



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

Usmjerenje: Inženjerska geodezija i upravljanje prostornim informacijama

DIPLOMSKI RAD

Procjena vrijednosti nekretnina pri urbanim preparcelacijama

Izradila:

Lea Sinošić

Šandaljska 7

52100 Pula

lsinosic@geof.hr

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

Zagreb, veljača 2006.

**Zahvala:**

Posebno se zahvaljujem svojoj obitelji i prijateljima na pruženoj podršci i razumijevanju tijekom čitavog studiranja.

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

<i>I. Autor</i>
Ime i prezime: Lea Sinošić
Datum i mjesto rođenja: 30.10.1981, Pula
<i>II. Diplomski rad</i>
Predmet: Komasacija zemljišta
Naslov: Procjena vrijednosti nekretnina pri urbanim preparcelacijama
Mentor i voditelj: doc. Dr. sc. Siniša Mastelić-Ivić
<i>III. Ocjena i obrana</i>
Datum zadavanja zadatka: veljača 2005.
Datum obrane: 24.02.2006.
Sastav povjerenstva pred kojim je branjen diplomski rad:
1. Prof. dr. sc. Siniša Mastelić-Ivić
2. Prof. dr. sc. Miodrag Roić
3. Prof. dr. sc. Marko Džapo

Procjena vrijednosti nekretnina pri urbanim preparcelacijama

Lea Sinošić

Sažetak: Tema ovog diplomskog rada je procjena vrijednosti nekretnina pri urbanim preparcelacijama na području grada Zagreba. Svrha urbane preparcelacije je preoblikovanje postojećih zemljišnih čestica u nove građevinske čestice, sukladno donesenom detaljnom planu uređenja. Radnje koje prethode urbanoj preparcelaciji su određivanje vrste i načina korištenja građevinskog zemljišta, te procjena nekretnina.

Ključne riječi: prostorno uređenje, procjena nekretnina, urbana preparcelacija

Land restructuring in urban areas

Abstract: Subject of this graduation paper is evaluation of real estate for urban reparable in area city of Zagreb. Reparcelling is used for redesigning existing area properties in new parcels using current urban plan. There are number of steps that need to be performed before applying reparable. Some of them are forms and ways to use construction areas and evaluation of real estates.

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

Uređenje zemljišta u urbanom području

Lea Sinošić

S A D R Ž A J

1. UVOD	7
2. GEOMARKETING	8
U KRATKO O GEOMARKETINGU:	8
2.1. TEHNOLOGIJA GEOMARKETINGA	9
2.1.1. <i>Marketinško donošenje odluka (MDSS)</i>	9
2.1.2. <i>Expert System</i>	10
2.1.3. <i>Fuzzy Set Theory</i>	10
2.1.4. <i>Modularna građa</i>	11
2.1.5. <i>GIS i geomarketing</i>	12
2.2. PRIMJENA GEOMARKETINGA	13
3. PROSTORNO UREĐENJE	17
3.1. USTROJSTVO SUSTAVA PROSTORNOG UREĐENJA	17
3.2. DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA	18
3.2.1. <i>Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske</i>	19
3.2.2. <i>Prostorni planovi</i>	20
3.2.3. <i>Odluka o građevinskom području općine</i>	23
3.2.4. <i>Urbanistički planovi</i>	23
3.3. PROVOĐENJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA	25
3.4. URBANISTIČKO PLANIRANJE	26
4. VRSTE I NAČIN KORIŠTENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	29
5. PROCJENA NEKRETNINA	31
5.1. PREDMET PROCJENE I OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI	31
5.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA U POSTUPKU KOMASACIJE	33
5.2.1. <i>Procjena zemljišta prije komasacije</i>	35
5.2.2. <i>Procjena zemljišta poslije komasacije</i>	36
5.2.3. <i>Procjena objekata i kultura</i>	37
6. URBANA PREPARCELACIJA (URBANA KOMASACIJA)	38
6.1. UVOD	38
6.2. IZVEDBA KOMASACIJE GRADILIŠTA	40
6.3. MASA ZA PREPARCELACIJU I DIOBA MASE	42
6.4. PODJELA PREMA POVRŠINI	42
6.5. IZRADA I SADRŽAJ NACRTA PREPARCELACIJE	43
6.6. OBJAVA PROJEKTA PREPARCELACIJE I STUPANJE NA SNAGU	44
6.7. ISPRAVAK JAVNIH KNJIGA	44
7. PRAKTIČNI DIO	46
7.1. STAVKE NA OSNOVU KOJIH JE DEFINIRANA CIJENA ZEMLJIŠTA	46
7.1.1. <i>Definiranje zona vrijednosti</i>	46



TABLICA 4. POVRŠINE, KOMUNALNI DOPRINOS I POČETNE CIJENE ODABRANIH K.Č.	48
7.1.2. Zona GUP-a	48
7.1.3. Vrijednost K.Č. obzirom na udaljenost od nekih bitnih gradskih punktova.....	53
7.1.4. Vrijednost K.Č. obzirom na njenu orijentiranost	54
7.1.5. Vrijednost K.Č. obzirom na njenu horizontalnost	55
7.2. ISKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI PET K.Č.	55
8. ZAKLJUČAK	69

Literatura

Životopis

1. Uvod

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

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

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

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

U drugom poglavlju je objašnjen pojam i tehnologija geomarketinga.

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

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

U petom poglavlju objašnjen je postupak procjene nekretnina kod urbane preparcelacije. Kod urbane preparcelacije procjena zemljišta je jedna od najvažnijih, najtežih i najodgovornijih radnja, stoga je potrebno do joj se posveti naročita pažnja. O dobroj i objektivnoj procjeni u znatnoj mjeri će ovisiti uspjeh preparcelacije.

Šestom i sedmo poglavlje se najviše vežu na temu diplomskog. U njima je objašnjen sam postupak urbane preparcelacije i primjena Geomedie Professional u urbanoj preparcelaciji.

2. Geomarketing

Marketing je sistematski pristup koji se temelji na oblikovanju usluge ili proizvoda koji zadovoljava korisnikove potrebe i želje, s korisnikovim zadovoljstvom kao osnovnim ciljem.

Marketing zahtjeva detaljni pregled i analizu poslovnih, socioekonomskih i demografskih podataka u nekom geografskom području, populacije koja obitava u regiji i procjene i ocjene geografskog doseg a tržišta. Modeliranje lokacija koristi kombinaciju demografskih varijabli razvijenih iz tržišnih profila za odabrano područje kao i druge geografske varijable (npr. lokacije parkirališta, udaljenost od javnog prijevoza, lokacije konkurencije) kako bi predvidjeli uspjeh prodaje ili usluge na nekoj lokaciji.

Ovakav način marketinške analize u prošlosti je bio praktično neizvediv dok je danas primjenom Geografskih Informacijskih Sustava (GIS) takav pristup marketingu dostupan i manjim poslovnim subjektima. Sinteza GIS-a i marketinga naziva se prostorni marketing ili geomarketing. Ovaj vid marketinga pruža izbor najboljeg poslovnog poteza jer omogućuje analizu koja povezuje geografske uvjete s ekonomskim mogućnostima.

Budući da je čak 90% poslovnih informacija geografske prirode, ponuda i potražnja se lako povezuju s geografskim podacima. Zato menadžeri moraju što kvalitetnije analizirati geografske podatke da bi mjere bile što efikasnije.

Ciljevi geomarketinga se ostvaruju dobivanjem:

- najboljeg rješenja,
- najbolje lokacije objekta,
- najboljeg trgovačkog objekta,
- najboljeg direktnog marketinškog cilja.

Međusobna povezanost navedenih ciljeva naziva se geooptimizacija.

Geomarketing se može primijeniti u cijelom ekonomskom sektoru, a njime se najviše koriste tvrtke, lokalne samouprave i nevladine organizacije.

U kratko o geomarketingu:

Pod geomarketnigom podrazumijevamo uporabu geografskog područja koje će omogućiti da odluke vezane uz komunikaciju, prodaju i rad s klijentima budu djelotvorniji.

Zahvaljujući geomarketingu, tvrtke vrednuju prostornu dimenziju mnogobrojnih podataka, neprestano proizvedenih od različitih informativnih izvora, unutrašnjih i vanjskih.

Prostornu dimenziju jednog podatka možemo sažeti sa jednom jednostavnom riječju, *gdje*. *Gdje* je bitna informacija u procesu marketinga, zato jer geografsko

područje postaje jedna cjelina ili čak jedinica povlaštene analize prodajnih podataka. S tog gledišta informativni slijed postaje: *tko* + *što* *radi* + *gdje*. Prva dva podatka (*tko*, *što* *radi*) vezuju se tako na područje u kojem se proizvode i pretvaraju u informaciju bitnu za doći do nekog zaključka.

Gdje može poprimiti mnoga različitih značenja, ovisno o temama:

- Gdje su smješteni naši klijenti (stranke) Gdje rade
- Gdje idu u kupovinu
- Gdje je sjedište naše konkurencije
- Kako se uređuju posjete naših prodavača
- Koje su najbolje pozicije za otvaranje novih trgovina
- Gdje se nalaze bankomati, javne ustanove, mjesta za provod i zabavu? Itd....

Mnogi operateri mogu biti zainteresirani za geomarketing:

- Sve tvrtke koje radeći na ljestvici velikog raspona, imaju portfelj aktivnosti rasprostranjen na području. Misli se na, npr. filijale i podružnice velikih banaka, podružnice osiguravajućih društava, prodajnim centrima koji su poznati putem reklama na nacionalnom i svjetskom teritoriju, tvrtke koje formulirajući svoje strategije na globalnoj razini, razvijaju s mnogo pažnje odnose s užim zemljopisnim područjem.
- Sve male tvrtke koje imaju velik portfelj klijenata, snažno smještene sa zemljopisnog gledišta (recimo trgovina s odjećom). Takve tvrtke crpe snagu baš iz teritorija na kojem su smještene.
- Privatne i javne ustanove koje posluju u uslužnom sektoru pružajući usluge pojedincima koji žive na tom području ili onima koji su u prolazu, ali i tvrtkama smještenim na istom području: energetske, telekomunikacijske,...

2.1. Tehnologija geomarketinga

2.1.1. Marketinško donošenje odluka (MDSS)

Marketing decision support systems (MDSS) je niz modela koji, koristeći hardver i softver, omogućuju menadžerima analizu podataka vezanih za posao, kao i donošenje kvalitetnih odluka.

Modeli povezuju informaciju s parametrima potrebnim za donošenje odluke, a neophodni su zbog rastuće količine informacija tijekom procesa. Primjenom Experts System - a omogućeno je i kreiranje različitih scenarija.

Marketing decision support system povezan s GIS - om tvori Geomarketing Decision support system (GDSS) koji omogućuje analizu geografskih informacija, budući da uključuje prostornu komponentu u modele.

2.1.2. Expert System

Expert System (ES) je, od "Expert Systems" grupe unutar British Computer Society, definiran kao: "Računalno modeliranje stručnog znanja na zadanom području, na način da rezultat daje pametan savjet za donošenje pametnih odluka".

Najvažniji moduli Expert System - a su:

- baza podataka,
- Alat za izvođenje savjeta,
- podsustav za objašnjenja.

Baza podataka sadrži **ako - onda** pravila iz kojih se izvlače podaci o zadanoj temi, koje će sustav obraditi pri rješavanju problema.

Inference Engine primjenjuje podatke iz baze podataka u cilju nalaženja rješenja zadanog problema.

Inference Engine radi na dva načina:

- koristeći zadane parametre daje rješenje problema (data driven reasoning),
- znajući rješenje problema prikazuje činjenice koje su to uvjetovale (goal driven reasoning).

Nakon rješenja problema podsustav za objašnjenja daje korisniku uvid u logiku načina dolaska do rješenja te odgovara na korisnikove upite.

