaborat parcelacije

Na osnovi donesenog i prihvaćenog plana pristupilo se narudžbi elaborata parcelacije od strane Samoupravne interesne zajednice u stambeno - komunalnoj oblasti Rovinj.

Elaborat je povezan na parcelaciju koja je bila izrađena za južnu zonu plana Valbruna 2 jug u periodu 1982. god. Isti je izrađen 1984. god. kada je upućen na provedbu Općinskom zavodu za katastar i geodetske poslove Rovinj.

Sadržaj geodetskog elaborata Valbruna 2 sjever:

1. kopija katastarskog plana (prilog)
2. plan katastarskih čestica
3. plan građevinskih čestica (prilog)
4. geodetski situacioni plan (prilog)
5. mreže stalnih točaka geodetske izmjere (prilog)
6. skica mjerenja (prilog)
7. spisak koordinata i visina stalnih točaka
8. spisak koordinata detaljnih točaka projektiranih numeričkom metodom (prilog)
9. spisak koordinata i visina detaljnih točaka snimljenih polarnom metodom



10. pregled koordinata detaljnih točaka

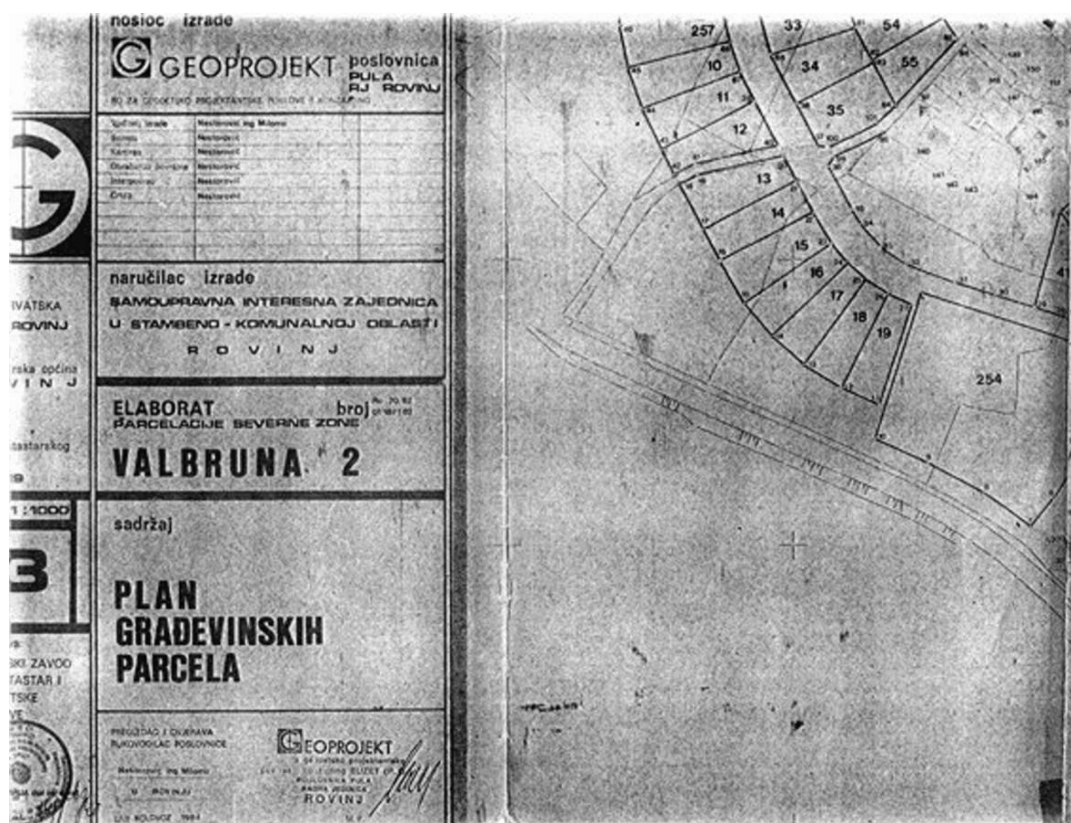
11. spisak građevinskih parcela sa površinama i katastarskim česticama koje ih obrazuju (prilog)



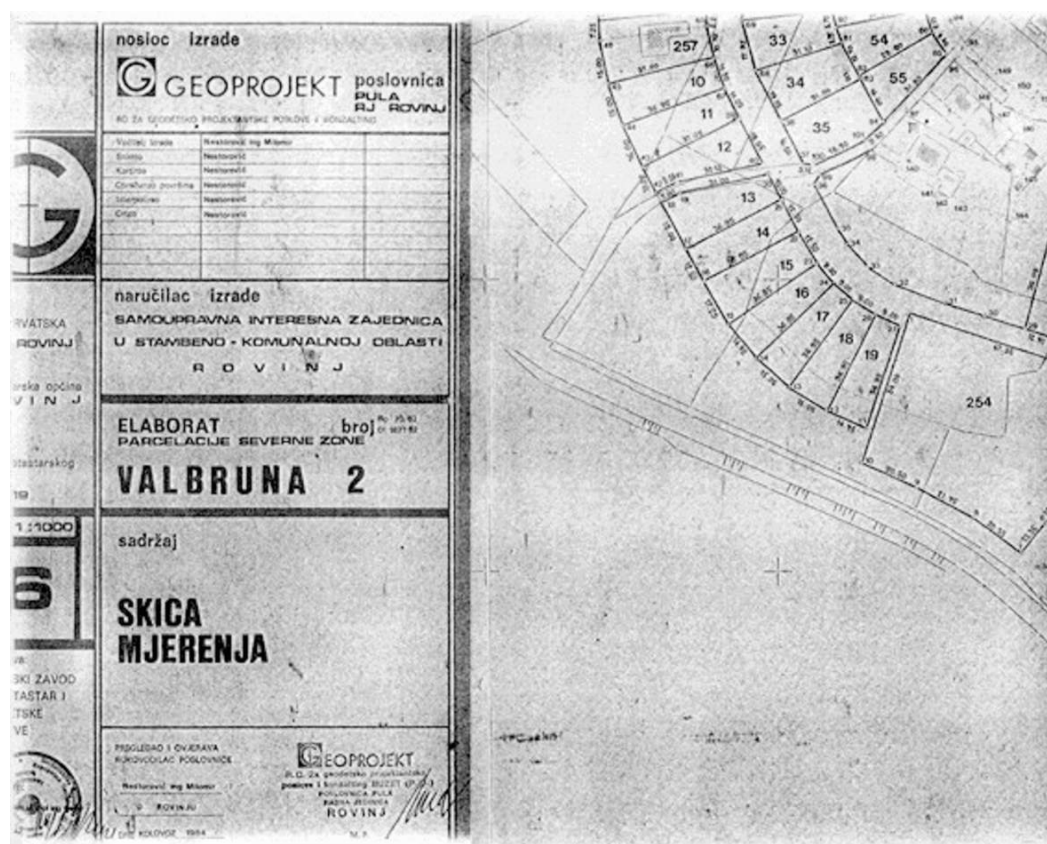
slika 3. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - kopija katastarskog plana

Provedena parcelacija obuhvaćala je područje stare grafičke izmjere u mjerilu 1:2880 koju prikazuje kopija katastarskog plana na slici 3.. Radi velike površine obuhvata izrađen je i prilog kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:500.

Svaka građevinska parcela bila je definirana međnim točkama u Gauss-Krugerovom koordinatnom sistemu, definiranim numeričkim dužinama između njih (slika 4. i slika 5.).



slika 4. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - plan građevinskih parcela



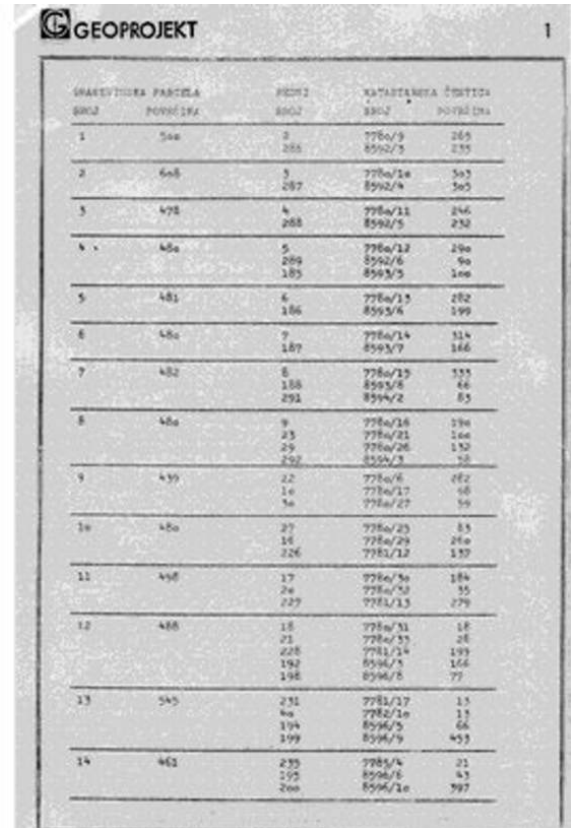
slika 5. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - skica mjerenja



Površina građevinskih čestica bila je izračunata na ručnom računar HP 41c sa tračnim printerom. Na području Rovinja to je bio jedan od prvih geodetski elaborata koji je imao računalnu obradu, popis detaljni točaka i prikaz površine za svaki dio katastarske čestice koji tvori novu građevinsku česticu, što nam prikazuju slike 4., 5., 6. i 7..



slika 6. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - spisak detaljnih točaka



slika 7. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - spisak građevinskih parcela

Pri provedbi parcelacijskog elaborata, utvrđeno je da je projektant novo planiranu prometnicu projektirao preblizu postojećega starog objekta i objekata koji su bili izgrađeni nakon izvedenog aviofotogrametrijskog snimanja 1971. god.

Uvidjevši da se plan ne bi mogao realizirati pokrenut je postupak izmjene i dopune plana.

9.3. Izmjene i dopune PUP-a " Valbruna 2 sjever"

Skupština općine Rovinj u ožujku 1987. god. donosi Odluku o izradi i dopuni PUP za područje "Valbruna 2 sjever" u Službenim novinama 35/87. Donesenom Odlukom definirano je izjednačavanje uvjeta gradnje na području grada Rovinja, utvrđena izmjena načina gradnje unutar građevinske parcele br. 254 u svrhu izgradnje stambeno poslovnog prostora te usklađivanje planske dokumentacije s postojećim stanjem na terenu.

Izmjene i dopune provedbenog urbanističkog gradskog naselja "Valbruna 2 sjever" donesene su na skupštini općine Rovinj 09.lipnja 1988. god. i objavljene u Službenom glasniku 3/88. Izrađivač plana bio je projektni biro "Rovinjprojekt" iz Rovinja.

