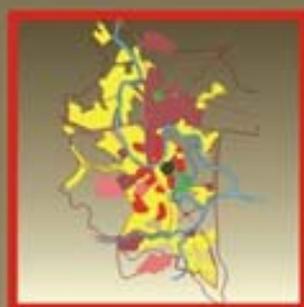


Uređenje građevnog zemljišta

Analiza inozemnih propisa
i prijedlog sadržaja hrvatskih propisa

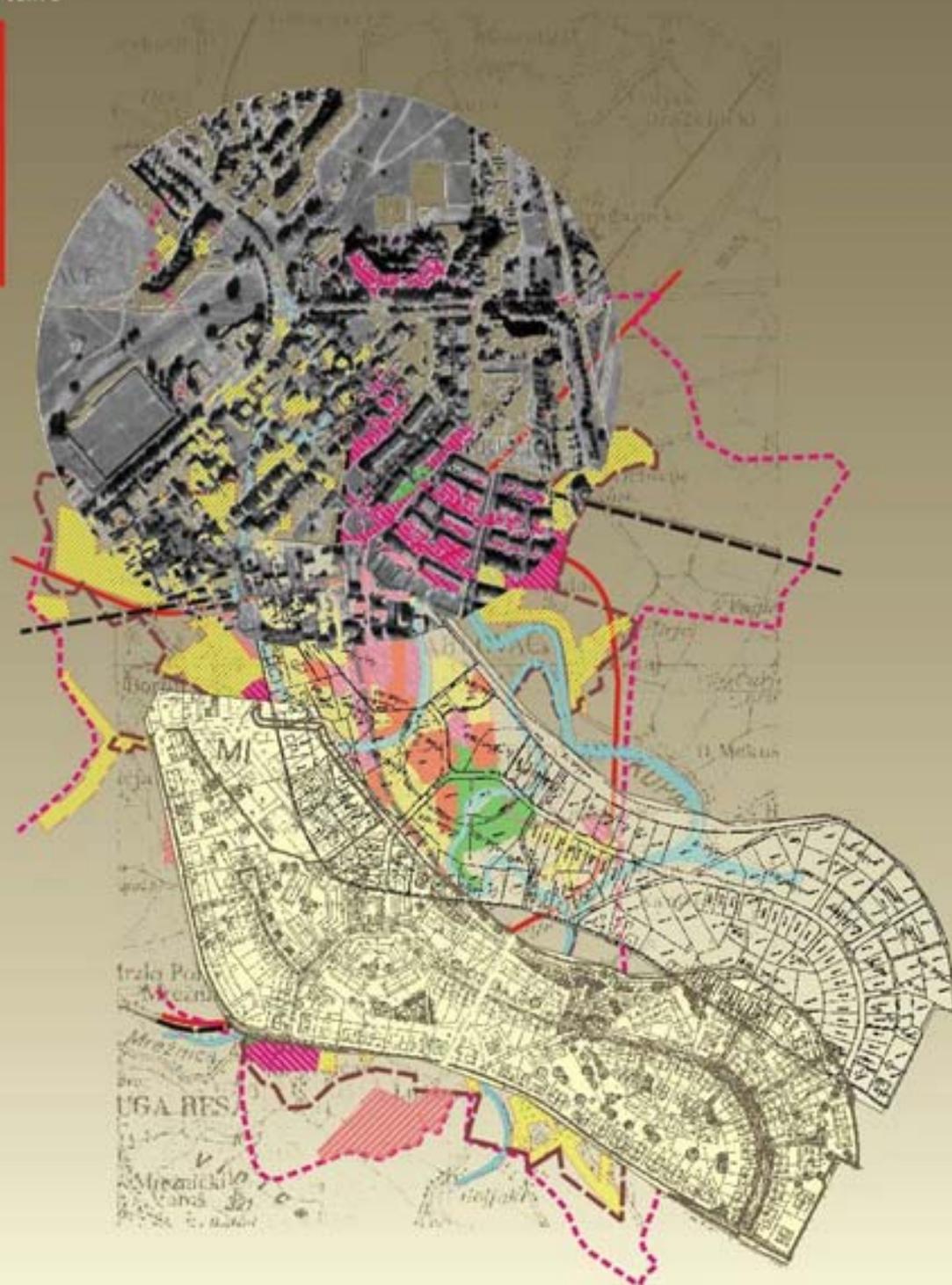
Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja
mr.sc. Vladimir Krtalić



Biblioteka Uređenje prostora

Znanstvena i stručna istraživanja i primjena
u sustavu prostornog uređenja Republike Hrvatske

Republika Hrvatska
Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja
Zavod za prostorno planiranje - knjiga 2, Zagreb, prosinac 1999.