Expert System poboljšava kvalitetu menadžerskih odluka omogućujući:

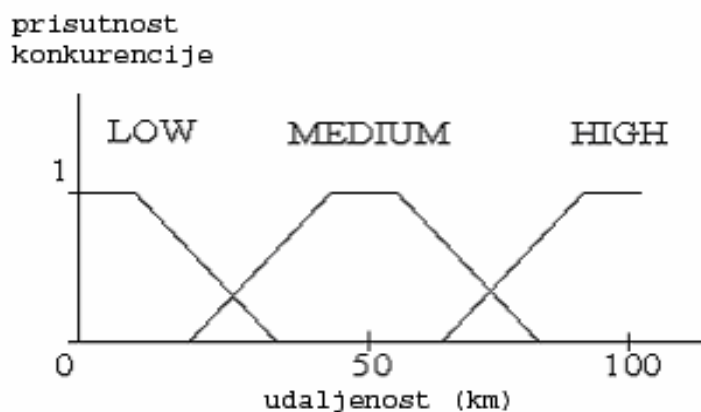
- pretraživanje mogućnosti rješenja problema i promjenu parametara,
- kombiniranje rješenja raznih stručnjaka,
- svakodnevno vježbanje,
- nadogradnju baze podataka u svrhu poboljšanja budućih rezultata (optimizacija).

2.1.3. Fuzzy Set Theory

Kada se neki podatak ne može točno odrediti, upotrebljava se Fuzzy Set Theory koja u sistem integrira približne podatke, ali daje kvalitetne rezultate. Približni podaci su određeni na principu vjerojatnosti, a menadžer može izabrati želi li koristiti podatak dobiven ovom metodom ili ne. Prednost korištenja ovih podataka je brža izgradnja baze podataka.

Podaci u Fuzzy Set Theory su često opisne prirode (npr. dobro, srednje, loše), a opisne ocjene se kreću u određenim granicama.

Slika 1. prikazuje udaljenost od konkurencije svrstanu po opisnim ocjenama. Opisni podaci imaju prednost u odnosu na matematičke formule jer dodatno ne opterećuju resurse računala.



Slika 1. Udaljenost od konkurencije svrstana po opisnim ocjenama

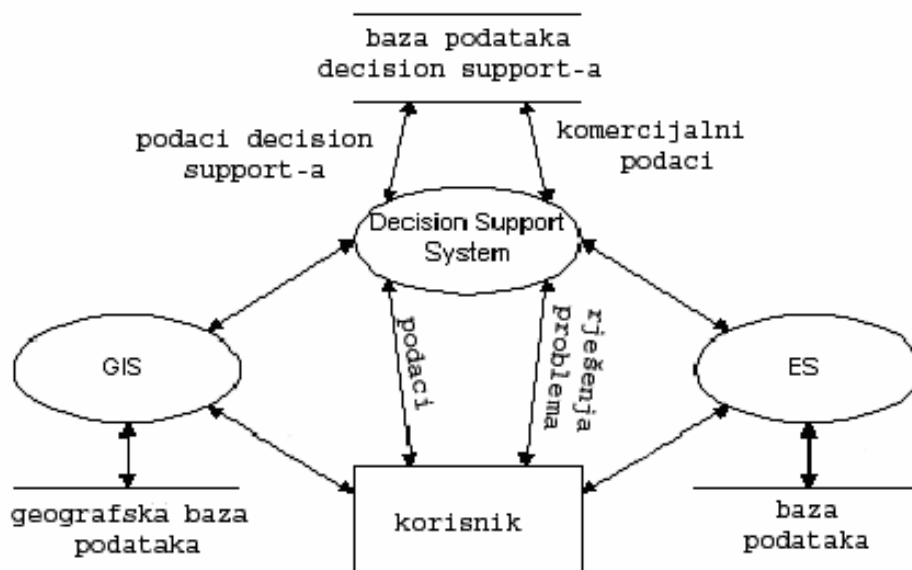
2.1.4. Modularna građa

Modularni ustroj rada je odabran jer omogućuje dopunu određenog modula, bez poremećaja ostalih podataka. Također je moguće integriranje nekog drugog modula tako da se obuhvatnost sustava može prilagođavati potrebi.

Ustroj se sastoji od pet modula:

- Decision Support System (DSS, u svrhu marketinga MDSS),
- Geografski Informacijski Sustav (GIS),
- Geografske baze podataka (povezane s GIS - om),
- Expert System (ES),
- Baze podataka (povezane s ES – om).

Komunikacija između korisnika i glavnih modula odvija se na način prikazan u Slika 2.



Slika 2. Komunikacija između korisnika i glavnih modula

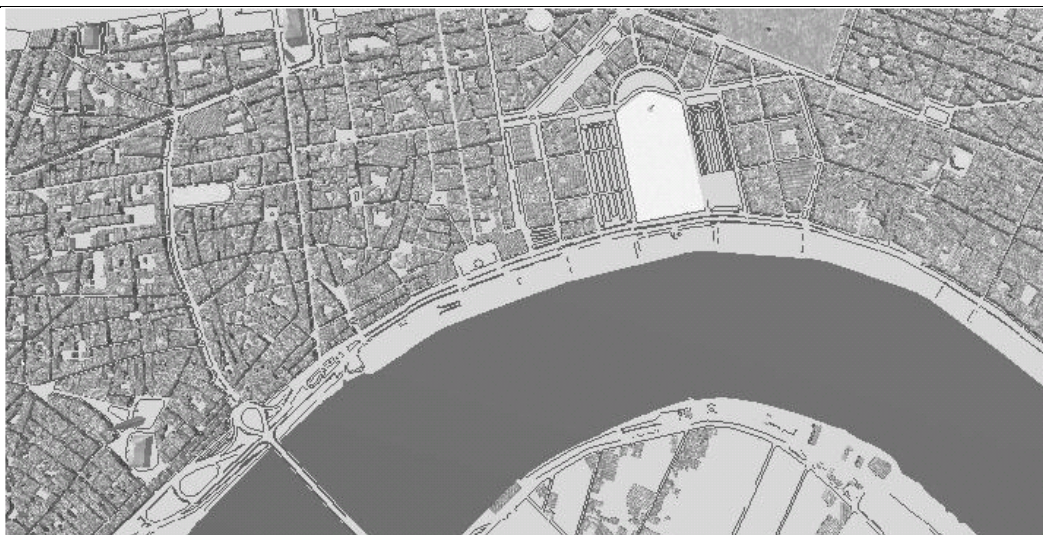
2.1.5. GIS i geomarketing

Geoinformacijski sustavi se izrađuju u različitim CAD alatima (AutoCAD Map, Autodesk World, Microstation, MapObjects, ArcView with Network).

Trodimenzionalni geoinformacijski sustavi (3D GIS) kao podlogu koriste Digitalni Model Reljefa (DMR). Međutim, DMR ne nalazi primjenu u urbanim područjima. Najbolju preglednost tih područja bi osigurala aerofotogrametrija, ali potreba stalnog osvježanja podataka eliminira i tu metodu.

Pri izvedbi geomarketinških aplikacija dolazi do raznih pojednostavljenja podataka (mnogokutna kuća se smatra pravokutnom, podaci o visini se osrednjuju itd.). Nakon takvog generiranja parcela, kuća, blokova zgrada i ulica, podaci koji nisu uklopljeni u model na zadovoljavajući način, modeliraju se u posebnom softveru koji olakšava taj postupak.

Istraživanje dokazuje da je moguće koristiti 3D modele za potrebe geomarketinga, čak i uz upotrebu PC računala. Katastarski podaci nisu vjerno predstavljeni, ali su dovoljno slični da bi sustav mogao funkcionirati. To potvrđuju Slika 3 i Slika 4 koje prikazuju 3D model grada Bordeaux - a, korišten za izradu 3D geoinformacijskog sustava, sastavnog dijela tamošnjeg sustava geomarketinga.



Slika 3. 3D model Bordeaux-a



Slika 4. 3D model Bordeaux-a

2.2. Primjena geomarketinga

Potreba za kvalitetnijom uslugom, većom pristupačnošću i boljim razumijevanjem potrošača je prisilila tvrtke da koriste geomarketing.

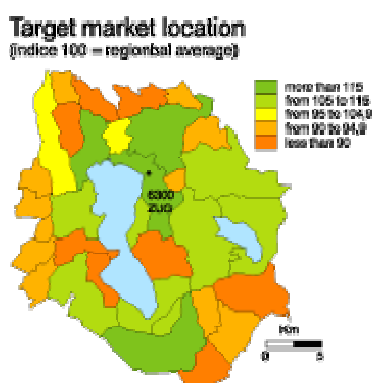
Područje primjene geomarketinga je vrlo veliko jer može pokrivati probleme u cijelom ekonomskom sektoru.

Najčešća je primjena pri:

- analizi i izboru potencijalnog tržišta,

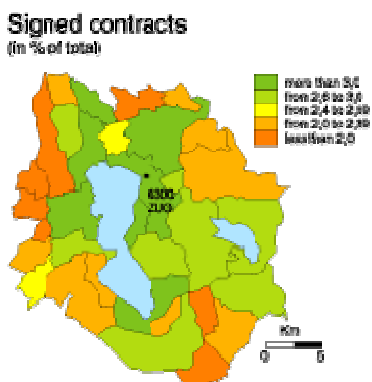
- podjeli područja na zone,
- tipologiji terena,
- izboru lokacije u mreži usluga,
- oglašavanju na određenom području.

Slika 5. prikazuje područje potencijalno novog tržišta, prema izabranim faktorima svrstano u zone i obojeno kako stoji u legendi. Omogućena je vizualizacija područja prebivališta potencijalnih potrošača, procjena obujma budućeg posla i ucrtavanje prodajne mreže na podlogu.



Slika 5. Područje potencijalno novih tržišta

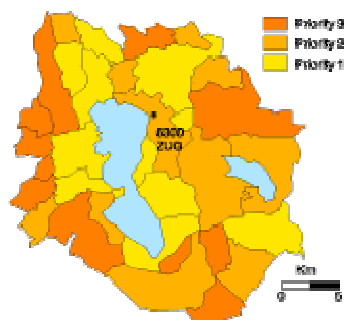
Slika 6. prikazuje područje poslovanja, svrstano u zone prema postotku potpisanih ugovora, obojene kako stoji u legendi. Omogućeno je identificiranje i lociranje potrošača i konkurencije, te lociranje zanimljivih objekata (zabavnih centara ili administrativnih zgrada).



Slika 6. Postotak potpisanih ugovora

Slika 7. prikazuje područje svrstano u zone razvitka poslovanja, obojene kako stoji u legendi.

Areas to target and attract



Slika 7. Zone razvitka poslovanja

Geomarketing tvrtkama jamči brzu i adekvatnu prilagodbu potrebama potrošača, nalaženje najisplativijih budućih tržišta kroz uvid u demografska i ekonomska kretanja na zadanom području te podatke o prisutnosti i razgranatosti konkurencije.

Time geomarketing postaje najmoćnije oruđe u rukama obrazovanih menadžera, koji mogu svakodnevno analizirati i testirati nove ideje u svojim uredima. Rezultat poslovanja ovisi o kvaliteti provedenih analiza.

Lokalne samouprave diljem razvijenog svijeta vide geomarketing kao oruđe za ekonomski napredak u uvjetima rastuće regionalne konkurencije. Svojim geomarketingškim sustavima privlače investitore i postaju dio globalnog tržišta. Tako odabrana mjesta postaju regionalni centri ekonomskog razvitka, a razvitak se ostvaruje do razine isplativosti dopuštene načelima održivog razvitka.

Poslovne strukture sve više gledaju geomarketing kroz prizmu održivog razvitka. *Tvrtke* koje imaju dugoročne planove širenja tržišta, svoja predstavništva osnivaju uzimajući u obzir posebnosti okoliša kao:

- perspektive razvitka područja,
- ekonomsko - geografsku situaciju,
- svijest o okolišu.

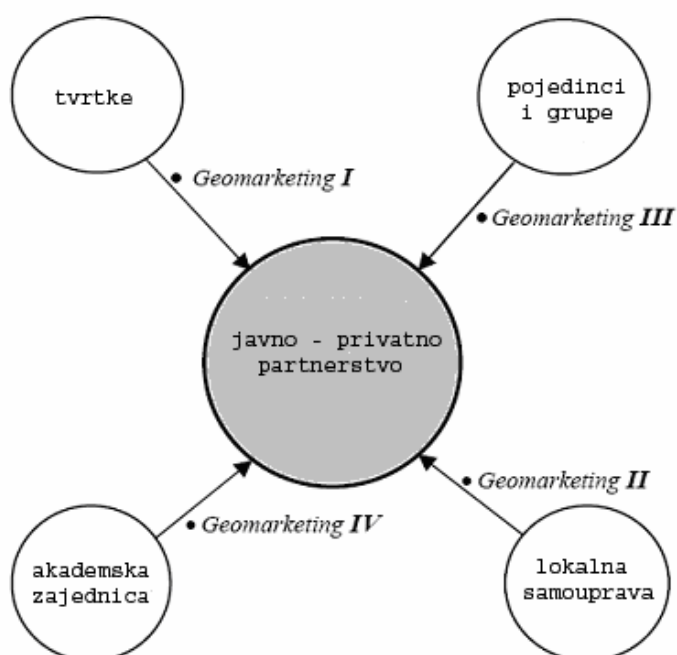
Nevladine organizacije geomarketing koriste u svrhe održivog razvitka i zaštite okoliša, promovirajući određena područja kao područja koja trebaju posebnu zaštitu.