PUP "Valbruna 2" sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Sadržaj grafičkog dijela:

1. plan namjena površina i granica zahvata
2. plan građevinskih pravaca
3. plan građevinskih parcela
4. plan prometa s prikazom zelenih površina

5. plan kolnih prometnica s radijusima osi ceste

Detaljne granice područja za koje se plan donosio utvrđene su odlukom o izradi izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plan i označene su na grafičkom prikazu list 1. Izmjene i dopune PUP-a usklađene su s Zakonom o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 54/80, 16/86), Zakonom o građevinskom zemljištu (NN 54/80), Zakon o izgradnji objekata (NN 54/86, 16/86).

Postojeća individualna stambena izgradnja na tom području te katastarska parcelacija zemljišta onemogućila je provedbu dijela tog plana te je SO Rovinj donijela Odluku o izradi izmjena i dopuna PUP-a za područje "Valbruna 2" - sjever. Zauzima prostor - površinu od cca 9,6 ha. Svi opći uvjeti, opisi su identični s originalnim planom a mijenjaju se samo posebni urbanističko-tehnički uvjeti.

Prostor obuhvaćen planom namijenjen je individualnoj stambenoj izgradnji i objektima s poslovnim prostorom. Na postojećim objektima koji su izgrađeni prije stupanja na snagu ove odluke uz građevinsku dozvolu, a prelaze utvrđene okvire gradnje, dozvolit će se rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, kao što je vidljivo iz slike 8..

Oblik i veličina građevinske parcele utvrđena je granicom urbanističke parcele.



Slika 8. Izmjene i dopune PUP "Valbruna 2" - plan građevinskih parcela

9.3.1. Geodetski elaborat izmjene i dopune PUP-a " Valbruna 2 sjever"

Na osnovi prihvaćenih Izmjena i dopuna PUP-a "Valbruna 2 sjever" pristupilo se izradi novog geodetskog elaborata. Isti je izrađen na dijelu kvalitetnih starih podataka i novo snimljenih detaljnih točaka. Izradom elaborata pristupilo se iskolčanju novih međnih oznaka. Međne oznake su na terenu označene betoniranim željeznim šipkama 40 cm dužine.

Sadržaj geodetskog elaborata

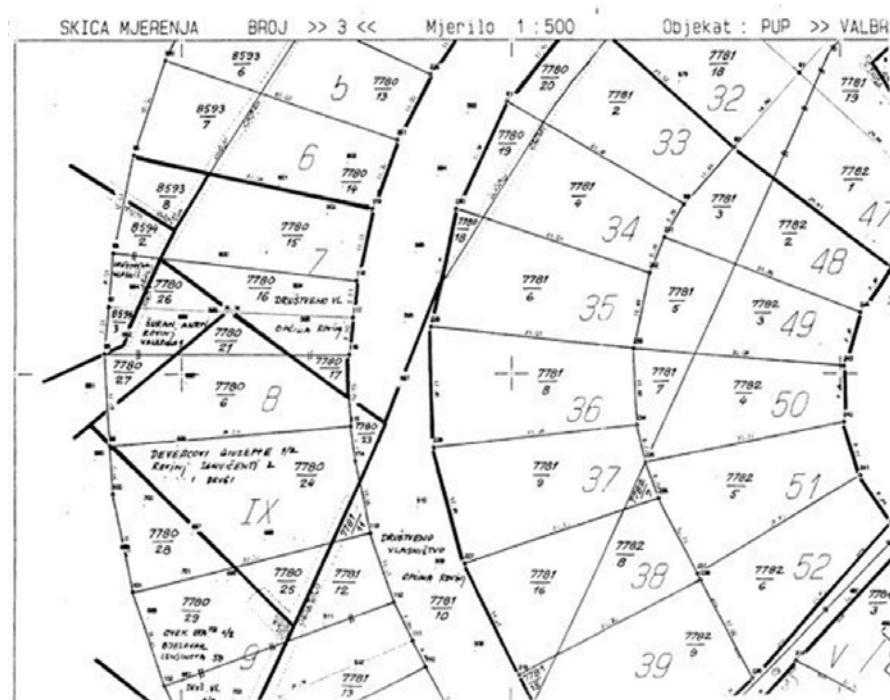
1. Pregledni plan veze listova 1:500
2. Skica mjerenja 1:500
3. Spisak katastarskih čestica
4. Spisak gradilišta
5. Spisak detaljnih točaka
6. Prijavni list parcelacije u postupku provedbe novonastalog stanja
7. Kopija katastarskog plana 1:500

U slučaju prve izrade PUP-a "Valbruna 2 sjever" vidljiva je pogreška pri izradi urbanističkog plana na neaktualnoj podlozi. Izbjegavanjem izrade dobre prostorne podloge na osnovi koje bi se moglo kvalitetnije izraditi novi urbanistički plan u svojoj konačnici često ima kao rezultat ispravak gotovih planova. Slika 9. prikazuje skicu mjerenja područja obuhvata sa interpretacijom osnovnih katastarskih čestica.

Pravilnim redoslijedom faza rada ubrzava se izrada prostornog plana, izgradnja objekata, izbjegavaju se dodatni troškovi radi izmjena i dopuna plana, novog snimanja, reambulacije podloga i provedbe nove parcelacije.

Na osnovi kvalitetnih podataka imovinsko - pravna služba odmah po usvajanju plana ima kvalitetnu i preglednu osnovu za rješavanje imovinsko - pravnih odnosa.

U skladu sa Zakonom o građenju i općinskom odlukom, način stjecanja građevinskog zemljišta za gradnju definiran je zamjenom dijelova građevinskih parcela i licitacijom.



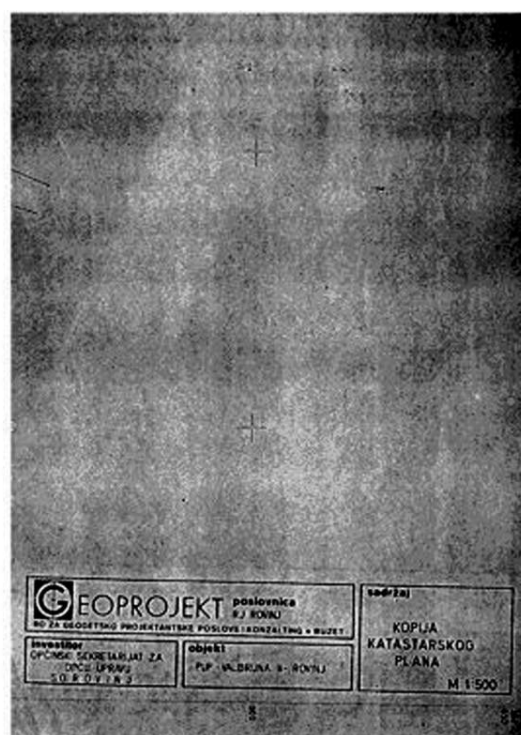
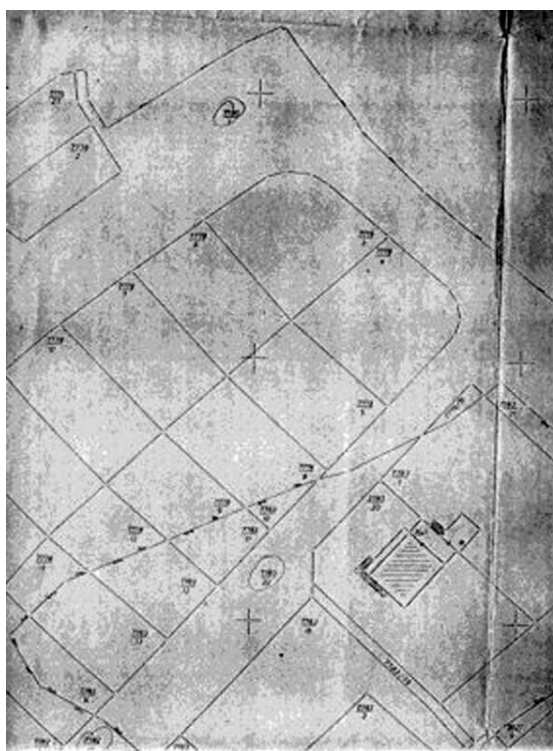
Slika 9. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - skica mjerenja



POSRE KATASTARSKIH ČESTICA			
Redni Broj	KATASTARSKA ČESTICA Broj	Površina	GRADILISTE
1	7775/ 7	299	E
2	7775/ 8	321	D
3	7775/ 9	353	C
4	7775/10	349	B
5	7775/27	336	23
6	7778/ 1	23	B
7	7778/ 2	264	24
8	7778/ 3	520	25
9	7778/ 4	544	40
10	7778/ 5	405	41
11	7778/ 6	421	42
12	7778/ 7	448	27
13	7778/ 8	373	42
14	7778/ 9	265	43
15	7778/10	420	28
16	7778/11	453	29
17	7778/12	183	44
18	7778/13	107	45
19	7778/14	418	30
20	7778/15	24	1
21	7779/ 2	54	Javno dobro
22	7780/ 1	5414	Javno dobro
23	7780/ 6	291	8
24	7780/ 9	265	1
25	7780/10	303	2
26	7780/11	246	3
27	7780/12	290	4
28	7780/13	282	5
29	7780/14	314	6
30	7780/15	333	7

Slika 10. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - spisak čestica

Slika 11. prikazuje prilog kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:500 koji je bio izrađen i na foliji za potrebe izdavanja kopija katastarskog plana u uredu za katastar Rovinj.



Slika 11. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - kopija katastarskog plana



9.4. Rješavanja imovinsko - pravnih odnosa

Općinskom Odlukom o građevinskom zemljištu (SN 26/82) reguliran je postupak davanja na korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu kao i oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika, određivanje naknade za zemljište društvenog vlasništva i naknade troškova pripreme zemljišta.

Visinu naknade odredila je Skupština općine Rovinj, a plaćao je novi korisnik građevinskog zemljišta kojemu je zemljište dodijeljeno. Visina naknade ovisila je o području u kojemu se nalazi dodijeljeno zemljište.

Naknada je sadržavala slijedeće vrijednosti koje su se plaćale:

- naknada koja se plaća prijašnjim vlasnicima odnosno korisnicima
- naknadu troškova pripreme zemljišta
- naknadu troškova izgradnje zamjenskih stanova nosiocima stanarskog prava za zgrade koje je potrebno srušiti
- rentu koja predstavlja povećanu vrijednost zemljišta, koja je rezultat ulaganja društvenih sredstava

Gradska renta se obavezno naplaćivala u slučajevima kada se zemljište dodjeljivalo putem natječaja. Iz obaveze naplaćivanja gradske rente izuzimali su se prijašnji vlasnici, te kod dodjele zemljišta neposrednom pogodbom korisnici zemljišta za izgradnju objekata društvenog interesa.

Troškovi pripreme zemljišta za izgradnju obračunavali su se na osnovi srednjoročnog plana i godišnjih programa pripreme zemljišta. U troškove pripreme zemljišta spadaju troškovi uređenja imovinsko-pravnih odnosa, troškovi izrade parcelacijskog elaborata, troškovi rušenja izvlaštenih objekata, troškovi sanacijskih radova.