Uređenje građevnog zemljišta

Analiza inozemnih propisa -

Prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa

Nakladnik:
Republika Hrvatska
**Ministarstvo
zaštite okoliša i prostornog uređenja**

Za nakladnika:
Božo Kovačević

Zavod za prostorno planiranje:
Biblioteka Uređenje prostora

Glavni urednik:
Matija Salaj

Izvršni urednik:
Ratko Cimerman

Uredništvo:
Aleksandar Bašić, Velimir Dumičić, Antun Paunović
Mirjana Turnšek i Miroslav Villi

Knjiga 2
Vladimir Krtalić

Uređenje građevnog zemljišta
Analiza inozemnih propisa -
Prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa

Recenzenti:
Ivan Rogić
Fedor Wenzler

Korektura:
Nataša Furlan-Zimmermann

Oblikovanje i obrada naslovnice,
grafičkih prikaza i računalnog sloga:
Ratko Cimerman
Željko Veseli

Prijevod iz izvornih tekstova:
Vladimir Krtalić
Marina Denona-Krsnik

Računalna izrada fotolita:
Zavod za prostorno planiranje
i **Slobodan Tadić**

Tisak:

offset

MARKULIN

Lukavec, Dolenjska 32

Naklada:
360 primjeraka, veljača 2000.

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Nacionalna i sveučilišna knjižnica, Zagreb
UDK 712 (497.5)

KRTALIĆ, Vladimir
Uređenje građevnog zemljišta:
Analiza inozemnih propisa - Prilozi za
moguće oblikovanje hrvatskih propisa

Ministarstvo zaštite okoliša
i prostornog uređenja,
Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 2000.
- 135 str. : ilustr. ; 29 cm
(Biblioteka Uređenje prostora; knj.2)
Bibliografija: str.127

ISBN 953-97403-3-9

1. KRTALIĆ, Vladimir
990927087

mr.sc. **Vladimir Krtalić**, dipl.inž.građ.

Uređenje građevnog zemljišta

Analiza inozemnih propisa -
Prilozi za moguće oblikovanje
hrvatskih propisa

Zagreb, veljača 2000. godine

Predgovor

Ovaj istraživački rad motiviran je današnjim nedostatkom propisa o uređenju građevnog zemljišta, urbanističkih standarda kojima su definirani načini korištenja građevnih područja i iskoristivost građevne čestice, odnosno mjere građevnog korištenja te nedostatak propisa koji utvrđuju načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice. Nedostatak ovih propisa nije omogućio obveznu primjenu i obvezno donošenje detaljnog plana uređenja jer nedostaju "instrumenti" za njegovo provođenje, a to su urbanistička komasacija, uređenje međa i postupak izvlaštenja na obuhvatu PUP-a.

Cilj istraživačkog rada je prenošenje provjerenih iskustava u hrvatski sustav "građevnog prava" (Baurecht) na temelju detaljne analize propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta u SR. Njemačkoj i Republici Austriji, državama u kojima se pravni sustav temelji na vlasničkim odnosima, državama u kojima je propisima uređen postupak usklađivanja javnog i privatnog interesa.

Stoga je neophodno, nakon donošenja hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji je izrađen po uzoru na austrijski Opći građanski zakonik i njemački Građanski zakonik, izraditi propise o uređenju građevnog zemljišta koji će omogućiti usklađivanje privatnog i javnog interesa, omogućiti provedbu sustavnog urbanističkog planiranja koncentriranih naselja na većim obuhvatima, s minimalnim troškovima gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i socijalno – pravednim korištenjem građevnog zemljišta.