Održivi razvitak se može definirati kao proces promjena u kojemu su iskorištavanje resursa, smjer ulaganja, orijentacija tehničkoga razvitka i institucionalne promjene u međusobnome skladu i omogućuju ispunjenje potreba i očekivanja sadašnjih i budućih generacija.

Aktivnosti su danas usmjerene ka kombiniranju geomarketingških pristupa od strane lokalnih zajednica, tvrtki i nevladinih organizacija kako bi se stvorilo partnerstvo u ostvarenju ciljeva održivog razvitka.

Javno - privatno partnerstvo (Slika 8.) temelji se na:

- očuvanju prirodnih resursa i posebnosti svakog područja,
- rastućoj gospodarskoj aktivnosti,
- iskustvu prethodnih projekata,
- pomoći akademske zajednice i raznih instituta u realizaciji.



Slika 8. Uloga geomarketinga u stvaranju javno - privatnog partnerstva

Takve aktivnosti izravna su posljedica deklaracije AGENDA 21 te se može očekivati njihovo daljnje ubrzano širenje.

Daljnjim razvitkom ovakvih projekata, očekuje se da će život sadašnjeg stanovništva i budućih generacija imati elemente kvalitetnog življenja.

3. Prostorno uređenje

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

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

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

Prostorno uređenje temelji se na načelima:

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

3.1. Ustrojstvo sustava prostornog uređenja

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

prostornog uređenja, te pravne osobe registrirane za izradu tih dokumenata i ovlašteni arhitekti koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog uređenja.

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

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

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

3.2. Dokumenti prostornog uređenja

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

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

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

Osnovni dokumenti prostornog uređenja su:

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

3.2.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske

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

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske sadrži:

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

Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske donosi Hrvatski Sabor nakon pribavljanja mišljenja predstavničkih tijela jedinica područne (regionalne)

samouprave, a koje se daje nakon prikupljenih mišljenja jedinica lokalne samouprave.

3.2.2. Prostorni planovi

Prostorni plan županije

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

Prostorni plan županije sadrži:

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

U svrhu provedbe Prostorni plan županije sadrži:

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

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

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

Prostorni plan Grada Zagreba

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

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

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

U svrhu provedbe prostorni plan Grada Zagreba sadrži:

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

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja

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

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

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu planova užih područja,

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

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

Prostorni plan uređenja grada ili općine

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

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

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

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja grada ili općine sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na područjima za koja se ne donose urbanistički planovi,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja za koje se ne donose odluke o lokacijskih uvjetima,
- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti obuhvaćenog područja.

3.2.3. Odluka o građevinskom području općine

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

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

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

3.2.4. Urbanistički planovi

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

Generalni urbanistički plan

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

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

Generalni urbanistički plan sadrži:

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

U svrhu provedbe Generalni urbanistički plan sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja,

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

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

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

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

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

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

Urbanistički plan uređenja

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

- podjelu prostora na specifične cjeline u odnosu na dinamiku i način realizacije,
- regulacijske i građevinske linije,
- detaljnu namjenu površina s kapacitetima i uvjetima gradnje odnosno rekonstrukcije građevina,
- uvjete i uređenja i korištenja površina te uvjete korištenja građevina,
- osnove mreža i prostor infrastrukture s načinom priključka na šire sustave.

U svrhu provedbe urbanistički plan uređenja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu detaljnih planova uređenja,

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

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

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

Detaljni plan uređenja

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

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

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

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

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

3.3. Provođenje dokumenata prostornog uređenja

Lokacijska dozvola

Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom. Lokacijska dozvola je upravni akt, a izdaje se na temelju dokumenta prostornog uređenja te posebnih zakona i propisa donesenih na osnovi tih zakona. Lokacijska dozvola ne izdaje se za zahvate u prostoru na području za koje je donesen detaljni plan uređenja.

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

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

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

Mjere za provođenje

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

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

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

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

3.4. Urbanističko planiranje

Urbanističko planiranje, uređenje i određivanje načina korištenja zemljišta namijenjenog za građenje spada u djelokrug jedinica lokalne samouprave. Glavni instrumenti planiranja prostora su urbanistički planovi, temeljem kojih se provodi

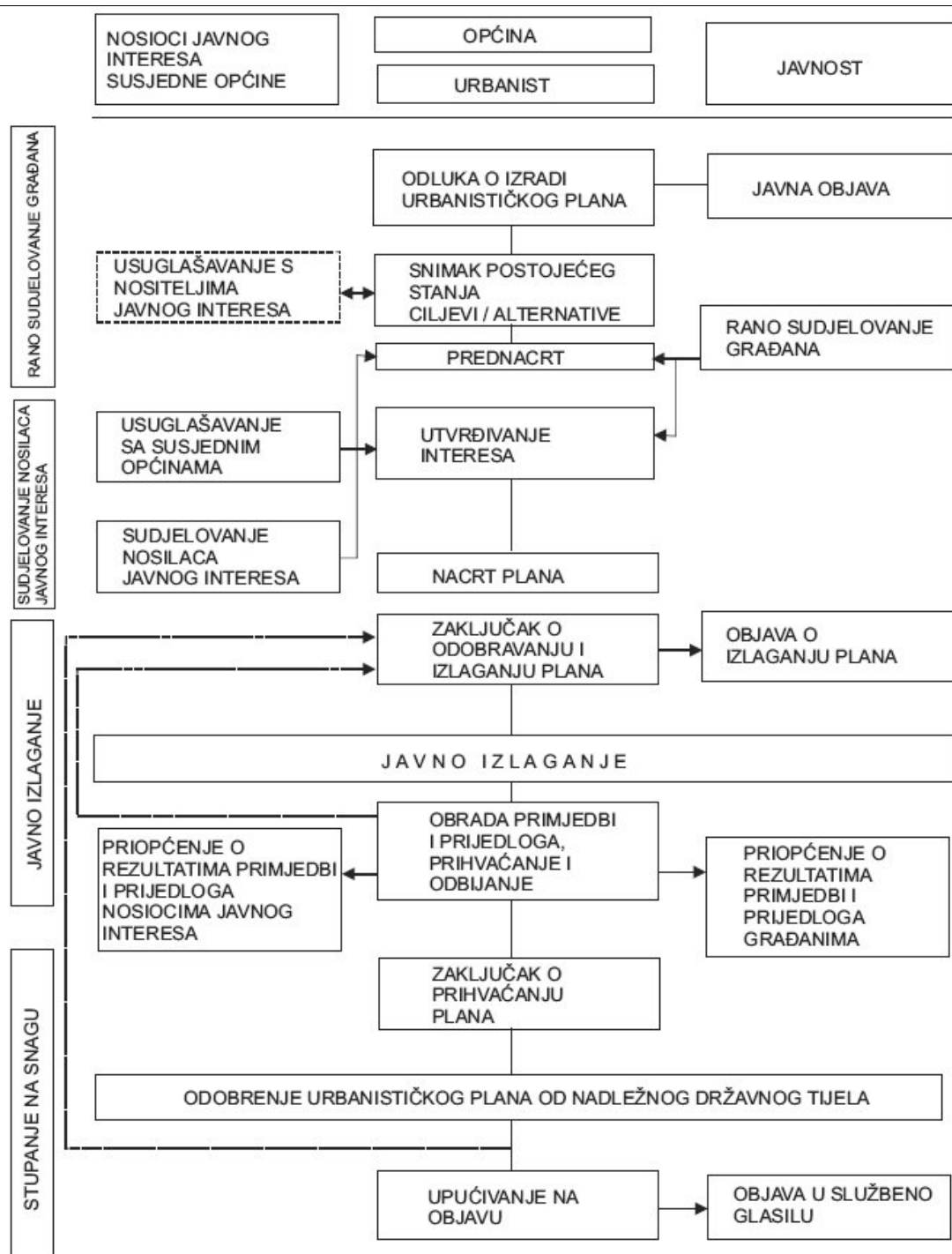
postupak uređenja, odnosno utvrđuje način korištenja zemljišta. Urbanistički planovi se izrađuju u dva nivoa, i to generalni urbanistički plan (plan korištenja površina) kojim se određuje način korištenja površina i detaljni plan uređenja kojim se određuju oblici, veličine, način građenja i izgrađenost građevinskih čestica (Krtalić 2000).

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

Pri izradi urbanističkih planova treba posebno uvažiti:

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

Blok dijagram postupka urbanističkog planiranja (Tablica 1)



Tablica 1 Blok dijagram postupka urbanističkog planiranja

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

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

4. Vrste i način korištenja građevinskog područja

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

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

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

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

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

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

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

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

- površine za posebne namjene (PN)

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

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

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

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

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

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

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

Te odrednice se mogu ograničiti na dijelove građevinskog područja.

5. Procjena nekretnina

5.1. Predmet procjene i opće vrijednosni odnosi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

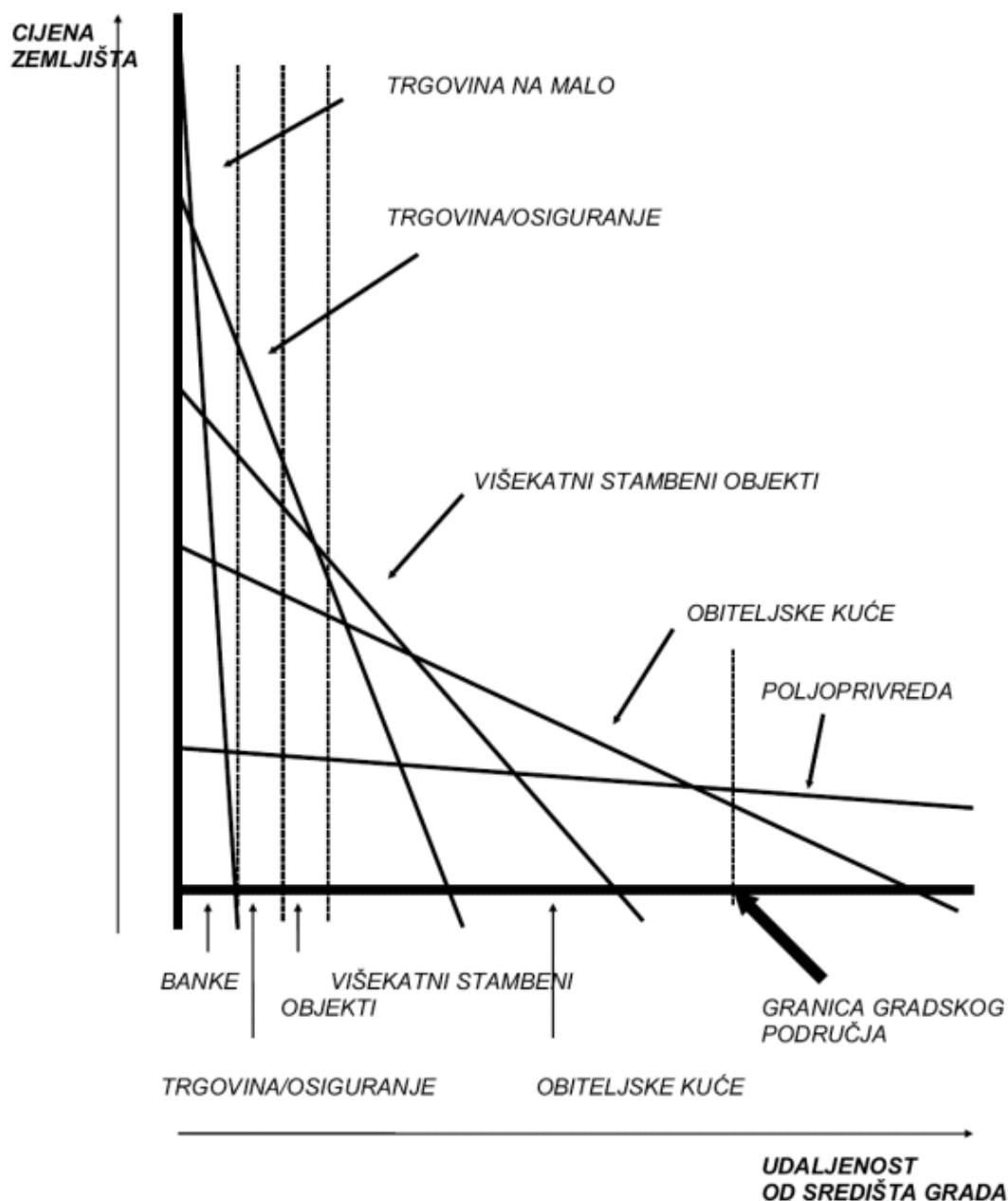
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		
OSNOVNA SVOJSTVA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
KAKVOĆA ZEMLJIŠTA ODNOSNO STANJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA	NAČIN KORIŠTENJA ODNOSNO NAMJENA GRAĐEVINSKE ČESTICE	STUPANJ IZGRAĐENOSTI ODNOSNO ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE
• <i>poljoprivredno i šumsko zemljište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