Po provedenoj parcelaciji građevinskog zemljišta u skladu sa prostornim dokumentom zemljište se davalo na korištenje natječajem ili neposrednom pogodbom. Rješenje o raspisivanju natječaja objavljivalo se u lokalnom glasilu i na oglasnoj ploči općine Rovinj.

Građevinsko zemljište koje se nalazilo na atraktivnom području davalo se na korištenje putem natječaja ili neposrednom pogodbom. Atraktivno područje i atraktivne parcele određuje Izvršno vijeće Skupštine općine Rovinj.

U nastavku je opisan način provedbe natječaja, kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

Natječaj se provodio na osnovi rješenja koje je donosila Služba za imovinsko-pravne poslove općine Rovinj. Imenovana je komisija za provedbu natječaja od sedam članova. Građevinsko zemljište za izgradnju obiteljskih stambenih zgrada na atraktivnim građevinskim parcelama dodjeljivalo se na temelju najviše ponuđenog iznosa na ime rente u usmenom natječaju, dok se na ostalim parcelama izbor najpovoljnijeg natjecatelja utvrđivao primjenom posebnih uvjeta.

Posebni uvjeti za utvrđivanje najpovoljnijeg natjecatelja:

- težina uvjeta stanovanja
- broj članova porodičnog domaćinstva
- ukupni prihod po članu domaćinstva
- radni uvjeti natjecatelja u radnim organizacijama na području općine Rovinj
- sudjelovanje u NOB-i
- stupanj invaliditeta
- zdravstveno stanje članova obitelji



Svaka zaprimljena ponuda bodovala se po posebnim uvjetima prioriteta. Komisija je otvarala ponude redosljedom kako su pristizale.

Najpovoljnijeg ponuditelja utvrdilo se rješenjem kojega je donijela Služba za imovinsko-pravne poslove na osnovi izvještaja Komisije.

Neposrednom pogodbom davalo se na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište za izgradnju obiteljskih objekata osobama s prebivalištem na području općine Rovinj. Građevinsko zemljište dodjeljivalo se za programiranu, usmjerenu i solidarnu stambenu izgradnju koja se financirala sredstvima udruženog rada. Najpovoljniji ponuditelj smatrao se onaj koji je ima lošije uvjete stanovanja i veći broj članova domaćinstva uz obvezu plaćanja naknade na dodijeljeno zemljište.

9.4.1. Dodjela zemljišta putem javnog natječaja

Po objavi natječaja podnositelji su na tipskom obrascu podnosili Komisiji za provođenje natječaja ponudu za građevinsko zemljište. Obrazac je bio tipski i u njemu je bilo potrebno navesti broj građevinske parcele i površinu. Uz ponudu je obavezna uplata administrativnih taksi od 50,00 din. U prilogu ponudi trebalo je dostaviti uvjerenje o zaposlenju, uvjerenje o zaduženju porezima, uvjerenje o primanjima, izjava o broju članova domaćinstva.

Nakon provedbe pismenog javnog natječaja i izvještaja Komisije za provedbu natječaja, Služba za imovinsko-pravne poslove općine Rovinj donosila je rješenje o najpovoljnijem ponuditelju. U rješenju su navedene i sve ponude koje su odbijene za dodijeljenu građevinsku parcelu.

U slučajevima postojanja prigovora nezadovoljna stranka mogla je podnijeti žalbu u roku 15 dana od primitka rješenja. Žalba se podnosila Sekretarijatu za opću upravu zajednice općina Rijeka pismeno i taksirana s 40,00 din. administrativnih taksi.

Po rješenju drugostupanjskog tijela, ako je pravomoćna žalba osnovana, Komisija za provođenje natječaja morala je obnoviti postupak.

Po pravomoćnosti rješenja Služba za imovinsko-pravne poslove stranki je dostavljala obavijest o Zaključku Skupštine općine Rovinj kao najpovoljnijem ponuditelju. U obavijesti su navedeni točni iznosi o stavkama: naknada za dodijeljeno zemljište, naknada za troškove rente, naknada za pripremu zemljišta i naknada za iskolčenje građevinske parcele.

Po izvršenoj uplati naknada pristupilo se potpisivanju ugovora i uvođenju u posjed. Uvođenje u posjed - identifikaciju građevinskih parcela vršio je vještak geodetske struke. O postupku identifikacije - uvođenja u posjed vođen je zapisnik.

Izdavanjem mišljenja Javnog pravobranioca na sklopljeni ugovor, Općinski sud u Rovinju izdao je rješenje o besteretnom otpisu katastarskih čestica, koje čine građevinsku parcelu, iz jednog zemljišno knjižnog uloška i prijenos istih u novi zemljišno knjižni uložak i upis prava korištenja na društvenom zemljištu.



9.4.2. Dodjela zemljišta neposrednom pogodbom

Vlasnik zemljišta unutar građevinskog područja koje nije bilo obuhvaćeno provedbenim planom imao je mogućnost isto zamijeniti za građevinsko zemljište. Svoju želju i interes vlasnik zemljišta tražio je putem pisanog zahtjeva upućenog Službi za imovinsko-pravne poslove.

U zahtjevu je obrazložio namjeru, kao prilog je dostavio potrebnu dokumentaciju (izvadak iz zemljišne knjige, kopiju katastarskog plana, kopiju urbanističkog plana, prijepis posjedovnog lista, potvrdu zemljišno knjižne službe i potvrdu SIZ-a stambeno komunalne oblasti).

Zahtjev za zamjenu nekretnina bio je razmatran na Skupštini općine Rovinj. Usvajanjem zahtjeva donosio se Zaključak kojim je odobrena zamjena nekretnina i obračunata eventualna razlika vrijednosti procijenjenih nekretnina.

Službi za imovinsko-pravne poslove je na osnovi donesenog Zaključka pozivala stranku za sklapanje Sporazuma o naknadi. U sporazumu je bilo točno naznačeno koje zemljište stranka predaje i procijenjena vrijednost, koje zemljište dobiva u zamjenu i procijenjena vrijednost.

Na osnovi toga došlo se do razlike vrijednosti koju je trebalo uplatiti ili isplatiti. Istovremeno je stranka bila upoznata koliko iznosi naknada za Sredstva za pripremu građevinskog zemljišta.

Sporazum o naknadi potvrđen je i od Javnog pravobranioca.

Služba za imovinsko-pravne poslove donosila je istovremeno i rješenje o uplatiti razlike troškova za pripremu zemljišta koju je morala uplatiti Samoupravna interesna zajednica za stambeno - komunalnu oblast koja je gospodarila sredstvima ostvarenim na osnovi rente. Rješenje se izdavallo na osnovi Odluke o financiranju pripreme građevinskog zemljišta. Odredbama je bilo definirano da troškove pripreme zemljišta za izgradnju snose investitori u visini 70 %, a 30 % se osigurava iz sredstava rente. Ukupan iznos je potrebno uplatiti prije sklapanja ugovora o korištenju zemljišta za izgradnju, prije uručivanja pravomoćnog rješenja ili sklapanja sporazuma o naknadi.

Uplatom naknade za pripremu zemljišta stranka se uvodila u posjed nove građevinske čestice i podnosila je zahtjev za provedbu Sporazuma u zemljišnim knjigama.

Općinski sud u Rovinju izdao je rješenje o brisanju stranke kao korisnika uz istovremeni upis općine Rovinj i besteretni otpis prava korištenja općine Rovinj i upis novog prava korištenja stranke te prijenos u novi zemljišno knjižni uložak.

Iz opisanoga vidljivo je pojednostavljivanje realizacije prostorno planske dokumentacije zbog vezivanja na jednog titulara - vlasnika, koji je provodio postupak izrade i prihvatanja plana te parcelacije i licitacije.

10. PROVEDBA URBANISTIČKOG PLANA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Nakon 1991. god. demokratskim promjenama i Ustavom Republike Hrvatske zagantirano je privatno vlasništvo. Napušten je sustav društvenog vlasništva i stvoreni su uvjeti za stvaranje novog pravnog sustava utemeljenog na građanskom pravu i jamčenju prava vlasništva. Osnovom toga došlo je i do promjena u zakonima koji reguliraju zemljišnu problematiku, izradu i realizaciju prostornih planova. Usvajanjem donesenih Zakona napravljeni su prvi koraci u usklađivanju hrvatskog javnog građevinskog prava s državama članicama Europske unije

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (NN 53/90) promijenjen je smisao Zakona tako da nije više propisivao prijenos građevinskog zemljišta u društveno vlasništvo, već se propisivao prestanak društvenog vlasništva na građevinskom zemljištu, a time i ukidanje društvenog vlasništva na građevinskom zemljištu.

Stupanjem na snagu Zakona o izvlaštenju (NN 9/94), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) kao i stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94) prestao je važiti Zakon o građevinskom zemljištu koji je regulirao problematiku uređenja građevinskog zemljišta u sva tri njegova vida – organiziranom pristupu u izgradnji planirane infrastrukture naselja, financiranju izgradnje i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Njima je započeto razdoblje uređivanja pojedinih dijelova prostornog uređenja, prostornog i urbanističkog planiranja, postupak izrade i donošenja planova.

Neusklađenost posebnih zakona i propisa značajnih za prostorno uređenje i urbanističko planiranje sa Zakonom o prostornom uređenju otežavaju i onemogućavaju u nekim slučajevima provedbu prostornog uređenja. Posljedice u praksi su neracionalno i neprihvatljivo korištenje prostora, komunalna neuređenost građevinskog zemljišta, njegova neodgovarajuća izgrađenost, dugotrajan i komplicirani postupak ishoda potrebnih dozvola za gradnju, bespravna gradnja.

10.1. Odluka o građevinskom zemljištu 1991. god.

Tadašnja općina Rovinj na svojoj sjednici u listopadu 1991. god. donijela je novu Odluku o građevinskom zemljištu. Donesenom Odlukom definirana su prava i načini postupanja u pogledu korištenja i raspolaganja građevinskim zemljištem koje je preneseno u društveno vlasništvo do 22. prosinca 1990. god., a za koje posebnim zakonom nije bilo propisano pravo raspolaganja i prijenosa.

O oduzimanju zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika kao i davanju zemljišta na korištenje odlučivala je Komisija za građevinsko zemljište, a upravne radnje obavljao je općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Vlasniku neizgrađenog građevinskog zemljišta isplaćivala se naknada najkasnije u roku 3 godine po tržišnoj vrijednosti nekretnine. Građevinsko zemljište davalo se na korištenje putem natječaja ili neposrednom pogodbom.

Natječaj se raspisivao rješenjem o raspisivanju natječaja koje je donosila Skupština općine Rovinj. Rješenje je sadržavalo: oznaku i površinu čestice, uvjete o uređenju prostora, podatke o stanju uređenosti građevinskog zemljišta, početnu cijenu i visinu jamčevine, rokove i način plaćanja naknade.