Donošenjem predloženih propisa popunilo bi se pravne praznine iz ovog područja građevinskih propisa, postiglo bi se usklađivanje tih propisa s propisima zemalja Europske zajednice, pojednostavio postupak urbanističkog planiranja, i stvorili pravni instrumenti za provedbu urbanističkih planova što bi se posebno osjetilo pri uređenju i opremanju građevnih područja s racionalno projektiranim i sagrađenim objektima i uređajima komunalne infrastrukture, a time i nižim ukupnim troškovima građevina sagrađenim u tim optimalno urbaniziranim područjima.

Autor se zahvaljuje recenzentima prof.dr.sc. Ivanu Rogiću i prof.dr.sc. Fedoru Wenzleru na korisnim primjedbama i savjetima, kao i predstavnicima Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatministerium des Innern savjetniku ministarstva gosp. Herbert Kallmayeru, gosp. Christian Schiebelu, gosp. Stefan Lechneru i gospođi Sabine Preisinger na savjetima i tumačenjima pojedinih odredbi i primjeni zakona na konkretnim primjerima i pribavljenoj literaturi; bez čije pomoći bi bilo znatno teže upoznati sustav prostornog planiranja i uređenja građevnog zemljišta u Saveznoj Republici Njemačkoj.

Također se zahvaljujem izdavaču, glavnom uredniku gosp. Matiji Salaju i izvršnom uredniku gosp. Ratku Cimermanu, brojnim kolegicama i kolegama, prijateljima i obitelji, koji su svaki na svoj način pomogli da ova publikacija ugleda svijetlo dana.

Autor:



*mr.sc. Vladimir Krtalić, dipl.inž.građ.
(obnašao dužnost zamjenika ministra u Ministarstvu
prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja do veljače 2000.g.)*

Sadržaj

Uvod i ciljevi studije	9
------------------------------	---

Njemački propisi o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta	14
--	----

1. Uvod	14
---------------	----

2. Zakon o prostornom uređenju (Raumordnungsgesetz)	14
--	----

3. Zakon o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta - Građevinski zakonik (Baugesetzbuch)	15
--	----

3.1 Predmet građevnog zakonika	
--------------------------------	--

3.2 Urbanistički planovi	
--------------------------	--

3.3 Osiguranje provedbe urbanističkih planova	
---	--

3.4 Propisivanje građevnog i drugog korištenja građevnog zemljišta	
--	--

3.5 Uređenje zemljišta	
------------------------	--

3.6 Izvlaštenje	
-----------------	--

3.7 Objekti i uređaji komunalne infrastrukture (OIUKI)	
--	--

3.7.1 Opći propisi o priključenju građevnih područja putem izgradnje OIUKI	
--	--

3.7.2 Pravo ubiranja doprinosa	
--------------------------------	--

3.7.3 Ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI	
--	--

3.7.4 Plaćanje unaprijed	
--------------------------	--

3.7.5 Povrat doprinosa	
------------------------	--

3.7.6 Dospijeće	
-----------------	--

3.7.7 Odogoda plaćanja, plaćanje u obrocima, plaćanje u vidu rente	
--	--

3.7.8 Ukidanje doprinosa	
--------------------------	--

3.7.9 Posebni doprinosi za putove	
-----------------------------------	--

3.7.10 Doprinos za kanalizaciju	
---------------------------------	--

4. Analiza troškova gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture OIUKI	23
--	----

5. Zaključak	42
--------------------	----

Prilozi za oblikovanje propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta	43
---	----