Tablica 2 Glavni čimbenici kod procjene vrijednosti zemljišta

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

Analizom prometne vrijednosti zemljišnih i građevinskih čestica može se utvrditi da čestice jednake površine u raznim područjima imaju različitu prometnu vrijednost. U malim naseljima i rubnim naseljima većih gradskih aglomeracija postižu se znatno

niže cijene u odnosu na središnja naselja i naselja koja se približavaju centru. To znači da lokacija znatno utječe na prometnu vrijednost (Tablica 3).



Tablica 3 Cijena zemljišta u odnosu na udaljenost od središta grada

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

5.2. Procjena zemljišta u postupku komasacije

Procjena zemljišta je jedna od najvažnijih, najtežih i najodgovornijih radnja u cijelom komasacijskom postupku, stoga je potrebno do joj se posveti naročita pažnja. O dobroj i objektivnoj procjeni u znatnoj mjeri će ovisiti uspjeh komasacije.

Svrha je procjene da stvori realne mogućnosti za izravnavanje vrijednosti zemljišta koje se unosi u komasaciju sa zemljištem, koje se iznosi iz komasacije. To znači da sva zemljišta koja obuhvaća jedna komasacijska gromada moraju biti procijenjena po jedinstvenim kriterijima.

Osnovni faktori kojih se treba pridržavati pri procjeni zemljišta jesu:

- prometna vrijednost zemljišta,
- položaj zemljišta,
- mjesna vrijednost zemljišta,
- građevinska vrijednost zemljišta i
- produktivna sposobnost zemljišta, ali samo ako oko u sklopu gromade ima izrazito poljoprivrednog zemljišta.

Prirodno produktivna vrijednost zemljišta ovisi uglavnom o pedološkim svojstvima i mogućnosti odvodnjavanja i navodnjavanja. Utvrđuje se ispitivanjem fizikalnih, kemijskih i bioloških svojstava pojedinih zemljišta i empiričkim putem na bazi srednjeg uroda.

Prometna vrijednost dolazi više do izražaja za građevinske rajone, potkućnica u selu i zemljišta koja su sposobna za gajenje kultura od osobite vrijednosti. Ovdje treba napomenuti da prometna vrijednost ne može poslužiti kao opće mjerilo, jer ovisi od subjektivnih faktora koji su stalno izvrgnuti promjenama i ne mogu dati objektivni kriterij za ukupnu vrijednost zemljišta.

Pod položajnom vrijednosti zemljišta podrazumijevamo objektivne okolnosti koje su vezane za položaj zemljišta u odnosu na okoliš, strane svijeta, utjecaj sunca, vjetra i vode /erozija/, konfiguraciju terena itd. A ako se radi o građevnom zemljištu onda se još uzima u obzir površina i oblik svake parcele.

Udaljenost /mjesna vrijednost/ bez obzira na kvalitetu putova uvijek negativno djeluje na ekonomičnost obrade i uz pedološke osobine tla i mogućnost reguliranja oborinskih i podzemnih voda ostaje jedan od glavnih faktora pri procjeni poljoprivrednog zemljišta.

Pod pojmom mjesne vrijednosti za građevinska zemljišta, podrazumijeva se vrijednost koja rezultira od mjesta na kojem se gradilište nalazi. Treba razlikovati dva načina izgradnje, otvoreni i zatvoreni. Kod zatvorenog načina izgradnje, gradilište u glavnoj ulici ima veću vrijednost od gradilišta u sporednoj ulici. Isto tako je veća vrijednost gradilišta u ulici gdje je dozvoljena izgradnja većih zgrada itd. Mjesna vrijednost gradilišta kod otvorene izgradnje mijenja se zavisno od mjesnih prilika. Za turističku izgradnju najvrjednija zemljišta su u neposrednoj blizini morske obale, rijeke ili jezera.

Građevna vrijednost zemljišta zavisi o troškovima izgradnje i mogućnosti eksploatacije objekta. Ovdje vidimo da će građevna vrijednost ovisiti o geološkom sastavu tla, konfiguraciji terena, stanju podzemne i nadzemne vode te o mogućnosti priključaka na vodovod, kanalizaciju i slično.

Pri procjeni zemljišta namijenjenog turističkoj izgradnji, nije dovoljno razlikovati više vrsta vrijednosti zemljišta, već u nekim slučajevima treba razlikovati i vrijednost prije i poslije komasacije/provedbe urbanističkog plana/. Do ovakve će procjene doći za djelomično izgrađena zemljišta i kada građevna vrijednost zemljišta mnogo varira.

Procjenu građevinskog zemljišta ne smijemo poistovjetiti s procjenom poljoprivrednog zemljišta, jer su elementi procjene građevinskog zemljišta brojniji i znatno složeniji. Razlika će se pojaviti i za građevinsko zemljište zavisno od stupnja izgrađenosti.

Kod procjene poljoprivrednog zemljišta prevladavaju elementi koji označavaju obilježje stanja prije komasacije, a rijetko kada /poslije hidromelioracija/ se uzimaju u obzir elementi nakon komasacije iz prostog razloga što su oni nepoznati. Procjena građevinskog zemljišta ne može se samo osloniti na karakteristike stanja prije komasacije. Naprotiv, elementi novog stanja će gotovo sasvim baciti u sjenu elemente starog stanja jer, kao što je već rečeno, vrijednost uređenog zemljišta višestruko raste. Pojavit će se potreba da se procjena zemljišta provede dva puta, prije i poslije komasacije.

U slučaju potpuno slobodnog/neizgrađenog/ građevinskog zemljišta bit će dovoljno provesti jedinstvena procjena u kojoj će prevladavati elementi novog stanja. Do složenije procjene doći će jedino kada se građevinska vrijednost zemljišta znatno razlikuje od mjesta do mjesta.

Kao što je već naglašeno vrijednost zemljišta poslije provedbe urbanističkog plana veća je od vrijednosti prije provedbe tog plana, pa ta činjenica govori u prilog elemenata koji važe za novo stanje. Međutim, ne treba zanemariti ni elemente prije komasacije kao što je mjesna vrijednost. Ovdje treba lučiti prirodne elemente od elemenata koji rezultiraju iz urbanističkog plana. Tako npr. zemljišta koja provedbom urbanističkog plana dolaze do regulacijske linije ne treba okarakterizirati kao zemljišta veće procjembene vrijednosti, jer su ona slučajno postala gotove građevinske parcele. Isto tako ne treba umanjivati vrijednost parcela radi toga što je preko njih projektiran put, ulica i neki drugi objekt. Sve su to subjektivni faktori koji pri procjeni ne smiju doći do izražaja.

Kod djelomično izgrađenog građevinskog zemljišta doći će do izražaja i procjena, odnosno elementi procjene koji važe za stanje prije komasacije. Ne ulazeći u procjenu već izgrađenih objekata, činjenica je da ovdje treba uzeti u razmatranje položajnu i mjesnu vrijednost prije komasacije.

Iz svega ovog možemo zaključiti da je procjena građevinskog zemljišta dosta složen proces, ali ako se pravilno postavi i savjesno provede, u znatnoj mjeri će olakšati samu komasaciju.

5.2.1. Procjena zemljišta prije komasacije

Za ustanovljavanje vrijednosti pojedinih zemljišta u postupku komasacije, usvojeno je načelo relativne vrijednosti. To znači da sva zemljišta na području komasacijske gromade treba svrstati u odgovarajuće procjembene razrede/kalse/i odrediti njihov međusobni odnos. Prije nego što se usvoji broj bonitetnih razreda, najbolje je odrediti relativnu vrijednost najbolje i najlošije klase zemljišta. Prema njihovoj razlici najlakše se može odrediti ukupan /optimalan/ broj klasa. Nadalje za

svaki procjembeni razred izabere se uzor čestica, kao predstavnik tog razreda. Takva uzorna zemljišta treba da sadrže sve karakteristike svoje klase, jer su ona mjerilo /kriterij/ procjene ostalih zemljišta na području gromade.

Kod razvrstavanja zemljišta u pojedine procjembene razrede može se postupiti na dva načina:

a/ Zemljište se procjenjuje po pojedinim parcelama idući od parcele do parcele, upisujući za svaku parcelu broj klase. Ako neke od parcela sadržavaju više procjembenih razreda, njihove se granice usmjeravaju na licu mjesta. Svi podaci mjerenja upisuju se u kopije planova koje služe kao terenske skice.

b/ Granice se procjembenih razreda na terenu obilježe, kako bi bile vidljive za sve učesnike komasacije. Zatim se te granične linije snime i ucrtaju u planove na kojima se arapskim brojevima označe procjembeni razredi.

Za računanje relativnih vrijednosti pojedinih zemljišnih parcela potrebni su procjembeni planovi i spisak parcela. Procjembeni planovi dobiju se kartiranjem procjene na reambulacijske planove tj. planove koji su već usklađeni sa stvarnim stanjem u naravi, a spisak parcela, ispisom iz zemljišne knjige. Relativna vrijednost svake parcele izračuna se ako površinu parcele pomnožimo s koeficijentom relativne vrijednosti za odgovarajuću klasu.

S ovim procjena zemljišta po stanju prije komasacije nije završena. Svaku parcelu treba još procijeniti sa stanovišta izgradnje zgrada i drugih građevina.

Osnovni kriteriji za građevinsku vrijednost zemljišta su oblik i površina svake parcele. U tu svrhu potrebno je ustanoviti minimalnu površinu i najpovoljniji oblik građevinske parcele. Bodovanje bi trebalo provesti tako, da parcele s najpovoljnijim oblikom dobiju najviše bodova. Protivno tome, parcele s najnepovoljnijim oblikom dobile bi minimalan broj bodova ili bi ostale bez bodova. Slično bi se postupilo i s površinama. Veći broj bodova dobile bi parcele čije površine su veće od utvrđenog građevinskog minimuma, dok se za parcele s neznatnom površinom ne predviđaju dodatni bodovi.

5.2.2. Procjena zemljišta poslije komasacije

Ovdje se radi o potpuno uređenom građevinskom zemljištu koje treba tretirati donekle odvojeno od procjene prije komasacije. Riječ je o formiranom gradskom zemljištu, za koje je izrađen detaljni urbanistički plan iz kojeg je vidljiva veličina građevinskih parcela i koncepcija buduće izgradnje.

Postupak je isti kao i za procjenu prije komasacije. U prvoj fazi zemljište koje je već formirano za buduću izgradnju procjenjuje se po istim kriterijima koji važe općenito za procjenu građevinskog zemljišta, a koji su iznijeti u poglavlju 4.2.. Jedina razlika je u tome što će sada prevladavati faktori novog stanja tj. građevinski troškovi, nove saobraćajnice i komunalni uređaji, iz čega se može zaključiti da će ukupna vrijednost svih zemljišta poslije komasacije biti veća od vrijednosti prije komasacije. U kojoj mjeri će se vrijednost povećati zavisi u prvom redu od razlike u uvjetima izgradnje prije i poslije komasacije/detaljnog urbanističkog plana/.Ako je ta razlika

veća tj. ako su nastale veće promjene u pogledu izgradnje novih komunikacija, komunalnih uređaja i drugih pogodnosti, pojavit će se veća razlika u vrijednosti zemljišta prije i poslije komasacije.