Natječajna komisija otvarala je ponude na javnom otvaranju. Prioritet natječaja utvrđuje se isključivo prema ponuđenoj visini naknade za zemljište. U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude isti iznos, za njih se natječaj nastavlja usmenim nadmetanjem. Natječajna komisija utvrđuje redoslijed natjecatelja tako da po njemu općinski organ za imovinsko-pravne poslove donosi rješenje o najpovoljnijem ponuditelju, nakon pravomoćnosti. Komisija za građevinsko zemljište donosi rješenje o davanju građevinskog zemljišta na korištenje na kojem je potrebno u roku tri godine izvesti znatnije građevinske radove.

Ako prijašnji vlasnik ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi toga što je površina parcele neznatno manja od novoformirane građevinske parcele, općina može neposrednom pogodbom dati na korištenje preostali dio novoformirane građevinske parcele. Osnovni uvjet je da vlasnik parcele posjeduje minimalno 70% površine novoformirane građevinske parcele.

Prilikom davanja zemljišta novi vlasnik plaća naknadu. Naknada sadrži slijedeće vrijednosti koje se plaćaju:

- naknada koja se plaća prijašnjim vlasnicima
- naknada za zemljište, nasade i objekte
- naknada troškova pripreme za izgradnju
- naknadu troškova izgradnje zamjenskih stanova nosiocima stanarskog prava za zgrade koje je potrebno ukloniti
- naknada za povećanu vrijednost zemljišta, koja je rezultat ulaganja društvenih sredstava

Visina troškova pripreme za izgradnju određivala se s obzirom na troškove potrebne za: uređenje imovinsko-pravnih odnosa, izradu provedbenih planova, izradu parcelacijskih elaborata, sanacijske radove na zemljištu. Trošak pripreme zemljišta snosi u cijelosti investitor. Isti se moraju uplatiti prije sklapanja ugovora.

Donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prestala je važiti Odluka. Novim zakonom uređeno je pravo stvarnog tereta i pravo građenja.

10.2. Urbanistički plan uređenja "Gripole - Spine"

Dana 30. prosinca 1993. god. na sjednici Gradskog vijeća donesena je Odluka o izradi Provedbenog urbanističkog plana gospodarstvene zone "Gripole – Spine" (Službeni glasnik grada Rovinja 4/96). Izrada PUP-a gospodarstvene zone "Gripole – Spine" povjerena je poduzeću AAI – Iskra d.o.o. iz Rovinja.

Predmetna zona nalazi se unutar obuhvata GUP-a i definirana je kao veća gospodarstvena zona namijenjena za servisnu, skladišnu, komunalnu i industrijsku djelatnost. Planom se osiguravaju prostorno tehnički elementi za potrebe izgradnje i uređenja gospodarstvene zone, a u cilju gospodarskog razvoja, zaštite i unaprjeđenja stanja okoliša kao i racionalnog korištenja prostora.

Gradsko poglavarstvo Grada Rovinja je na svojoj sjednici u studenom 1997. god. donijelo Zaključak kojim se prihvaća prijedlog Regulacijskog plana gospodarstvene zone "Gripole – Spine" te se isti upućuje na javni uvid. Javni uvid trajao je od 05. do 20. prosinca 1997. god.

U međuvremenu, odnosno 20. svibnja 1998. godine stupa na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN, br. 68/98) kojim je nastala promjena u strukturi prostornih planova, na način da je smanjen broj prostornih planova i "drugih dokumenata

prostornog uređenja" različitih naslova, neodređenog sadržaja, cilja i detaljnosti, a koje su jedinice lokalne samouprave i uprave mogle donositi ili propisivati obavezu njihova donošenja. Novim zakonom plan koji je bio u fazi donošenja potrebno je bilo uskladiti s novim propisima. Konačna varijanta Urbanističkog plana uređenja gospodarstvene zone "Gripole - Spine" u Rovinju, prihvaćena je od Gradskog vijeća 25. svibnja 2000. god.

Plan uređenja obuhvatio je 80 ha površine koja je omeđena glavnom upadnicom, postojećom cestom Gripole – Štanga te novom planiranom obilaznicom.

Gospodarstvena zona smještena je poštujući GUP grada Rovinja i postojeće glavne infrastrukturne koridore. Time se pridobila kvaliteta i ušteda pri opremanju građevinskih parcela s potrebnim energetske, komunalnim, prometnim i drugim objektima.

Doneseni plan obradio je tri urbanističke cjeline i to: 50 ha za gospodarsku namjenu, 12 ha za postojeću stambenu zonu s reurbanizacijom i novim građevinskim parcelama i 18 ha za zelene tampon zone, udoline i druge hortikulturne površine, slika 12..



Slika 12. Urbanistički plan uređenja "Gripole - Spine"

UPU-om je zadan redoslijed izgradnje prometne i komunalne infrastrukture koja će u svojoj konačnici zadovoljiti i osigurati sve potrebe svih gospodarskih, skladišnih, servisnih i komunalnih objekata. Cjelokupna planirana infrastruktura dimenzionirana je na veličinu i potreban kapacitet pojedinih korisnika kao i na njihovu namjenu i djelatnost. Nova komunalna infrastruktura poštovala bi faznu realizaciju plana. Unutar gospodarstvene zone sprovesti će se i izgraditi nove primarne i sekundarne prometnice, uređaji i objekti za opskrbu vodom,



električnom energijom i telekomunikacijama, kolektori za odvodnju fekalne i oborinske kanalizacije.

Unutar gospodarstvene zone moguće su različite varijante spajanja i određivanja gospodarstvenih parcela u veće parcele ako se ukaže potreba. Za takav vid spajanja parcela potrebno je izraditi detaljni plan uređenja za koje odluku donosi Poglavarstvo grada Rovinja.

10.2.1. Realizacija UPU "Gripole - Spine"

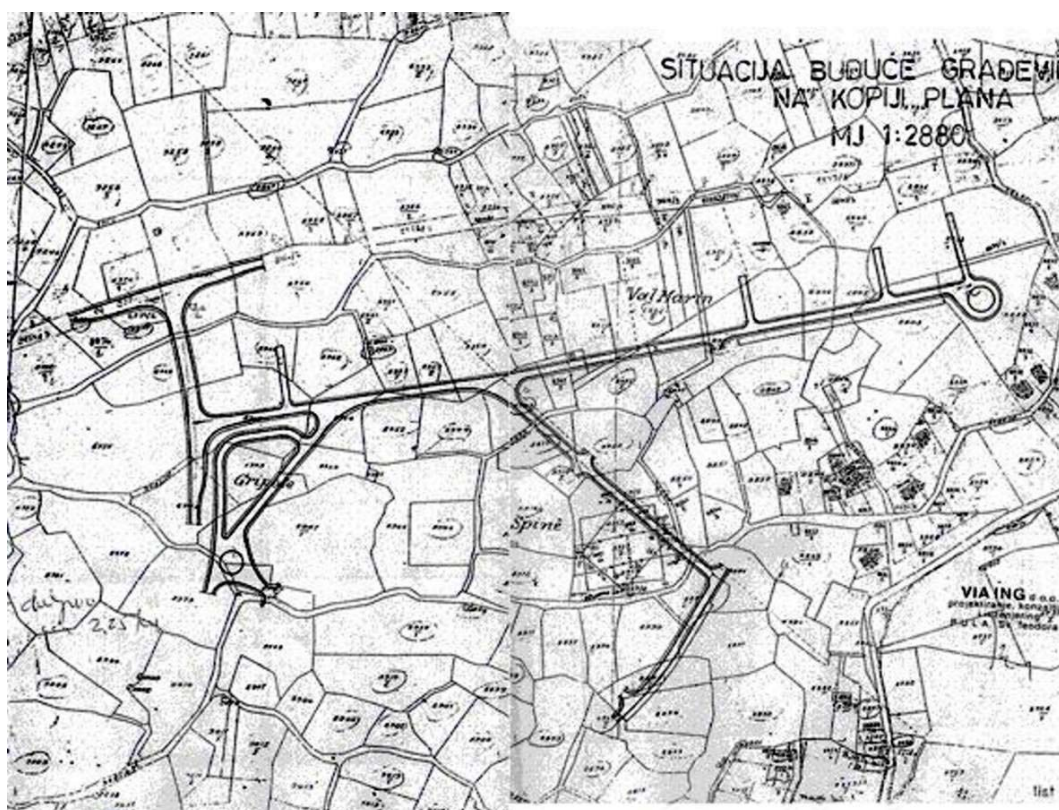
UPU gospodarstvene zone "Gripole – Spine" podijelio je realizaciju plana u četiri faze i to:

1. Prva faza obuhvaća gornji - sjeverni dio zone od parcele 1 do 10B, od 11 do 13 te 22, 28, 34, 40, 45 i 46SP. Unutar te faze potrebno je realizirati glavnu internu sekundarnu prometnicu sa svim vertikalnim priključcima. Planira se i izgradnja teretnog pomoćnog parkirališta s potrebnim okretištim. Objekti unutar te faze imaju fleksibilne namjene te je površina građevinskih parcela od 1600 m² do 7000 m², a planirana površina objekata od 400m² do 2000m² s visinama od 6 do 12m. Svaka parcela bila bi u potpunosti opremljena infrastrukturno (vodoopskrba, fekalna i oborinska kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura).
2. Druga faza obuhvaća srednji dio zone i to parcele od 14 do 16, od 19 do 21, od 25 do 27, od 31 do 33, od 37 do 39, 43 i 44. Unutar te zone planirana je površina za izložbe, sajmove, trgovačke manifestacije. Gospodarski objekti imaju fleksibilne namjene. Površina građevinskih parcela kreće se od 3000 m² do 10000 m², a površina objekata od 800 m² do 2600 m² s visinama od 9 do 12 m. Planira se i izgradnja teretnog pomoćnog parkirališta. Svaka parcela bila bi u potpunosti opremljena infrastrukturno (vodoopskrba, fekalna i oborinska kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura).
3. Treća faza obuhvaća donji – južni dio zone i to parcele 17, 18, 23, 24, 29, 30, 35, 36, 41 i 42. Gospodarski objekti imaju fleksibilne namjene. Površina građevinskih parcela kreće se od 2000 m² do 6000 m², a površina objekata od 360 m² do 1500 m² s visinama od 9 do 12 m. Planira se i izgradnja teretnog pomoćnog parkirališta. Svaka parcela bila bi u potpunosti opremljena infrastrukturno (vodoopskrba, fekalna i oborinska kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura).
4. Unutar postojećeg stambenog naselja smještena je postojeća stambena izgradnja s različitim veličinama parcela i objekata, s ukupno 48 parcela. Maksimalna površina izgrađenosti parcele ne prelazi 40%. Visine objekata su P, P+1 do P+2. Urbanističkim planom predviđena je reurbanizacija cjelokupnog stambenog naselja s novim stambeno-poslovnim sadržajima i parcelama. Reurbanizacijom stambene zone predviđene su 34 nove građevinske parcele različitih površina te maksimalnom izgrađenošću od 30 %.