1. Opći pojmovi o urbanističkom planiranju	43
--	----

1.1. Opći propisi	
-------------------	--

1.2. Generalni urbanistički plan (plan korištenja površina)	
---	--

1.3. Provedbeni urbanistički plan	
-----------------------------------	--

1.4. Suradnja s privatnim sektorom	
------------------------------------	--

1.5. Postupak izrade urbanističkih planova	
--	--

1.6. Principi urbanističkog planiranja	
--	--

2. Osiguranje provedbe urbanističkih planova	57
--	----

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

2.2. Odobranje dijeljenja čestica	
-----------------------------------	--

2.3. Zakonsko pravo općine na prvokup	
---------------------------------------	--

3.	Propisivanje građevnog i drugog načina korištenja, naknada/obeštećenje	59
3.1.	Dopustivost namjeravanog zahvata	
3.2.	Naknada	
4.	Uređenje zemljišta	62
4.1.	Preparcelacija (urbana komasacija)	
4.2.	Uređenje međa	
5.	Izvlaštenje	70
5.1.	Dopustivost izvlaštenja	
5.2.	Svrha izvlaštenja	
5.3.	Naknada	
5.4.	Tijelo za izvlaštenje	
6.	Objekti i uređaji komunalne infrastrukture (OIUKI)	72
6.1.	Opći propisi o priključivanju građevnih područja putem izgradnje OIUKI	
6.2.	Pravo ubiranja doprinosa i obveza plaćanja	
6.3.	Ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI	
6.4.	Plaćanje unaprijed	
6.5.	Povrat doprinosa	
6.6.	Dospijeće	
6.7.	Odgoda plaćanja, plaćanje u obrocima, plaćanje u vidu rente	
6.8.	Ukidanje doprinosa	
6.9.	Posebni doprinosi za putove	
6.10.	Doprinos za kanalizaciju	
7.	Mjere zaštite prirode	76
7.1.	Obveze nositelja namjeravanog zahvata, provedba mjera od strane općine, naknada troškova	
7.2.	Mjerila razdiobe troškova	
7.3.	Odluka o naknadi	
8.	Drugi propisi	77
8.1.	Procjenjivanje vrijednosti	
8.2.	Opći propisi	
8.3.	Nadležnosti	
8.4.	Zastupnik po službenoj dužnosti	
8.5.	Pridržavanje postupka urbanističkog planiranja	
9.	Zaključak	79
10.	Prijedlog sadržaja propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta	80

Građevna područja, namjena i način korištenja građevne čestice

85

1.	Način korištenja građevnog područja i građevne čestice	85
2.	Prijedlog sadržaja Uredbe o građevnom korištenju građevne čestice	85
2.1.	Opći propisi za građevno korištenje čestice, građevna područja	
2.2.	Područja malih naselja	
2.3.	Čista stambena područja	
2.4.	Opća stambena područja	
2.5.	Posebna stambena naselja	
2.6.	Seoska područja	

2.7.	Područja mješovite namjene	
2.8.	Središnja područja	
2.9.	Područja gospodarske namjene	
2.10.	Industrijska područja	
2.11.	Posebna područja koja služe za odmor	
2.12.	Druga posebna područja	
2.13.	Parkirališta i garaže	
2.14.	Sporadni objekti	
2.15.	Opći uvjeti za dopustivost građevinskih i drugih objekata	
2.16.	Određivanje mjere građevnog korištenja	
2.17.	Gornje granice za određivanje mjera građevnog korištenja građevne čestice	
2.18.	Visina građevina	
2.19.	Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, dopuštena tlorisna površina građevine	
2.20.	Potpuni katovi, koeficijent bruto izgrađene površine, bruto izgrađena površina	
2.21.	Koeficijent građevne mase (volumena), masa (volumen) građevine	
2.22.	Parkirališta, garaže i zajednički objekti	
2.23.	Način građenja	
2.24.	Izgrađene površine građevne čestice	
2.25.	Prijelazne i završne odredbe	
3.	Prijedlog sadržaja	
	Uredbe o građevnom korištenju građevne čestice	92

Procjena prometne vrijednosti zemljišne čestice

93

1.	Predmet procjene i opće vrijednosni odnosi	93
2.	Prijedlog sadržaja Uredbe o načelima procjene vrijednosti zemljišne čestice	94
2.1.	Područje primjene	
2.2.	Predmet procjenjivanja vrijednosti	
2.3.	Stanje zemljišne čestice i opći vrijednosni odnosi	
2.4.	Stanje i urbanistički razvitak	
2.5.	Ostala obilježja stanja	
2.6.	Neobični ili osobni odnosi	
2.7.	Procjena prometne vrijednosti	
2.8.	Prikupljanje podataka	
2.9.	Koeficijenti za preračunavanje	
2.10.	Kamatna stopa na nekretnine	
2.11.	Usporedni faktori za izgrađene građevne čestice	
2.12.	Postupak usporedne vrijednosti	
2.13.	Postupak procjene vrijednosti po prihodu	
2.14.	Postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti	
2.15.	Procjena vrijednosti prema orijentacijskim vrijednostima	
2.16.	Stupanje na snagu	
3.	Prijedlog sadržaja Uredbe o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišnih čestica	101