Druga faza procjene koja se bazira na obliku i površini građevinskih parcela, gotovo je identična onoj po stanju prije komasacije. Razlika je ipak, što sada više nema parcela čija površina i oblik ne zadovoljava utvrđene građevinske norme. Prema tome ovdje neće biti parcela bez dodatnih bodova, po će ukupna vrijednost koja otpada na oblik i površinu po stanju poslije komasacije biti veća od vrijednosti prije komasacije. Povećanje vrijednosti direktno je proporcionalno omjeru veličine i oblika parcela prije i poslije komasacije.

5.2.3. Procjena objekata i kultura

Vrijednost izgrađenih objekata koji remete buduću izgradnju procjenjuje se prema stvarnoj vrijednosti. Treba nastojati da se pojedini značajniji objekti po mogućnosti ukomponiraju u buduću izgradnju, jer će se na taj način uštedjeti znatna materijalna sredstva koja bi inače teretila komasacijske radove. Ako se i mimo toga neki od tih objekata moraju ukloniti radi interesa svih učesnika /komasacije/, troškovi uklanjanja i naknade vlasniku, raspoređuju se na sve učesnike proporcionalno vrijednosti njihovog posjeda. U slučaju da je uzrok uklanjanja izgradnja hotela ili nekog drugog objekta kojim se direktno neće okoristiti svi učesnici, troškove treba preuzeti organizacija koja je za to uklanjanje zainteresirana.

Zakon o komasaciji zemljišta predviđa da se i nasadi procijene neovisno od zemljišta, prema stvarnoj vrijednosti. Ovdje kao i kod procjene izgrađenih objekata treba nastojati da se što manje opterete komasacijski učesnici. Drugim riječima, korisne nasade a prvenstveno voćnjake i vinograde koji predstavljaju trajniju vrijednost moramo po mogućnosti dodijeliti njihovim vlasnicima. U protivnom slučaju, ti se nasadi moraju platiti iz sredstava komasacijske gromade.

Kod šuma procjenjuje se drveno masa također neovisno od zemljišta, s tom razlikom što šume u urbaniziranim sredinama imaju sasvim drugu namjenu, pa ih kao takve ovdje treba i tretirati.

6. Urbana preparcelacija (urbana komasacija)

6.1. Uvod

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

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

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

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

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

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

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

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

U postupku preparcelacije pojavljuju se kao sudionici:

- vlasnici katastarskih čestica na području preparcelacije,

- imatelji prava upisanih ili osiguranih uknjižbom u zemljišne knjige na nekoj katastarskoj čestici,
- imatelji neuknjiženih prava u zemljišnoj knjizi ili nekog osobnog prava kojim su stekli pravo nasljedstva ...,
- općina,
- nositelji izvedbe objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Izvedba komasacije gradilišta

Već je spomenuto da se komasacija gradilišta po svom sadržaju i raznovrsnosti problematike znatno razlikuje od komasacije poljoprivrednog zemljišta. Posebno treba istaknuti da se ovdje vodi o visokovrijednom zemljištu, pa to iziskuje veću stručnost i složenije geodetske radove.

Pored ulica i stambenih zgrada u gradovima postoji još i niz drugih građevina, kao i veliki broj podzemnih i nadzemnih instalacija. Svi ovi objekti trebaju bit smješteni u relativno malom prostoru. Doda li se tome još i cijena uređenog gradskog zemljišta, nije teško zaključiti da je ranija konstatacija o složenosti postupka komasacije gradilišta sasvim na mjestu. Međutim, to nas ne smije obeshrabriti u nastojanjima da se ona provede u svim slučajevima gdje ima realne izgleda za cjelovitije rješenje.

Da bi komasacijski zahvat u gradovima i naseljima bio uspješniji, treba omogućiti sudjelovanje geodetskih stručnjaka u razradi detaljnih urbanističkih planova. Sudjelovanje geodetskog stručnjaka u realizaciji takvog jednog zahvata kao što je uređenje ili regulacija grada je od neprocjenjive vrijednosti. (Ovo je bilo potrebno spomenuti zbog samog tehničkog postupka komasacije gradilišta, koji će u znatnoj mjeri ovisiti o stupnju angažiranosti geodetskih stručnjaka u planiranju i izradi planova koji se odnose na uređenje grada).

Kako svi objekti se ne grade u isto vrijeme, a na terenu moraju predstavljati jednu planom predviđenu cjelinu, mora se pribjeći posebnom načinu planiranju komasacijskog zahvata. Na taj način ostvarit će se kontinuitet izgradnje u fazama s obzirom na postojanje određene geometrijske veze planiranih saobraćajnica i drugih objekata.

S obzirom na iznesenu problematiku i sam komasacijski postupak će se razlikovati od slučaja do slučaja. Iz tog razloga ovdje se nećemo zadržavati na detaljima komasacijskog postupka, jer to zahtijeva više vremena i prostora, već ćemo se zadovoljiti kratkim osvrtom na pojedine faze radova koje su više ili manje podjednake za sve oblike komasacije gradilišta.

Komasacija gradilišta sadrži približno ove osnovne operacije:

- a) Utvrđivanje starog stanja, odnosno stanja prije urbanističkog (komasacijskog) zahvata.
- b) Izradu detaljnog urbanističkog(regionalnog) plana , odnosno komasacijske osnove.
- c) Procjenu zemljišta prije komasacijskog zahvata, bez unošenja elemenata novog stanja.
- d) Iskolčenje komasacijske osnove, odnosno detaljnog urbanističkog plana.
- e) Iskolčenje građevinskih blokova i gradilišta.
- f) Procjenu vrijednosti novih gradilišta.
- g) Obračun odbitaka za zajedničke objekte i društvenu izgradnju, kao i ostala računanja u vezi s dodjelom novih gradilišta.
- h) Diobu gradilišta učesnicima komasacije i završne radove.

Zavisno o veličini urbanističkog zahvata, odredi se granica komasacijske gromade. Pri tome ne treba ići previše u širinu, osim u slučaju kada je za društvenu izgradnju potrebna veća površina zemljišta. To znači da bi se povećanjem komasacijskog područja smanjiti učešće pojedinaca za potrebe društvene izgradnje.

Objekt komasacije ustanovljava se izmjerom na terenu ili na planovima ako su novijeg datuma. Nova izmjera u znatnoj će mjeri olakšati komasacijski postupak (ustanovljavanje novoga stanja, iskolčenje regulacijske osnove itd.). Ista izmjera može se iskoristiti i za detaljnu razradu urbanističkog plane.

Regulacijska osnova grada ili naselja rezultat je sinteze prethodnih studija i analiza svih utjecajnih faktora. Prostorno planiranje i projektiranje treba da uskladi odnose funkcije i namjene, da djeluje kako bi površine bile dobro dimenzionirane i pravilno iskorištene. U vezi s tim potrebno je donijeti regulative buduće izgradnje, posebno u pogledu veličine i oblika budućih gradilišta. Površine ispod propisanog minimuma najbolje je da se otkupe u korist komasacijskog fonda iz kojega bi se podmirivale potrebe društvene izgradnje, a mogu se koristiti i u druge svrhe.

Za prenošenje urbanističkog plana (glavne regulacijske osnove) na teren, najbolje je da se primijeni numerička metoda, jer se tako dobivaju najpouzdaniji podaci o zajedničkim površinama kao i elementi za sva detaljna iskolčenja. Površine starih parcela i budućih gradilišta moraju se odrediti s dovoljnom točnošću, jer površine zajedno s procjenom zemljišta predstavlja ključ za novu nadiobu.

Metoda iskolčenja regulacijske osnove kao i ostala iskolčenja zavisit će o postojećoj izmjeri, konfiguraciji, stupnju izgrađenosti i o vrijednosti samog zemljišta. Geodetska osnova za iskolčenje može biti u obliku poligonske mreže ili u obliku mreže linija (četverokuta) a to opet ovisi o konkretnom slučaju. Točnost prenošenja elemenata iskolčenja na teren mora biti u skladu s točnošću koju zahtijeva projekt.

6.3. Masa za preparcelaciju i dioba mase

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

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

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

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

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

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

Dioba prema vrijednosti

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

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

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

6.4. Podjela prema površini

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

Ukoliko se ne može dodijeliti nova čestica s jednakim ili jednakovrijednim položajem, onda se razlike u vrijednosti utvrđene u tom slučaju izjednačuju u površini

ili novcu. Odnosi vrijednosti u trenutku donošenja rješenja o preparcelaciji su mjerodavni za utvrđivanje plaćanja u novcu ili davanje za izjednačavanje.

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

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

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

6.5. Izrada i sadržaj nacrtu preparcelacije

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

Projekt preparcelacije sastoji se od plana preparcelacije i preparcelacijskog popisa.

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

Popis preparcelacije sadrži:

- zemljišne čestice uključujući i one koje su dodijeljene izvan područja preparcelacije prema njihovom položaju, veličini i vrsti namjene uz istovremeni prikaz starog i novog stanja s podacima o njihovim vlasnicima,
- prava na nekoj čestici i prava na čestici s teretom, zahtjeve za namirivanje iz zemljišta ili osobna prava kojima su ovlašteni za nasljedstvo, posjed ili korištenje nekog zemljišta ili o ograničavanju obveznika u korištenju zemljišta ukoliko se ona dokidaju, mijenjaju ili nanovo zasnivaju,
- tereti za čestice prema redoslijedu i iznosu,
- novčana plaćanja, vrijednost zemljišne čestice u slučaju dodjele za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture itd.,
- one u čiju korist i na čiji teret su utvrđena novčana davanja,

- obuhvaćene i predložene površine za prometnu infrastrukturu, javne zelen površine, površine za akumuliranje oborina i pročišćavanje otpadnih voda,
- naloge za gradnju, modernizaciju ili obnovu i sanaciju postojećih građevina kao i naloge za zelene površine ili sadnju određenih vrsta stabala,
- teret na građevinskim česticama, javna prava na određenim česticama, zahtjeve za namirenje, potraživanja iz neke građevinske čestice,...

6.6. Objava projekta preparcelacije i stupanje na snagu

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Ispravak javnih knjiga

Služba za preparcelaciju dostavlja zemljišno - knjižnom uredu i službi nadležnoj za vođenje katastra nekretnina jedan ovjereni prijepis objavljivanja pravomoćnosti projekta preparcelacije i jedan ovjereni prijepis projekta preparcelacije i time zahtjeva od njih da unesu pravne promjene u zemljišne knjige kao i u katastar nekretnina i da

istovremeno ponište u zemljišnoj knjizi napomenu o pokrenutom postupku preparcelacije. To vrijedi i za zemljišne čestice koje su dodijeljene van obuhvata preparcelacije.

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

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

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

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

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

7. Praktični dio

Kao praktičan dio ove diplomske radnje prikazan je postupak procijene pet katastarskih čestica na području Grad Zagreba. Imali smo pet stavki na osnovu koji smo definirali cijenu zemljišta.

7.1. Stavke na osnovu kojih je definirana cijena zemljišta

7.1.1. Definiranje zona vrijednosti

Gradska skupština Grada Zagreba na 5. sjednici, 13. prosinca 2001., donijela je odluku o komunalnom doprinosu.

Članak 1.

Ovom se odlukom utvrđuju područja zona u gradu, jedinična vrijednost komunalnog doprinosa, uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima može odobriti oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa, te izvori sredstava iz kojih će se namiriti sredstva za slučaj oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa.

Članak 2.

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

Članak 3.

Komunalni je doprinos prihod proračuna Grada Zagreba.

Sredstva komunalnog doprinosa namijenjena su financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture:

1. javnih površina;
2. nerazvrstanih cesta;
3. groblja i krematorija;
4. javne rasvjete.

Članak 4.

Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, što ga za četverogodišnje razdoblje donosi Gradska skupština Grada Zagreba, utvrdit će se opis poslova s procjenom troškova za gradnju komunalne infrastrukture iz članka 3. stavka 2. ove odluke te za nabavku opreme.