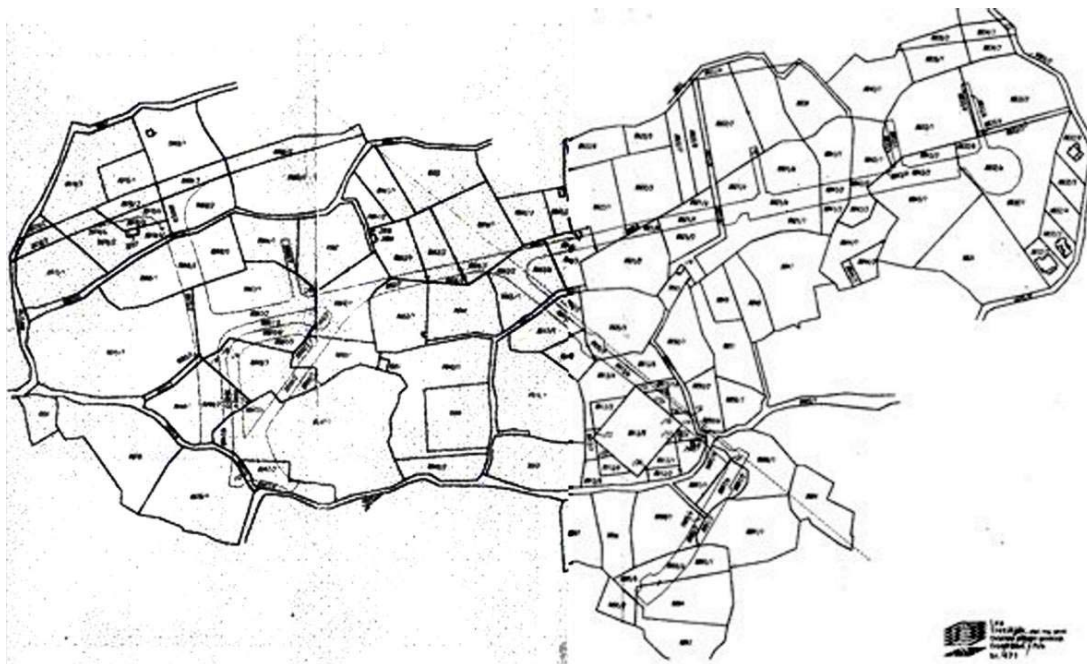
U odredbama za provođenje definirano je da će grad na osnovi lokacijske dozvole za glavnu pristupnu cestu I faze realizacije izraditi parcelacijski elaborat. Na osnovi njega je započeto s otkupom zemljišta.

Prije početka otkupa zemljišta potrebno je izraditi parcelacijski elaborat koji je preduvjet za otkup zemljišta. Parcelacijski elaborat s prijavnim listom i novom kopijom katastarskog plana točno pokazuje kolika površina ulazi u tijelo ceste ili u ostale predviđene javne površine. Parcelacijski elaborat je osnovni preduvjet rješavanja svih imovinsko - pravnih radnji.

Grad je definirao maksimalnu cijenu od 15 do 40 EUR/m² za zemljište na osnovi mišljenja Porezne uprave, Ispostave Rovinj.



Slika 13. Idejno rješenje prometnica na kopiji katastarskog plana



Slika 14. Kopija katastarskog plana s ucrtanom parcelacijom prometnice

Postupak otkupa zemljišta je slijedeći:

- nakon parcelacije, saslušavaju se sve stranke-vlasnici zemljišta, glede mogućnosti prodaje i dogovora oko cijena
- nadležni Upravni odjel zatražiti će podatak o tržišnoj vrijednosti i isti će pokušati uskladiti s vlasnicima zemljišta
- postignutim dogovorom s vlasnikom zemljišta oko cijene i načina plaćanja, temeljem čl. 63. stavak 4, statuta Grada Rovinja, prijedlog se upućuje Gradskom poglavarstvu da se izvrši otkup nekretnine
- Gradsko poglavarstvo sukladno čl. 48., stavak 8, upućuje prijedlog na Gradsko vijeće koje donosi konačnu odluku o otkupu.

Do danas je otkupljeno ili je u fazi potpisivanja ugovora približno 90% potrebnog zemljišta za cestu. Za preostalih 10% pokrenut je postupak izvlaštenja zemljišta.

Grad Rovinj je pokrenuo postupak izvlaštenja pred uredom državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava u Rovinju.

Ispostava u Rovinju nadležna je za vođenje postupka o izvlaštenju preostalog zemljišta sukladno Zakonu o izvlaštenju i Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju.

U zahtjevu je dostavljeno:

- dokazi da se s vlasnicima nekretnina pokušalo sporazumno riješiti pitanje stjecana prava vlasništva
- dokaz o utvrđenju interesa Republike Hrvatske gdje je po Zakonu o javnim cestama (koje povezuju područje grada - lokalne ceste), građenje i održavanje javnih cesta od interesa za Republiku Hrvatsku
- nalaz i mišljenje vještaka u postupku osiguranja dokaza
- dokaz o osiguranim posebnim sredstvima
- lokacijska dozvola.

O izvlaštenju u prvom stupnju odlučuje ured državne uprave nadležan za imovinsko pravne poslove u županiji na čijem se području nalazi nekretnina, a u drugom stupnju odlučuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa.

Protiv drugostupanjskog rješenja o izvlaštenju može se podnijeti tužba mjesno nadležnom županijskom sudu. U postupku izvlaštenja pred županijskim sudom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o upravnim sporovima. O tužbi odlučuje vijeće Županijskoga suda sastavljeno od tri suca na javnoj raspravi. Vijeće Županijskog suda o tužbi odlučuje presudom ili rješenjem.

Takvom nepripremljenom situacijom realizacija plana se odgađa iz godine u godinu. Danas se već kalkulira s početkom radova na prometnici krajem 2005. god.

Pokrenuti postupak je dugotrajan i sigurno će odgoditi realizaciju projekta.



11. PRIJEDLOG REALIZACIJE PLANA U PRELAZNOM PERIODU DO USVAJANJA NOVOGA ZAKONA

Vlasnici zemljišta svjesni su da samo donošenje prostornoga plana podiže vrijednost zemljišta i da vrijednost raste svakodnevno iz razloga pomanjkanja parcela za gradnju. Time je sam otkup zemljišta veoma dugotrajan i mukotrpan. U poglavlju 8.1.1. obrađen je postupak koncept marketinga koju je trebalo primijeniti pri izradi urbanističkog plana.

Da je Grad Rovinj vjerojatno više poradio na marketingu plana, te da je vlasnike zemljišta bolje i kvalitetnije informirao o namjeni plana mogao je u dogovoru s vlasnicima zemljišta naručiti parcelacijski elaborat za cjelokupnu zonu.

U skladu s planom i temeljem lokacijske dozvole potrebno je izraditi parcelacijski elaborat za formiranje građevinskih parcela. Izradu parcelacijskog elaborata potrebno je bilo prepustiti vlasnicima odnosno investitorima parcela. Istim parcelacijskim elaboratom vlasnik - investitor parcele bi dobio definiranu i omeđenu građevinsku parcelu ili jedan dio buduće građevinske parcele, te dio parcele koji ulazi u tijelo prometnice. Spomenuti parcelacijski elaborati poslužili bi kao osnova za rješavanje imovinsko - pravnih odnosa između grada Rovinja i vlasnika parcela.

Isto tako mogao se postaviti princip procjene zemljišta. Procjena zemljišta bi bila pojednostavljena osnovom prije napravljenih parcelacijskih elaborata. Istim bi se postavio sustavni princip kompletiranja parcela, definiranje nove namjene te osnovom toga i nova vrijednost zemljišta.

U odredbama za provođenje definirano je da će se lokacijske dozvole za građevinske parcele izdati kada bude definiran pristup s javno prometne površine. Time je na indirektan način usporeno tržište nekretnina. Vlasnici podižu vrijednost, a investitori nemaju sigurnost u terminskom planiranju investicije.

11.1. Tržište nekretnina u gospodarstvenoj zoni

Kako je sama lokacija gospodarske zone interesantna iz razloga pozicije prema gradu, planirane namjene i blizine infrastrukture investitori su sami preuzeli inicijativu otkupa zemljišta. Predlaže se izrada elaborata procjene planirane investicije za kupovinu zemljišta. To iz razloga što se uvidjelo da je to najbrži i najjednostavniji način realizacije plana jer se sve dogovara s velikim investitorom i između dva subjekta.

Veći investitori, koji nemaju sjedište na području grad Rovinja, naručili su elaborate koji im prikazuju vlasničku strukturu i poziciju novih građevinsko - urbanističkih parcela i tržišnu cijenu zemljišta. Po odabiru interesantnih lokacija, putem svojih opunomoćenika pristupaju pregovaranju o kupnji zemljišta jer imaju kalkuliranu cijenu zemljišta.

U nastavku je prikazan dio izrađenog elaborata planirane investicije za kupnju zemljišta na osnovi površine i cijene čestice i njene namjene po prostornom planu, a u skladu sa poglavljem 8.2. Procjena zemljišta.



Procjenom je izračunata ukupna vrijednost za otkup zemljišta koja se dobila zbrajanjem vrijednosti za ukupne građevinske površine i vrijednosti za preostale „zelene“ površine.

Takvom načinu se pristupilo iz razloga da se dobije prava vrijednost ulazne investicije, iz razloga što će svaki vlasnik insistirati na ukupnoj prodaji površine.

Planirana vrijednost trebala bi biti maksimalna vrijednost za zemljište na definiranoj lokaciji, jer se radi o velikim površinama zemljišta, kompleksnom zahvatu realizacije pristupne ceste i bez izvedene infrastrukture.

U tabelama su prikazane i izračunate površine dijelova katastarskih čestica koje čine građevinsko – urbanističku parcelu. Radi povezivanja dvije kvalitete podataka (stara grafička izmjera i digitalni plan na geodetskoj podlozi) došlo je do dopuštenog odstupanja u definiranim površinama po odluci o provođenju u vrijednosti do max 10 %.

Obrađena je svaka građevinsko – urbanistička parcela posebno na način da je definirana na uvećanju kopije katastarskog plana. U nastavku elaborata su priloženi prijepis posjedovnog lista i zemljišno knjižni izvadci.

Vrijednost katastarske čestice računata je na procjeni 150 EUR/m² za građevinski dio čestice i 80 EUR/m² za preostalu površinu. Cijena je definirana na osnovi zadnjeg kupoprodajnog ugovora od 180 EUR/m² u zoni "Štanga" (realizirana većim dijelom trgovačko - gospodarstvena zona) koju je platilo poduzeće Mercator d.d.