Članak 5.

Komunalni se doprinos obračunava u skladu s obujmom, odnosno po metru kubnom građevine koja se gradi na građevnoj čestici.

Građevina sagrađena bez građevinske dozvole prije 15. veljače 1968. i građevina sagrađena s građevinskom dozvolom ako se uklanjaju zbog gradnje nove građevine ili se dograđuju ili nadograđuju, komunalni se doprinos obračunava za razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu.

Iznimno ode odredbe stavka 1. i 2. ovog članka za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po metru kvadratnom tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po metru kvadratnom izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun obujma po metru kubnom građevine u toj zoni.

Članak 6.(opisane granice o komunalno doprinosu za sedam zona)

Članak 7.

Komunalni doprinos utvrđuje se prema zonama tako da iznosi za:

- I. zonu 180,00 kuna/ m³
- II. zonu 160,00 kuna/ m³
- III. zonu 135,00 kuna/ m³
- IV. zonu 100,00 kuna/ m³
- V. zonu 73,00 kuna/ m³
- VI. zonu 37,00 kuna/ m³
- VII. zonu 20,00 kuna/ m³

Iznimno, komunalni se doprinos za proizvodne i servisne hale te za pripadajuća skladišta svijetle visine etaža više od 6 metara koje se grade u III. – IV. zoni obračunava u polovici iznosa od komunalnog doprinosa utvrđenog u stavku 1. ovog članka. Ako se unutar navedenih objekata gradi prostor u kojem se ne obavljaju proizvodne, servisne i skladišne djelatnosti komunalni se doprinos obračunava u iznosima iz stavka 1. ovog članka.

Članak 8.

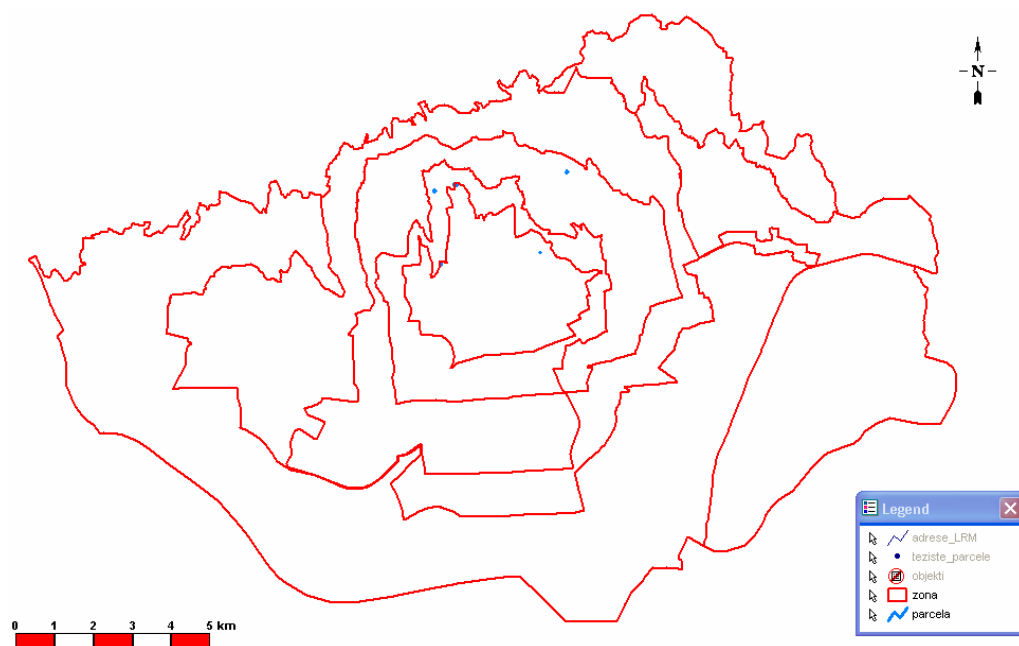
Rješenje o komunalnom doprinosu donosi gradsko upravno tijelo nadležno za komunalne poslove.

Rješenje obvezatno sadrži elemente propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

Obveza plaćanja komunalnog doprinosa prema rješenju o komunalnom doprinosu počinje teći od dana konačnosti akta na temelju kojega se može graditi.

Izvršno rješenje o komunalnom doprinosu izvršava gradsko upravno tijelo nadležno za komunalne poslove u postupku i na način određen propisima o prisilnoj naplati poreza na dohodak, odnosno dobit.

Slika 9. Zone utvrđene prema komunalnom doprinosu



Error! Reference source not found.

Tablica 4. Površine, komunalni doprinos i početne cijene odabranih K.Č.

Broj K.Č.	Zona K.Č.	Površina K.Č.	Komunalni doprinos	Početna cijena zemljišta
946	I	2359 m ²	180 kn/ m ³	1250 kn/ m ²
1007	I	2508 m ²	180 kn/ m ³	1250 kn/ m ²
1537	II	1554 m ²	160 kn/ m ³	1100 kn/ m ²
2279	III	784 m ²	135 kn/ m ³	938 kn/ m ²
4752	I	319 m ²	180 kn/ m ³	1250 kn/ m ²

Tablica 4. Površine, komunalni doprinos i početne cijene odabranih K.Č.

7.1.2. Zona GUP-a

U Generalnom urbanističkom planu pod korištenje i namjena prostora navodi se da se odabrane K.Č. nalaze

Tablica 5. Korištenje i namjenu odabranih K.Č.

Broj K.Č.	Namjena	Područje konsolidacije	Oblik konsolidacije
-----------	---------	------------------------	---------------------



946	M1	Konsolidirana područja	2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
1007	S	Visokokonsolidirana područja grada	1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
1537	S	Visokokonsolidirana područja grada	1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
2279	S	Konsolidirana područja	2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
4752	M1	Konsolidirana područja	2.3. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje

Tablica 5. Korištenje i namjenu odabranih K.Č.

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

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

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene M1 postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Površine stambene namjene **S** su površine na kojima su pretežno izgrađene građevine stambene namjene i na kojima se planiraju građevine stambene namjene. Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje: predškolske ustanove i škole, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, parkove i dječja igrališta, javna parkirališta i garaže, ulice i trgove, komunalne objekte i uređaje, itd.

Na prvoj razini, temeljem stupnja konsolidiranosti gradski prostor se dijeli na:

- **visokokonsolidirana područja** – karakterizira visoka urbanističko arhitektonska determiniranost i kvaliteta; u ovim je područjima potreban najviši stupanj kontrole što znači minimalne mogućnosti promjena, intervencije u funkciji održavanja, revitalizacije i dovršavanja postojeće urbane strukture, zadržavanja funkcije stanovanja i javnih prizemlja, izgradnja i uređenje javnih površina i sadržaja.
- **konsolidirana područja** – su pretežito urbanističko arhitektonski definirana i kvalitetna područja u kojima je potreban visok stupanj kontrole, što znači male mogućnosti promjena, odnosno intervencija usmjerenih ka održavanju, dovršavanju i dopunjavanju pretežito javnim sadržajima i prostorima, uz poštivanje prostornog koncepta koji je generirao postojeću strukturu.
- **niskokonsolidirana područja** su područja grada u transformaciji, urbanistički nedefinirana i dijelom izgrađena, s nerazvijenom i ne uvjetnom

uličnom mrežom, podložna sanaciji ili urbanoj obnovi (regeneraciji), moguć je visoki stupanj promjena.

Uređenje visokokonsolidiranog područja mora se raditi prema urbanim pravilima. Dvije parcele, jedna na području Pantovčaka, a druga na području Prekrižja uređuju se prema pravilima članka 60. odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Članak 60., govori o zaštiti, uređivanju i dogradnji zaštićenih dijelova niske gradnje (1.3.)

Opća pravila:

- zaštita i uređenje predjela grada koji ima vrijednost zaštićenih prirodnih i graditeljskih cjelina;
- nova gradnja moguća je jedino uz ulicu, iznimno pristupni put;
- prenamjena postojećih građevina u proizvodne i servisne namjene nije moguća, niti je moguća gradnja novih građevina takve namjene;
- onemogućavanje gradnje u parkovima te na drugim javnim zelenim površinama i ispod njih;
- onemogućavanje osnivanja novih građevnih čestica prenamjenom vrtova i zelenih okućnica postojećih građevina;
- kvalitetna pojedinačna stabla obvezno sačuvati;
- intervencije u ovom prostoru moguće su uz detaljne propozicije nadležnog tijela zaštite.

Detaljna pravila u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih građevina, iznimno, samo kao dovršetak postojeće strukture, gradnja poluugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 700 m², najmanja širina građevne čestice uz ulicu je 20,0 m;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 25%;
- ¹najveći BRP (bruto razvijena površina) je 700 m²;
- ²najveći ki (koeficijent iskoristivosti građevinske čestice) 1,0;

¹ **bruto razvijena površina (BRP)** - ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža svih građevina na građevnoj čestici, uključujući i podrum (i u slučaju kada nije potpuno zatvoren) i potkrovlje; u BRP se uključuje površina potkrovlja visine više od 2,0 m od podne konstrukcije potkrovlja

² **koeficijent iskorištenosti (ki) građevne čestice** - odnos bruto razvijene površine i površine građevne čestice;

- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- najveća visina građevine je podrum, dvije etaže i potkrovlje;
- sva potrebna garažno-parkirališna mjesta osigurati na građevnoj čestici i to 2 PGM/1 stan (najmanje 50% u garažama);
- građevni pravac najmanje 5,0 m udaljen od regulacijske linije za glavnu i pomoćne građevine, iznimno, na strmim terenima garaže se mogu locirati uz regulacijsku liniju; u interpolacijama i zamjenskim građevinama moguće je građevni pravac uskladiti s građevnim pravcem postojećih građevina u ulici;
- najmanja udaljenost glavne građevine od međe susjedne građevne čestice je 4,0 m;

Uređenje konsolidiranog područja mora se raditi prema urbanim pravilima. Tri parcele, jedna na području Jelenovca, druga na području Bukovca, a treća na području Laščine uređuju se prema pravilima članka 69., i 70. odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Članak 69., govori o zaštiti i uređivanju novijih prostora visoke gradnje (2.2.)

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog nasljeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- intervencije na zaštićenim dijelovima prirode i kulturnim dobrima u ovom prostoru;

Detaljna pravila u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
 - najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
 - najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
 - najveći BRP 600 m² za samostojeće, a 450 m² za poluugrađene građevine;
-

- najveći ki 0,8;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- najveća visina je podrum, dvije etaže i potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici, druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža ili parkiralište se može graditi na regulacijskoj liniji;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;

Članak 70., govori o zaštiti i uređivanju pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje (2.3.)

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito vrijednih građevina, te park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina i komunalne opreme;
- čuvanje graditeljskog nasljeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita s pratećim javnim i društvenim sadržajima;
- intervencije na zaštićenim dijelovima prirode i kulturnim dobrima u ovom prostoru moguće su prema odredbama točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Detaljna pravila u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći BRP je 600 m² za samostojeće, 450 m² za poluugrađene građevine;
- najveći ki 1,0;

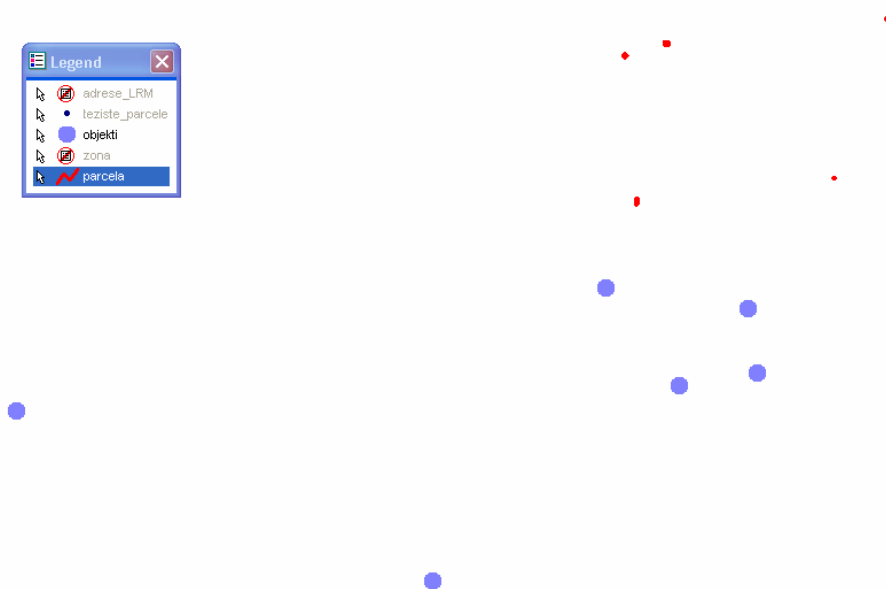
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice;
- najveća visina je podrum, dvije etaže i potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici, druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno, na strmom terenu garaža ili parkiralište se može graditi na regulacijskoj liniji;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice najmanje 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m,
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom,

7.1.3. Vrijednost K.Č. obzirom na udaljenost od nekih bitnih gradskih punktova

Na vrijednost K.Č. može utjecati i njena udaljenost od pojedinih bitnih gradskih punktova.

Kod ovog dijela procijene se odaberu bitni gradski punkтови i svakome se dodjeli postotak kojim će on utjecati na vrijednost parcele obzirom na udaljenost od parcele.

Slika 10. Prikaz odnosa odabranih punktova i parcela



Slika 10. Prikaz odnosa odabranih punktova i parcela

Odabrani punkтови i postotak utjecaja:

- Trg(Trg Bana Jelačića); utjecaj 8%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 1500m dodajemo joj +8%

ako je na udaljenosti od 1500 – 3000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 3000m oduzmemo joj -8%

- Kolodvor(Glavni željeznički kolodvor Zagreb); utjecaj 7%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 1500m dodajemo joj +7%

ako je na udaljenosti od 1500 – 3000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 3000m oduzmemo joj -7%

- Bolnica(Vinogradska bolnica); utjecaj 6%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 500m dodajemo joj +6%

ako je na udaljenosti od 500 – 2000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 2000m oduzmemo joj -6%

- Sportsko rekreativni centar(SRC Jarun); utjecaj 5%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 1000m dodajemo joj +5%

ako je na udaljenosti od 1000 – 3000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 3000m oduzmemo joj -5%

- Shopping centar(King Kross); utjecaj 4%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 2000m dodajemo joj +4%

ako je na udaljenosti od 2000 – 4000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 4000m oduzmemo joj -4%

- Studentski centar(SC); utjecaj 3%

ako je K.Č. unutar udaljenosti do 2000m dodajemo joj +3%

ako je na udaljenosti od 2000 – 4000m dodajemo joj 0%

ako je K.Č. na udaljenosti većoj od 4000m oduzmemo joj -3%

7.1.4. Vrijednost K.Č. obzirom na njenu orijentiranost

Orijentiranost katastarske čestice može znatno utjecati na samu cijenu čestice. K.Č. koja se nalazi više na suncu dobiva i na vrijednosti, i obratno.

Orijentiranost se može odrediti na više načina, a jedan od njih je pomoću kota točaka.

Ako je K.Č. smještena JZ(jugo-zapadno) množimo je sa koeficijentom 1.0

Ako je K.Č. smještena JI(jugo-istočno) množimo je sa koeficijentom 0.9

Ako je K.Č. smještena SI(sjevero-istočno) množimo je sa koeficijentom 0.8

Ako je K.Č. smještena SZ(sjevero-zapadno) množimo je sa koeficijentom 0.7

7.1.5. Vrijednost K.Č. obzirom na njenu horizontalnost

Horizontalnost K.Č. se određuje pomoću njenih kota, tj. pomoću kota i udaljenosti između dviju točaka se odredi nagib parcele(izražen u stupnjevima).

Horizontalnost K.Č. može isto biti jedan od čimbenika koji utječu na njenu vrijednost. S obzirom na nagib K.Č, njena vrijednost će se pomnožiti sa koeficijentom koji nosi određeni nagib.

Koeficijenti nagiba:

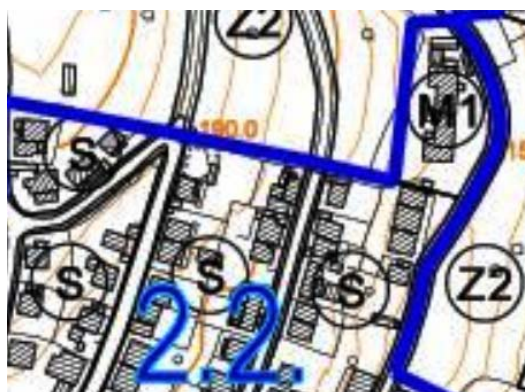
- ako je nagib od 0° - 10° ; koeficijent 1.0
- ako je nagib od 10° - 20° ; koeficijent 0.9
- ako je nagib od 20° - 30° ; koeficijent 0.8
- ako je nagib od 30° - 40° ; koeficijent 0.7
- ako je nagib od 40° - 50° ; koeficijent 0.6

7.2. Iskaz procijenjene vrijednosti pet K.Č.

U ovo dijelu ćemo prikazati procjenu vrijednosti K.Č. na osnovu prije navedenih i objašnjenih stavki.

K.Č. 946

Slika 11. Korištenje i namjena prostora



Slika 12. Procedure urbano-prostornog uređenja

Površina K.Č. 946 je relativno velika, pa da bismo je bolje iskoristili podijelili smo je na tri nove K.Č. (946/1, 946/2, 946/3). Time smo postigli maksimalnu iskorištenost K.Č..

K.Č. 946/1***Površina zemljišta : cca 872 m²******Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 600 m²******Početna cijena : 1250,00 kn******Procjena vrijednosti : 1250,00 kn x 600 m² = 750 000,00 kn******Cijena zemljišta po m² : 860,00 kn / m²***

Tablica 6. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punktovi	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	1981 m	8 %	860,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	2685 m	7 %	860,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	1191 m	6 %	860,00 kn / m ²
SRC Jarun	5557 m	5 %	817,00 kn / m ²
King Kross Centar	8451 m	4 %	784,00 kn / m ²
Studentski centar	2441 m	3 %	784,00 kn / m ²

Tablica 7. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	165 m
2	156 m
3	156 m
4	155 m
5	165 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je JI(jugo-istok), pa je cijena **$784,00 \text{ kn/m}^2 \times 0.9 = 706,00 \text{ kn/m}^2$**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 8° , pa je vrijednost nekretnina **$706,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.0 = 706,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$706,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č. 946/2

Površina zemljišta : cca 614 m²

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 600 m²

Početna cijena : 1250,00 kn

Procjena vrijednosti : 1250,00 kn x 600 m² = 750 000,00 kn

Cijena zemljišta po m² : 1221,00 kn / m²

Tablica 8. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	1981 m	8 %	1221,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	2685 m	7 %	1221,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	1191 m	6 %	1221,00 kn / m ²
SRC Jarun	5557 m	5 %	1160,00 kn / m ²
King Kross Centar	8451 m	4 %	1114,00 kn / m ²
Studentski centar	2441 m	3 %	1114,00 kn / m ²

Tablica 9. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	161 m
2	157 m
3	156 m
4	165 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je SI(sjevero-istok), pa je cijena **$1114,00 \text{ kn/m}^2 \times 0.8 = 891,00 \text{ kn/m}^2$**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 15° , pa je vrijednost nekretnina **$891,00 \text{ kn/m}^2 \times 0.9 = 802,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$802,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č. 946/3

Površina zemljišta : cca 873 m^2

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 600 m^2

Početna cijena : $1250,00 \text{ kn}$

Procjena vrijednosti : $1250,00 \text{ kn} \times 600 \text{ m}^2 = 750\,000,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m^2 : $859,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 10. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkтови	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	1981 m	8 %	$859,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Željeznički kolodvor	2685 m	7 %	$859,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Vinogradska bolnica	1191 m	6 %	$859,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
SRC Jarun	5557 m	5 %	$816,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
King Kross Centar	8451 m	4 %	$783,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Studentski centar	2441 m	3 %	$783,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 11. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	160 m
2	158 m
3	157 m
4	161 m
5	163 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je SI(sjevero-istok), pa je cijena **$783,00 \text{ kn/m}^2 \times 0.8 = 626,00 \text{ kn/m}^2$**

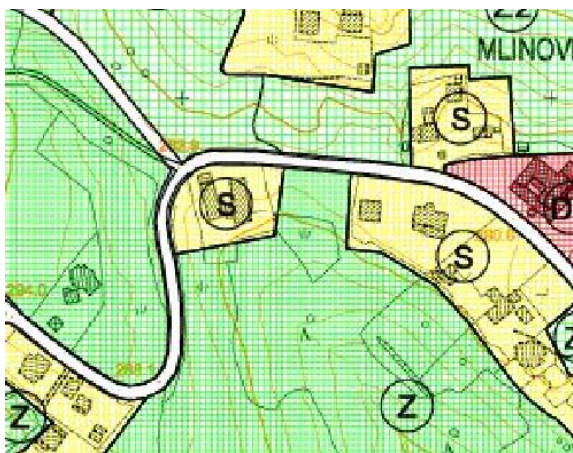
Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 49° , pa je vrijednost nekretnina **$626,00 \text{ kn/m}^2 \times 0.6 = 376,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

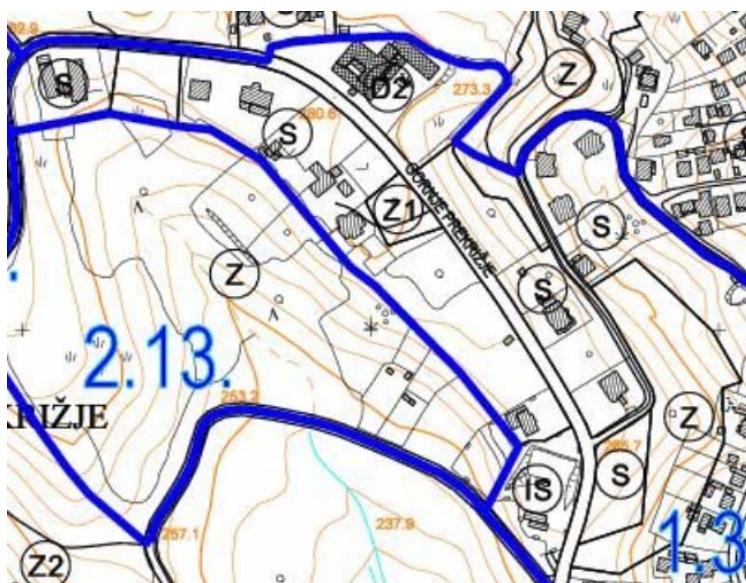
$376,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č. 1007

Slika 13. Korištenje i namjena prostora



Slika 14. Procedure urbano-prostornog uređenja





Površina K.Č. 1007 je relativno velika, pa da bismo je bolje iskoristili podijelili smo je na tri nove K.Č. (1007/1, 1007/2, 1007/3). Time smo postigli maksimalnu iskorištenost K.Č..