U slučajevima kada dijelovi katastarske čestice ulaze u više građevinsko - urbanističkih parcela prikazane su njihove površine i vrijednost je izračunata na definiranoj procjeni. Time se ostavlja rezerva u kupoprodaji u omjeru ukupna građevinska površina parcele prema sveukupnoj površini svih katastarskih čestica.

Kako bi se podaci mogli sistematski obraditi izvršili smo prikupljanje podataka iz gruntnice i katastra. Na taj način smo izvršili usporedbu podataka i da li su upisi identični.

Na osnovu prikupljenih podataka izrađene su tabele 1. do 3. u kojima su navedene katastarske čestice koje sa svojom površinom ili dijelom površine čine novoformirane urbanističke parcele. U nastavku tabele prikazana je namjena preostalog dijela katastarske čestice i površina građevinskog dijela čestice.

**Urbanistička parcela 3:*****Zemljišna knjiga******Katastar***

8962	pašnjak	z.k.ul. 5578		pš 424 m ²	posj. l. 168
	Hrelja Gizela	6/9 dj		Jadran turist d.d. Rovinj	
	Petercol Marija	1/9 dj			
	Petercol Ida	1/9 dj			
	Petercol Karlo	1/9 dj			
8964	vrt	z.k.ul. 5578		pš 4170 m ²	posj. l. 168
	Hrelja Gizela	6/9 dj		Jadran turist d.d. Rovinj	1/1 dj
	Petercol Marija	1/9 dj			
	Petercol Ida	1/9 dj			
	Petercol Karlo	1/9 dj			
8953/1	vrt	z.k.ul. 2204		parcela ne postoji u katastarskom	
				Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj
	operatu				
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj			
8953/2	vinograd	z.k.ul. 2204		parcela ne postoji u katastarskom	
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		operatu	
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj			
8961/1	oranica	z.k.ul. 2204		parcela ne postoji u katastarskom	
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		operatu	
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj			
8961/2	oranica	z.k.ul. 2204		parcela ne postoji u katastarskom	
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		operatu	
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj			
8955	vrt	z.k.ul. 2204		vg, pš 8751 m ²	posj.l. 2781
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		Cerin Milka	1/2 dj
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj		Maček Mirela	1/2 dj
8954	vinograd	z.k.ul. 2204		pš, dv, or 8605 m ²	posj.l. 2781
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		Cerin Milka	1/2 dj
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj		Maček Mirela	1/2 dj
*2869	koliba	z.k.ul. 2204		kuća, terasa 145 m ²	posj.l. 2781
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		Cerin Milka	1/2 dj
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj		Maček Mirela	1/2 dj
*2870	koliba	z.k.ul. 2204		parcela ne postoji u katastarskom	
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj		operatu	
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj			
9865/1	javno dobro – putevi	z.k.ul.- popis		put 3122 m ²	posj.l. 2204



Grad Rovinj
Ukupna površina građevinske parcele 6996 m²,
Tlocrtna površina objekta 2000 m²
Visina objekta 9 m
Namjena: gospodarstvena djelatnost i mala privreda

1/1 dj

javno dobro putevi

Tabela 1. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 3. i opis namjene zemljišta preostale površine

Broj k. č.	ukupna površina k. č. m ²	dio za građ.– urb. parcelu u m ²	namjena preostalog dijela k.č. i pov. građ. dijela
8962	4240	740	urb 2 (2503 m ²), urb 2a (958m ²)
8964	4170	508	cesta, urb 2 (305 m ²), urb 16 (1145 m ²)
8953/1	procjena 2400	1795	cesta, zelenilo
8953/2	procjena 2250	1523	cesta, zelenilo
8961/1	procjena 1875	610	zelenilo
8961/2	procjena 918	541	zelenilo
8955	8751	245	koridor voda, urb 4 (419 m2), zelenilo
8954	8605	773	koridor voda, cesta, urb 4 (2101 m2), zelenilo
*2869	145	39	-----
*2870	----	14	-----
9865/1	3122	201	javno dobro putevi
<i>Ukupno</i>	36476	6989	7431

Građevinski dio: (6989 * 150) + (7431 * 150) = 1.048.350 + 1.114.650 = **2.163.000 EUR**

Preostala površina: 22056 * 80 = **1.764.480 EUR**

Ukupna vrijednost za građevinsko - urbanističku parcelu: **3.927.480 EUR**



Slika 15. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 3

**Urbanistička parcela 4:*****Zemljišna knjiga******Katastar***

8955	vrt	z.k.ul. 2204	vg, pš 8751 m ²	posj.l. 2781
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj	Cerin Milka	1/2 dj
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj	Maček Mirela	1/2 dj
8954	vinograd	z.k.ul. 2204	pš, dv, or 8605 m ²	posj.l. 2781
	Cerin Milica, Lenjinov Vijenac 5	1/2 dj	Cerin Milka	1/2 dj
	Maček Mirela, Carera 41	1/2 dj	Maček Mirela	1/2 dj
8942/1	oranica i vinograd	z.k.ul. 6284	or 2227 m ²	posj.l. 4967
	Vičić Anuška, Burići 3a	1/1 dj	Vičić Anuška	1/1 dj
8942/3	oranica i vinograd	z.k.ul. 6282	or, vg 1954 m ²	posj.l. 3097
	Ač Marija, Lenjinov vijenac 4	1/1 dj	Ač Marija	1/1 dj
8942/2	oranica	z.k.ul. 6281	or 1174 m ²	posj.l. 3097
	Ač Marija, Lenjinov vijenac 4	1/1 dj	Ač Marija	1/1 dj

Ukupna površina građevinske parcele 5586 m²,

Tlocrtna površina objekta 1730 m²

Visina objekta 9 m

Namjena: gospodarstvena djelatnost i mala privreda

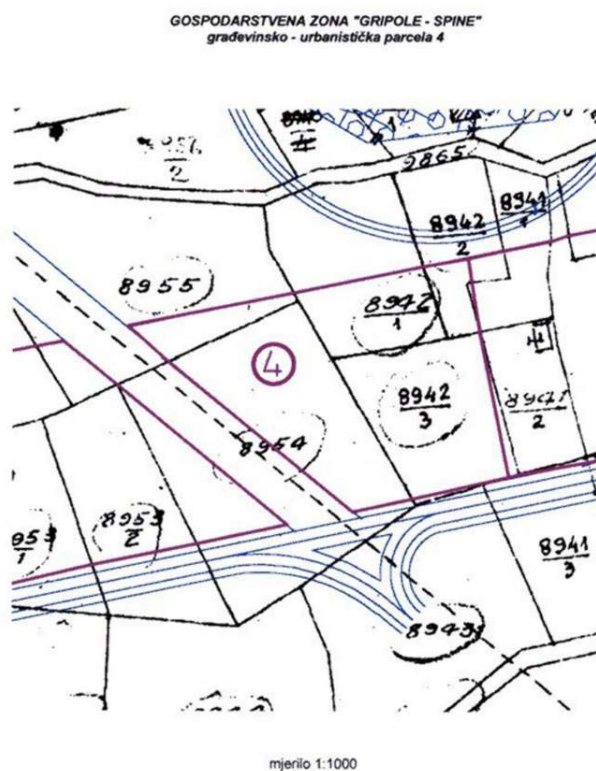
Tabela 2. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 4. i opis namjene zemljišta preostale površine

Broj k. č.	ukupna površina k. č. m²	dio za građ. - urb. parcelu u m²	namjena preostalog dijela k.č. i pov. građ. dijela
8955	8751	419	koridor voda, urb 3 (245 m ²), zelenilo
8954	8605	2101	cesta, urb 3 (773 m ²), zelenilo
8942/1	2227	910	zelenilo
8942/3	1954	1829	urb 5 (72 m ²), cesta
8942/2	1174	292	zelenilo
Ukupno	22711	5551	1090

Građevinski dio: (5551 * 150) + (1090 * 150) = 832.650 + 163.500 = **996.150 EUR**

Preostala površina: 16070 * 80 = **1.285.600 EUR**

Ukupna vrijednost za građevinsko - urbanističku parcelu: **2.281.750 EUR**



slika 16. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 4

**Urbanistička parcela 5:*****Zemljišna knjiga******Katastar***

8941/1 pašnjak	z.k.ul. 6281	pš 830 m ²	posj.l. 3097
Ač Marija, Lenjinov vijenac 4	1/1 dj	Ač Marija 1/1 dj	
8941/2 pašnjak i poljska kućica	z.k.ul. 6282	pš, or, polj k 971 m ²	posj.l. 3097
Ač Marija, Lenjinov vijenac 4	1/1 dj	Ač Marija 1/1 dj	
8922/1 oranica i pašnjak	z.k.ul. 3089	or, pš 4466 m ²	posj.l. 1072
Subotić Branko, Monfioorenzo 61	1/1 dj	Subotić Branko 1/2 dj	
		Perković Đino 1/2 dj	
8922/6 oranica i vinograd	z.k.ul. 5983	or, vg 2055 m ²	posj.l. 2711
Kanjerić Goran, Carera 32	1/2 dj	Kanjerić Goran 1/2 dj	
Šegon Dragica, Pazin, Vrtišće 3	1/2 dj	Šegon Dragica 1/2 dj	
8942/2 oranica	z.k.ul. 6281	or 1174 m ²	posj.l. 3097
Ač Marija, Lenjinov vijenac 4	1/1 dj	Ač Marija 1/1 dj	
8942/3 oranica i vinograd	z.k.ul. 6282	or, vg 1954 m ²	posj.l. 3097
Ač Marija, Lenjinov vijenac 4		Ač Marija 1/1 dj	
8941/3 pašnjak i poljska kućica	z.k.ul. 3089	pš, polj k 2105 m ²	posj.l. 4512
Subotić Branko, Monfioorenzo 61	1/1 dj	Subotić Branko 1/1 dj	

Ukupna površina građevinske parcele 4872 m²,

Tlocrtna površina objekta 1690 m²

Visina objekta 9 m

Namjena: gospodarstvena djelatnost i mala privreda

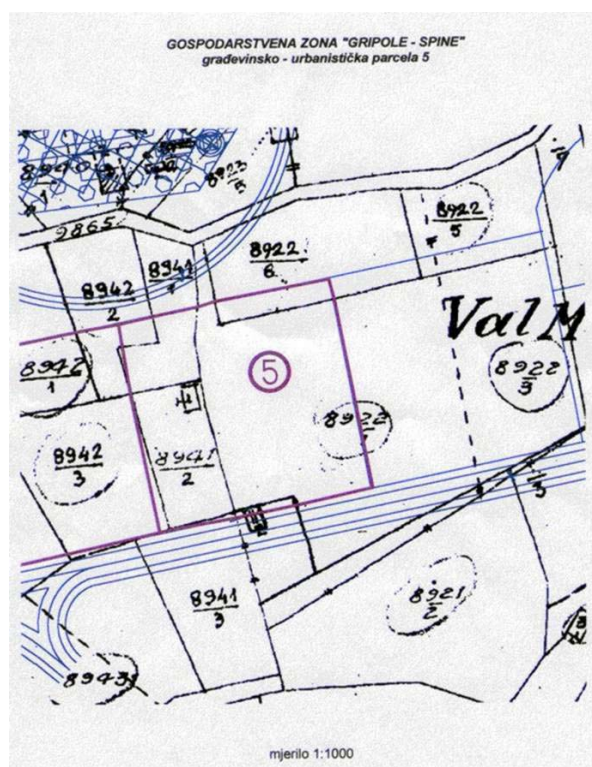
Tabela 3. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 5. i opis namjene zemljišta preostale površine

Broj k. č.	ukupna površina k.č. m²	dio za građ. - urb. parcelu u m²	namjena preostalog dijela k.č. i pov. građ. dijela
8941/1	830	468	zelenilo
8941/2	971	971	-----
8922/1	4466	2982	zelenilo, cesta, urb 11 (1484 m ²)
8922/6	2055	281	zelenilo, urb 6 (203 m ²)
8942/2	1174	96	zelenilo
8942/3	1954	72	urb 4 (1829 m ²), cesta
8941/3	2105	65	urb 11 (1176 m ²), cesta
Ukupno	13555	4935	4692

Građevinski dio: $(4935 * 150) + (4692 * 150) = 740.250 + 703.800 = \mathbf{1.444.050 \text{ EUR}}$

Preostala površina: $3928 * 80 = \mathbf{314.240 \text{ EUR}}$

Ukupna vrijednost za građevinsko - urbanističku parcelu: **1.758.290 EUR**



Slika 17. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 5

11.2. Izračun vrijednosti parcele po prijedlogu urbane komasacije

U tekstualnim odredbama UPU "Gripole - Spine" iskazana je približna površina obuhvata plana od 80 ha.

Površina po namjenama iznosi 673 781 m² i obuhvaćene su slijedeće namjene:

- prometnice (glavne, primarne, sekundarne i stambene, parkirališta i okretišta)
- industrijska zona (I faza 19 parcela, II faza 23 parcele, III faza 10 parcela)
- stambena zona i reurbanizacija (novih 35 parcela)
- zeleni pojas (visokokvalitetno poljoprivredno zemljište, zaštitni zeleni koridori, sportske i rekreacione površine, koridori infrastrukture)
- javni prostori naselja (trgovine, dječji vrtić, ambulanta, pošta, škola, crkva)
- infrastrukturni objekti (trafostanice, crpni objekti, ukupno 9 parcela)

U tabeli 4. prikazani su izračunani dijelovi površina po namjeni i u postotku na ukupnu površinu urbanističkog plana "Gripole-Spine" i definirane namjene.

Tabela 4. Izračun dijelova površine po namjeni

Namjena zemljišta	Površina (m ²)	Postotaka (%)
prometnice	102 591	15,2
industrijska zona	221 873	32,9
stambena zona i reurbanizacija	99 156	14,7
zeleni pojas	231 839	34,4
javni prostori	14 530	2,2
infrastrukturni objekti	3 792	0,6
UKUPNO	673 781 m ²	100 %

Kao primjer poslužile su gore navedene tri građevinsko urbanističke parcele za koje već imamo izračunane tržišne vrijednosti po osnovi upita i procjene površine zainteresiranih investitora.

U nastavku objedinili smo sve površine jednog vlasnika, izvršili procjenu zemljišta prije izrade prostornoga plana. Podatak o vrijednosti zemljišta, u predmetnoj zoni dobili smo od Porezne uprave i isti se kretao u vrijednosti od 20 DEM/m² do 50 DEM /m² (od 10 EUR/m² do 25 EUR/m²) u periodu izrade urbanističkog plana.

U tabeli 5. je prikazan zbroj površina katastarskih čestica jednog vlasnika odnosno suvlasnika; površina koja je po namjeni definirana kao građevinsko urbanistička površina; izračun površina za javne namjene u odnosu na cijeli plan (prometnice, zeleni pojas, javni prostori, infrastrukturni objekti) izračun građevinske namjene u odnosu na plan (industrijska zona, stambena zona i reurbanizacija) jer su one točno locirane u obuhvatu industrijske zone.



Tabela 5. Izračun površine katastarskih čestica jednog vlasnika odnosno suvlasnika u odnosu na namjenu

Vlasnik	Površina k. č.	Površina građ. urb. parcela po UPU Gripole Spine	Izračun površina za javne namjene 52,4 %	Izračun površina za građevinske namjene 47,6 %
Hrelja - Petercol	8 410	6 159	4 407	4 003
Cerin - Maček	24 944	7 815	13 071	11 873
Vičić Anuška	2 227	910	1 167	1 060
Ač Marija	4 929	3 656	2 583	2 346
Subotić Branko	6 571	5 707	3 443	3 128
Kanjerić - Šegon	2 055	484	1 077	978
Grad Rovinj	3 122	201	1 636	1 486

Po usvajanju plana vrijednost zemljišta raste. Kako bi bili sređeni imovinsko-pravni odnosi lakše bi bila i sama realizacija i provedba plana. Kako zemljište nije opremljeno komunalnom infrastrukturom može se procijeniti na 120 EUR/m². U tabeli 6. prikazana je vrijednost zemljišta prije i poslije usvajanja urbanističkog plana za svakog vlasnika odnosno suvlasnika.

Tabela 6. Izračun vrijednosti zemljišta

Vlasnik	Površina k. č.	Vrijednost zemljišta do donošenja UPU u EUR	Vrijednost zemljišta po donošenja UPU (urb. parcela) u EUR
Hrelja - Petercol	8 410	151 380	480 360
Cerin - Maček	24 944	140 670	1 424 760
Vičić Anuška	2 227	40 086	127 200
Ač Marija	4 929	88 722	281 520
Subotić Branko	6 571	121 518	375 360
Kanjerić - Šegon	2 055	36 990	117 360
Grad Rovinj	3 122	56 196	178 320
UKUPNO	52 258	635 562	2 948 880



U prikazanim tablicama pokazana je usporedna vrijednost zemljišta prije izrade urbanističkog plana i po usvojenom urbanističkom planu koji bi se realizirao provedbom urbane komasacije.

Vidljivo je da u odnosu na unesene površine u komasacijsku masu, s oduzimanjem površina za zajedničke javne namjene i po formiranju građevinsko urbanističkih parcela vlasnici dobijaju manju površinu ali jedinstvenu s riješenim imovinsko-pravnim odnosima i sigurno povećane vrijednosti po metru kvadratnom.

Usvojenim planom, provedenom urbanom komasacijom i komunalno opremljenim zemljištem osigura se povećanje vrijednosti zemljišta svakom vlasniku za 4,7 puta.

12. ZAKLJUČAK

Uređenje zemljišta je proces kojim se postiže maksimalna iskoristivost prostora kroz prostorne planove uz poštovanje prirode okoliša i dobrobiti zajednice .

Način na koji se prostorno i urbanističko planiranje provodi ovisi o političkom sustavu zemlje te raspodjeli odgovornosti između različitih dijelova (nivoa) vlasti. Neke odgovornosti (ovlasti) leže na državnoj razini dok neke mogu biti prenesene na lokalnu razinu.

Urbanističko planiranje mora biti provedeno u suglasju s registracijom nekretnina, s obzirom na to da uključuje mjere koje stvaraju nove podjele zemlje i nove obrasce njene upotrebe. Neuspjeh da se ne realiziraju novi prostorni planovi i prava vlasništva često dovode do odgoda ili čak neuspjeha u programima razvoja, osobito u gradskim područjima.

U nastojanjima da stvori snažnu privredu, svaka zemlja mora provesti strategiju planiranja i razvoja tako da poboljša infrastrukturu i stvori bolji okoliš. Urbanističkim planiranjem se promjene u okolišu uvode kroz formalne postupke.

U Republici Hrvatskoj nedostaju propisi kojima je moguće provesti prostorno plansku dokumentaciju. Nedostaje sustav kojim je moguće preoblikovati katastarsku česticu privatnog vlasništva u građevinsku česticu koja je definirana po usvojenom planu i koja se po svojoj veličini i obliku razlikuje od postojećih.

Postupak transformacije katastarskih čestica u građevinske čestice po urbanističkom planu nazivamo urbana preparcelacija. Urbana preparcelacija predstavlja jedan značajno drukčiji, novi pristup, te zajedno s novonastalim uvjetima daje novi karakter kompleksnog uređenja prostora.

Država mora sama iznaći put i vlastita rješenja za zemljišnu podjelu, pri čemu su iznimno korisna iskustva razvijenijih evropskih zemalja budući da su neka osnovna načela procesa uređenja zemljišta svima zajednička. Razvoj pripadajuće legislative, organizacijskih struktura, mehanizama za financiranje i tehničke realizacije je isprepleten tako da je potrebno povezati i uskladiti sve zakone .

Uređenje zemljišta, ili komasacija, kao kompleksna i multidisciplinarna djelatnost mora obuhvatiti sve ove probleme jer usredotočena samo na povećanje produktivnosti, bez razmatranja ekoloških i kulturnih stajališta, vrlo lako može imati negativan efekt i prouzročiti gubitak biološke raznolikosti, eroziju i/ili uništenje kulturnog krajolika.

Usvajanjem novoga Zakona o prostornom planiranju uredilo bi se prostorno i urbanističko planiranje, pravni instrument za provođenje urbanističkoga plana, uređenje građevinskog zemljišta i financiranje gradnje urbanističke infrastrukture. Novi Zakon bi bio usklađen sa propisima Europske unije, otklonio bi prepreke domaćim i stranim ulaganjima i omogućio planski razvoj prostora. Potrebno bi bilo da Zakon uredi prijelaz sa lokacijske dozvole kojom nije bilo osigurano usklađivanje privatnog i javnog interesa u sustav u kojem je moguće potpuno usklađivanje privatnog i javnog interesa i koji osigurava postizanje ciljeva od javnog interesa.

Motiv magistarskog rada je definirati prijelazni oblik realizacije prostornoga plana do usvajanja novoga Zakona o prostornom planiranju. Novi Zakon bi trebao točno definirati pravne norme iz područja građevinskog prava da su istovremeno usklađene sa propisima Europske unije, pojednostaviti postupak izrade urbanističkih planova, stvoriti uvjete za provedbu planova koja bi se osjetila pri uređenju i opremanju građevinskog područja s tehničkom urbanističkom infrastrukturom a time i nižim troškovima u optimalno urbaniziranim područjima.