K.Č. 1007/1

Površina zemljišta : cca 706 m²

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 700 m²

Početna cijena : 1250,00 kn

Procjena vrijednosti : 1250,00 kn x 700 m² = 875 000,00 kn

Cijena zemljišta po m² : 1239,00 kn / m²

Tablica 12. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	3567 m	8 %	1140,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	4425 m	7 %	1060,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	3253 m	6 %	996,00 kn / m ²
SRC Jarun	7550 m	5 %	946,00 kn / m ²
King Kross Centar	9648 m	4 %	908,00 kn / m ²
Studentski centar	4406 m	3 %	881,00 kn / m ²

Tablica 13. Kote točaka

Br. točke	Kota točke
1	283 m
2	280 m
3	274 m
4	274 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je JI(jugo-istok), pa je cijena **881,00 kn/m² x 0.9 = 723,00 kn/m²**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 0°, pa je vrijednost nekretnina **723,00 kn/m² x 1.0 = 723,00 kn/m²**

ZAKLJUČNA CIJENA

723,00 kn / m²

K.Č. 1007/2

Površina zemljišta : cca 862 m²

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 700 m²

Početna cijena : 1250,00 kn



Procjena vrijednosti : $1250,00 \text{ kn} \times 700 \text{ m}^2 = 875\,000,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m² : $1015,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 14. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	3567 m	8 %	934,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	4425 m	7 %	927,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	3253 m	6 %	871,00 kn / m ²
SRC Jarun	7550 m	5 %	827,00 kn / m ²
King Kross Centar	9648 m	4 %	794,00 kn / m ²
Studentski centar	4406 m	3 %	770,00 kn / m ²

Tablica 15. Kote točaka

Br. točke	Kota točke
1	282 m
2	283 m
3	283 m
4	275 m
5	275 m
6	275 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je JZ(jugo-zapad), pa je cijena **$770,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,0 = 770,00 \text{ kn/m}^2$**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 0°, pa je vrijednost nekretnina **$770,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,0 = 770,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$770,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č. 1007/3

Površina zemljišta : cca 940 m²

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 700 m²

Početna cijena : 1250,00 kn

Procjena vrijednosti : $1250,00 \text{ kn} \times 700 \text{ m}^2 = 875\,000,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m² : 931,00 kn / m²

Tablica 16. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punktovi	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	3567 m	8 %	857,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	4425 m	7 %	797,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	3253 m	6 %	749,00 kn / m ²
SRC Jarun	7550 m	5 %	712,00 kn / m ²
King Kross Centar	9648 m	4 %	684,00 kn / m ²
Studentski centar	4406 m	3 %	664,00 kn / m ²

Tablica 17. Kote točaka

Br. točke	Kota točke
1	281 m
2	281 m
3	282 m
4	275 m
5	274 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je JZ(jugo-zapad), pa je cijena **664,00 kn/m² x 1,0 = 664,00 kn/m²**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 2°, pa je vrijednost nekretnina **664,00 kn/m² x 1.0 = 664,00 kn/m²**

ZAKLJUČNA CIJENA

664,00 kn / m²

K.Č. 1537

Slika 15. Korištenje i namjena prostora



Slika 16. Procedure urbano-prostornog uređenja

Površina K.Č. 1537 je relativno velika, pa da bismo je bolje iskoristili podijelili smo je na tri nove K.Č. (1537/1. 1537/2). Time smo postigli maksimalnu iskorištenost K.Č..

K.Č.1537/1

Površina zemljišta : cca 759 m²

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 700 m²

Početna cijena : 1100,00 kn

Procjena vrijednosti : 1100,00 kn x 700 m² = 770 000,00 kn

Cijena zemljišta po m² : 1014,00 kn / m²

Tablica 18. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	3628 m	8 %	933,00 kn / m ²
Željeznički kolodvor	4432 m	7 %	868,00 kn / m ²
Vinogradska bolnica	3016 m	6 %	816,00 kn / m ²
SRC Jarun	7219 m	5 %	775,00 kn / m ²
King Kross Centar	9097 m	4 %	744,00 kn / m ²
Studentski centar	4319 m	3 %	722,00 kn / m ²

Tablica 19. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	304 m
2	303 m
3	300 m
4	301 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je SI(sjevero-istok), pa je cijena **$722,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,8 = 578,00 \text{ kn/m}^2$**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 1° , pa je vrijednost nekretnina **$578,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.0 = 578,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$578,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č.1537/2

Površina zemljišta : cca 804 m^2

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 700 m^2

Početna cijena : $1100,00 \text{ kn}$

Procjena vrijednosti : $1100,00 \text{ kn} \times 700 \text{ m}^2 = 770\,000,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m^2 : $958,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 20. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	3628 m	8 %	$881,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Željeznički kolodvor	4432 m	7 %	$819,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Vinogradska bolnica	3016 m	6 %	$770,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
SRC Jarun	7219 m	5 %	$732,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
King Kross Centar	9097 m	4 %	$703,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Studentski centar	4319 m	3 %	$682,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 21. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	301 m
2	300 m
3	297 m
4	297 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je SI(sjevero-istok), pa je cijena **$682,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,8 = 546,00 \text{ kn/m}^2$**

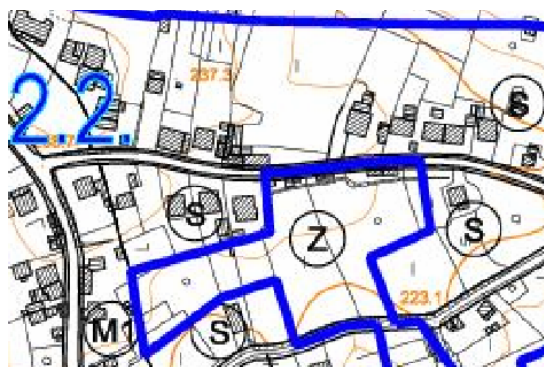
Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 5° , pa je vrijednost nekretnina **$546,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.0 = 546,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$546,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

K.Č. 2279

Slika 17. Korištenje i namjena prostora



Slika 18. Procedure urbano-prostornog uređenja

Površina zemljišta : cca 784 m^2

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 600 m^2

Početna cijena : $938,00 \text{ kn}$

Procjena vrijednosti : $938,00 \text{ kn} \times 600 \text{ m}^2 = 562 800,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m^2 : $718,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 22. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkтови	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	4167 m	8 %	$661,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Željeznički kolodvor	4874 m	7 %	$615,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Vinogradska bolnica	5040 m	6 %	$578,00 \text{ kn} / \text{m}^2$



SRC Jarun	9347 m	5 %	549,00 kn / m ²
King Kross Centar	12350 m	4 %	527,00 kn / m ²
Studentski centar	5464 m	3 %	511,00 kn / m ²

Tablica 23. Kote točaka

Br. točke	Kota točke
1	223 m
2	222 m
3	219 m
4	222 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je SI(sjevero-istok), pa je cijena **$511,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,8 = 409,00 \text{ kn/m}^2$**

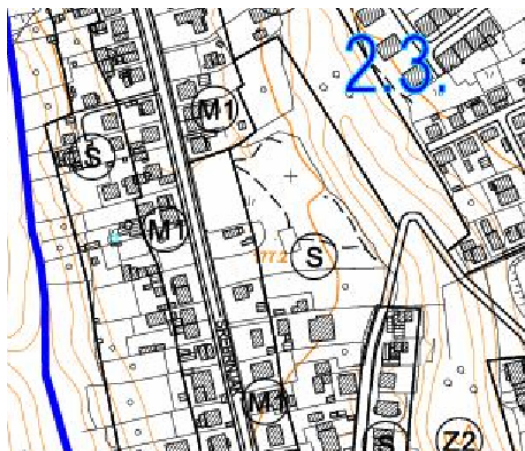
Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 4°, pa je vrijednost nekretnina **$409,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,0 = 409,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

$409,00 \text{ kn / m}^2$

K.Č. 4752

Slika 19. Korištenje i namjena prostora



Slika 20. Procedure urbano-prostornog uređenja

Površina zemljišta : cca 319 m²



Pošto je površina ove K.Č. manja od minimalno dozvoljene vrijednosti za tu zonu, a na njoj već postoji građevinski objekt onda će se BRP ove čestice odrediti na osnovu objekta. A ako se na toj K.Č. bude izgrađivao novi objekt njegova površina morat će ostati identična prethodnom objektu.

U ovom slučaju smo uzeli da izgrađeni objekt ima dvije etaže.

Površina objekta: 103 m^2

Max dozvoljeni BRP na predmetnom zemljištu : cca 206 m^2

Početna cijena : $1250,00 \text{ kn}$

Procjena vrijednosti : $1250,00 \text{ kn} \times 206 \text{ m}^2 = 257\,500,00 \text{ kn}$

Cijena zemljišta po m^2 : $2500,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 24. Utjecaj udaljenosti od pojedinih punktova na cijenu K.Č.

Bitni punkto	Udaljenost K:Č.	Utjecaj	Cijena
Trg Bana Jelačića	2023 m	8 %	$2500,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Željeznički kolodvor	2730 m	7 %	$2500,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Vinogradska bolnica	3301 m	6 %	$2350,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
SRC Jarun	7344 m	5 %	$2233,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
King Kross Centar	11011 m	4 %	$2144,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
Studentski centar	3352 m	3 %	$2144,00 \text{ kn} / \text{m}^2$

Tablica 25. Kote točaka



Br. točke	Kota točke
1	177 m
2	178 m
3	178 m
4	177 m

Orijentiranost predmetne nekretnine je JZ(jugo-zapad), pa je cijena **$2144,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,0 = 2144,00 \text{ kn/m}^2$**

Horizontalnost parcele računana s obzirom na južnu stranicu parcele. Nagib je 2° , pa je vrijednost nekretnina **$2144,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.0 = 2144,00 \text{ kn/m}^2$**

ZAKLJUČNA CIJENA

409,00 kn /

m^2

8. Zaključak

Geomarketing kvalitetna moderna podloga za donosenje ispravnih projekata gospodarskog razvoja iz kojih nastaju prostorni planovi

Urbana preparcelacija je neophodna i od posebnog značenja, jer ne postoje velika područja zemljišta, s jednim vlasnikom, koja se mogu urediti sukladno detaljnom planu uređenja. Njome bi se moglo osigurati zemljište za građevinske čestice u područjima sa štedljivim korištenjem građevinskih površina i minimalnim troškovima gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, naročito kada se radi o prenamjenama postojećih stambenih i industrijskih područja u nova stambena područja.

Republika Hrvatska nema službeni zakon i propise o realizaciji prostornog uređenja, i propise koji utvrđuju načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice. Zbog takve situacije gotovo je nemoguće izvesti veći zahvat u prostoru. Moguće je jedino na zemljištu jednog vlasnika ili na gradskom zemljištu. Zbog takvog stanja gradovi i općine se ne mogu razvijati i širiti na nova neizgrađena područja.

Najbolja rješenja bi se dobila kada bi tok radnji pratio slijedeće:

- geomarketing
- projekt gospodarskog razvoja
- prostorni i urbanistički plan
- Realizacija prostornog plana kroz urbanu preparcelaciju s transparentnom procjenom

Literatura:

Krtalić V. (2000.): Uređenje građevinskog zemljišta.

Medić V. (1978.): Komasaacija zemljišta.

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

Medić V. (1982.): Identifikacija nekretnina u komasaciji

Medić V.(1971.): Uloga komasacije u ostvarenju planova razvoja privrede SR Hrvatske s posebnim osvrtom na mogućnosti primjene komasacije u regionalnim i urbanističkim planovima.(disertacija)

Intergraph Corporation (1998.): Working with GeoMedia, priručnik za rad.

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

Popis URL – ova:

URL 1. Geomarketing, <http://www.microgis.ch/en/geomarketing>,

URL 2. Geomarketing, <http://gislounge.com/ll/geomarketing.shtml>,

URL 3. Geomarketing, <http://www.esriitalia.it/industry/geomarketing.htm>

URL 4. GUP Zagreb, <https://e-uprava.gzaop.hr/gup/>

ŽIVOTOPIS

EUROPEAN CURRICULUM VITAE FORMAT



OSOBNE OBAVIJESTI

Ime	LEA SINOŠIĆ
Adresa	ŠANDALJSKA 7, 52100 PULA, HRVATSKA
Telefon	
Faks	
E-pošta	lsinosic@geof.hr
Državljanstvo	Hrvatsko
Datum rođenja	30.10.1981.

RADNO ISKUSTVO

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

ŠKOLOVANJE I IZOBRAZBA

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Datum (od – do) | 1996-2000 |
| • Naziv i vrsta obrazovne ustanove | Geodetska tehnička škola, Pula |
| • Osnovni predmet /zanimanje | Geodetski tehničar |
| • Naslov postignut obrazovanjem | Geodetski tehničar |
| • Stupanj nacionalne kvalifikacije
(ako postoji) | SSS |



OSOBNOSTNE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

*Stечene radom/životom, karijerom, a
koje nisu potkrijepljene potvrdama i
diplomama.*

MATERINSKI JEZIK

HRVATSKI

DRUGI JEZICI

ENGLESKI

TALIJANSKI

- sposobnost čitanja
- sposobnost pisanja
- sposobnost usmenog izražavanja

DOBRO

ODLIČNO

DOBRO

ODLIČNO

DOBRO

ODLIČNO

SOCIJALNE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

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

ORGANIZACIJSKE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

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

TEHNIČKE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

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

UMJETNIČKE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

Glazba, pisanje, dizajn, itd.

DRUGE VJEŠTINE I SPOSOBNOSTI

Sposobnosti koje nisu gore navedene.

VOZAČKA DOZVOLA

DA

DODATNE OBAVIJESTI

DODATCI