13. LITERATURA

- AAI "ISKRA" (2000.): Urbanistički plan uređenja gospodarstvene zone Gripole - Spine u Rovinju, broj projekta 20594
- Bagić S., Šeparović M., Žuvela M. (1997.): Komentar Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Organizator, Zagreb
- Bogdanović B. (1979.): Komasacija i eksproprijacija, Naučna knjiga, Beograd
- Bogdanović B. (1989.): Agrarne operacije, Naučna knjiga, Beograd
- Božićnik M. (1975.): Katastar zemljišta i prostorno planiranje, Geodetski list 7-9/75, 154-160
- Božićnik M. (1985.): Parcelacija građevinskog zemljišta u provedbi prostornih planova, Geodetski list 4-6/85, 121-132
- Božićnik M. (1988.): Kako geodetske podloge prilagoditi potrebama izrade provedbenih urbanističkih planova, Geodetski list 4-6/88, 167-175
- Crnić I., Šeparović M. (1994.): Zakon o izvlaštenju; Tekst Zakona o izvlaštenju s napomenama, Obrazloženje Zakona o izvlaštenju, Propisi Republike Hrvatske, Informator, Zagreb
- Fanton I., Susovski-Ivšić Lj. (1997.): Tehnička podrška zakonskoj regulativi pri osnivanju građevinskog zemljišta, Prvi hrvatski kongres o katastru, Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo, Zagreb, str 247 – 257
- Gazzari V. (1999.): Prostorno uređenje i vlasništvo građevinskog zemljišta, Informator 4690, 13-14
- Gerardy T. (1975.): Praxis der Grundstücks bewertung, Verlag Moderne Industrie, München
- Gerardy T., Möckel R., Troff H. (1997.): Praxis der Grundstücks bewertung, Verlag Moderne Industrie, München
- Josipović T., Koasnička P. (1998.): Prodaja nekretnina, Burza nekretnina - Hrvatska gospodarska komora, Zagreb
- Klaić B. (1988.): Rječnik stranih riječi, Nakladni zavod MH, Zagreb
- Krtalić V. (2000.): Uređenje građevnog zemljišta – analiza inozemnih propisa, Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb
- Krtalić V. (2004.): Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Novi informator, Zagreb



- Majetić J. (1997.): Parcelacija građevinskog zemljišta, Informator 4493/97, 19-20
- Manfred V. (1996.): Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin
- Marinović - Uzelac A. (1997.): Nekoliko pogleda na ulogu katastra u urbanizmu pravne države, Prvi hrvatski kongres o katastru, Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo, Zagreb, str 219 – 226
- Marinović - Uzelac A. (2001.): Prostorno planiranje, Dom i svijet, Zagreb
- Medić V. (1957.): Komasacija zemljišta, skripta, Geodetski fakultet, Zagreb
- Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i Urbanistički institut Hrvatske (1991): Studija praćenja stanja kvalitete okoliša u republici Hrvatskoj, Zagreb
- Mihajlović M., Grčić D., Pejčić M. (1954.): Registar saveznih propisa objavljenih u Službenom listu FNRJ 1945 - 1953, Službeni list FNRJ, Beograd
- Mrak-Taritaš A. (1998.): Urbanistički plan uređenja, Detaljni plan uređenja, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u suradnji s Institutom građevinarstva Hrvatske Zagreb, Savjetovanje o primjeni Zakona o prostornom uređenju, Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu te rasprava o prijedlogu zakona o gradnji, Opatija 31-38
- Narodne novine (1974.): Zakon o geodetskoj izmjeri i katastru zemljišta, Narodne novine br. 16
- Narodne novine (1994.): Zakon o izvlaštenju, Narodne novine br. 9
- Narodne novine (1996.): Zakon o zemljišnoj knjizi, Narodne novine br. 91
- Narodne novine (1996.): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91
- Narodne novine (1999.): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine. br.128
- Pavić Đ., Duić F. (1968.): Prava na nekretninama, Informator, Zagreb
- Prosen A. (1997.), Agrarne operacije kao sredstvo uređenja prostora, Prvi hrvatski kongres o katastru, Zbornik radova, Hrvatsko geodetsko društvo, Zagreb, str 227 – 235
- Prostorno uređenje, građenje i zaštita okoliša u Republici Hrvatskoj na lokalnoj razini, Stručni skup NP Brijuni , 2001.



- Ross W. F., Brachman R., Holzner P. (1991.): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des verkehrswertes von Grundstücken, Teodor Oppermann verlag, Hannover
- Rovinjprojekt (1988.): Izmjene i dopune PUP-a stambenog naselja "Valbruna 2", 09. lipnja 1988. god., el. 400-1006/88
- Rukavina I. (2003.): Uređenje zemljišta s posebnim osvrtnom na komasacije u Švicarskoj, Seminarski rad, Geodetski fakultet, Zagreb
- Schifftereihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1998.): Flurbereinigung in Europa, Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster
- Službeni glasnik (1989.): Odluka o izmjeni Odluke o građevinskom zemljištu, Službeni glasnik 2, str 48 - 56
- Službeni glasnik (1991.): Odluka građevinskom zemljištu, Službeni glasnik 8, str 185 - 193
- Službene novine (1980.): Odluka o izradi provedbenog urbanističkog plana za područje Valbruna II u Rovinju, Službene novine br. 44, str 1296 - 1297
- Službene novine (1982.): Odluka građevinskom zemljištu, Službene novine br. 26, str 1868 - 1882
- Službene novine (1983.): Odluka o provedbenom urbanističkom planu za područje Valbruna II u Rovinju, Službene novine br. 7, str 220 - 223
- Službene novine (1987.): Odluka o izradi Izmjene i dopune Provedbenom urbanističkom planu za područje Valbruna II u Rovinju, Službene novine br. 35, str 134
- Službeni glasnik (1988.): Odluka o donošenju izmjene i dopune provedbenog urbanističkog plana stambenog naselja Valbruna II u Rovinju, Službene novine br. 3, str 115 - 118
- Službeni glasnik (1989.): Odluka o donošenju izmjene i dopune provedbenog urbanističkog plana stambenog naselja Valbruna II u Rovinju, Službeni glasnik 2, str 130 - 131
- Službeni glasnik (1989.): Odluka građevinskom zemljištu, Službeni glasnik br. 1, str 4
- Službeni glasnik (1990.): Odluka o donošenju izmjene i dopune provedbenog urbanističkog plana područja Valbruna II u Rovinju, Službeni glasnik br. 5, str 124
- Službeni glasnik (1992.): Prostorni plan općine Rovinj, Urbanistički institut Hrvatske, Službeni glasnik br. 3



Službeni glasnik (1993.): Generalni urbanistički plan grada Rovinja, Urbanistički institut Hrvatske, Službeni glasnik br. 5

Službeni glasnik (1995.): Izvješće o stanju prostora grada Rovinja, Službeni glasnik br. 6

Službeni glasnik (2000.): Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarstvene zone Gripole - Spine u Rovinju, Službeni glasnik br. 4



Slika 1. Popis uračunatih i neuračunatih troškova	33
slika 2. "PUP Valbruna 2 sjever" - list B02 Plan građevinskih pravaca	67
slika 3. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - kopija katastarskog plana.....	68
slika 4. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - plan građevinskih parcela	69
slika 5. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - skica mjerenja	69
slika 6. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - spisak detaljnih točaka.....	70
slika 7. Elaborat parcelacije "Valbruna 2 sjever" - spisak građevinskih parcela	71
Slika 8. Izmjene i dopune PUP "Valbruna 2" - plan građevinskih parcela.....	72
Slika 9. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - skica mjerenja	73
Slika 10. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - spisak čestica.....	74
Slika 11. Elaborat parcelacije po izmjenama i dopunama PUP "Valbruna 2" - kopija.....	74
katastarskog plana	74
Slika 12. Urbanistički plan uređenja "Gripole - Spine"	80
Slika 13. Idejno rješenje prometnica na kopiji katastarskog plana	82
Slika 14. Kopija katastarskog plana s ucrtanom parcelacijom prometnice.....	82
Slika 15. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 3	88
slika 16. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 4.....	90
Slika 17. Grafički prilog elaboratu procjene investicije za urb. parcelu 5	92

**POPIS TABELA**

Tabela 1. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 3. i opis namjene zemljišta preostale površine	87
Tabela 2. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 4. i opis namjene zemljišta preostale površine	89
Tabela 3. Ukupna površina katastarskih čestica sa dijelovima površine za urb. parcelu 5. i opis namjene zemljišta preostale površine	91
Tabela 4. Izračun dijelova površine po namjeni	93
Tabela 5. Izračun površine katastarskih čestica jednog vlasnika odnosno suvlasnika u odnosu na namjene.....	94
Tabela 6. Izračun vrijednosti zemljišta	94

**POPIS URL-ova**

URL 1. [http:// www.zakonodaja.gov.si](http://www.zakonodaja.gov.si)

URL 2. <http://www.sigov.si>

URL 3. <http://www.mzopu.hr>

URL 4. <http://www.nn.hr>

**ŽIVOTOPIS:**

- Godina 2002. Grad Rovinj, Upravni odjel za financije, razvoj i gospodarstvo kao stručni suradnik za geodetske poslove obavlja sve geodetske poslove iz nadležnosti grada, identifikaciju i procjenu nekretnina
- Godina 1998. - 2001. radi u Odsjeku za urbanističko planiranje Grada Rovinja, kao šef Odsjeka i zamjenik pročelnika. Interesom prema geografskim informacijskim sustavima za Grad Rovinj razvijao je GIS ROZIS kojemu je bio voditelj i savjetnik za GIS projekt TN Valalta
- Godina 1995. - 1997. prelazi u Grad Rovinj u Odsjek za urbanizam i zaštitu okoliša gdje vrši identifikaciju gradskih nekretnina, vrši pripremu i ažuriranje geodetskih podloga, razvijanje i osmišljavanje projekta ROZIS
- Godina 1991. - 1994. prve tri godine radi u poduzeću Geoservis d.o.o. Pula na poslovima snimanje i iskolčenje trasa svjetlovodnih vodova, a zadnju godinu u projektnom uredu Studio EMMEMME, Rovinj na geodetskim poslovima u projektiranju
- Godina 1991. diplomirao na Univerzi v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Studij geodezije
- Godina 1987. - 1990. kao suradnik za geodetske poslove po ugovoru o djelu radio u Slovenskim željeznicama Ljubljana i ZIL - TOZD Urbanizam - LUZ Ljubljana na poslovima snimanja industrijskih kolosijeka i pruga, geodetskih podloga za projektiranje i rješavanje imovinsko - pravnih odnosa
- Godina 1981. upisuje studij geodezije na Univerzi v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo
- Godina 1980. maturirao u srednjoj školi "Otokar Keršovani" Pazin, matematičko informatički smjer



Slobodan Đekić rođen je 22. kolovoza 1961. god. u Prištini od oca Branka i majke Vide. Govori talijanski, engleski i slovenski jezik. Član je Hrvatskog geodetskog društva i Hrvatskog društva stalnih vještaka. Stalni je sudski vještak mjerničke struke i sudski vještak za procjenu nekretnina pri Županijskom sudu u Puli i Trgovačkom sudu u Rijeci. U znanstvenom radu zanima ga uređenje i priprema zemljišta, prostorno planiranje, prostorne baze podataka i GIS. Oženjen je Giulianom Đekić i otac dvije kćerke Elene i Grete.