Prilozi	103
1. Sadržaj Zakona o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta Savezne Republike Njemačke (Baugesetzbuch) (Prijevod - sadržaj Zakona skraćen i pregledno oblikovan)	104
• Opće urbanističko pravo	
• Posebno urbanističko pravo	
• Ostali propisi	
2. Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta	107
• Sažetak	
• Uvod	
• Kakvoća zemljišta odnosno stanje dokumentacije prostornog uređenja (poljoprivredno i šumsko zemljište, planiranje prenamjene u građevno zemljište, uređeno građevno zemljište i pripremljeno građevno zemljište)	
<i>Članak je objavljen u Zborniku radova okruglog stola: Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro; Organizator: Urbanistički institut Hrvatske - Zagreb, d.d., prosinac 1997.</i>	
3. Odluka o ubiranju doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture	117
Pokrajinski glavni grad München - prijevod	
• I. Ubiranje doprinosa za građenje objekata i uređaja kom. infracstrukture	
• II. Trošak građenja objekata i uređaja kom. infracstrukture	
• III. Način utvrđivanja troška gradnje objekata i uređaja kom. infracstrukture	
• IV. Raspoređivanje troška izgradnje objekata i uređaja kom. infracstrukture za koje se može ubirati doprinos	
• V. Razvrstavanje-razgraničavanje troškova	
• VI. Plaćanje unaprijed i otkup	
• VII. Mjerodavne odredbe i odluke	
• VIII. Stupanje na snagu	
4. Rješenje o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture	122
Pokrajinski glavni grad München - prijevod	
• I. Izračun umanjenog troška za izgradnju OIUKI za koji se može ubirati doprinos	
• II. Izračun pripadajućeg dijela doprinosa za izgradnju OIUKI za česticu za koju postoji obveza plaćanja doprinosa	
• III. Izračun pripadajućeg dijela doprinosa za izgradnju OIUKI za suvlasnički dio	
• IV. Objašnjenje uz Rješenje o doprinosu za izgradnju OIUKI	
<i>Literatura</i>	127
<i>Izvatci iz recenzija</i>	128
<i>Biblioteka Uređenje prostora</i>	129
<i>Predgovor, uvod i ciljevi studije</i>	130
<i>Prijevod na njemački jezik:</i>	

Uvod i ciljevi studije

Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske kojeg je donio Zastupnički dom Hrvatskog državnog sabora su pobliže određeni osnovni ciljevi razvoja u prostoru, kriteriji i smjernice za uređenje prostornih i drugih cjelina te prijedlozi prioriteta za ostvarenje ciljeva prostornog uređenja. Program treba obvezno primjenjivati pri izradi svih budućih resornih i sektorskih razvojnih programa, a osobito pri izradi prostornih planova županija, općina, gradova i naselja. Planiranje uređenja naselja treba se temeljiti na racionalnom planiranju prostornih obuhvata građevnih područja svih tipova, i veličina naselja sukladno potrebama smještaja stanovništva i obavljanja gospodarskih djelatnosti.

Za uspješnu provedbu i realizaciju građevinskih zahvata pored propisa o prostornom uređenju i prostornom planiranju neophodni su propisi, temeljem kojih se provodi postupak uređenja građevnog zemljišta.

U mnogim državama, članicama europske zajednice, jednim zakonom je uređeno prostorno, odnosno urbanističko planiranje, uređenje građevnog zemljišta, s pripadajućim provedbenim propisima uključivo i propise o procjeni prometne vrijednosti zemljišne čestice. Tim propisima je posvećena posebna pozornost, čak i u državama s federativnim uređenjem, u kojima su doneseni propisi o uređenju građevnog zemljišta kao savezni propisi a primjenjuju ih jedinice lokalne samouprave. Može se posebno istaći Savezna Republika Njemačka koja je donijela još 1960. godine Savezni građevinski zakon, Bundesbaugesetz, koji je 1986. godine preuređen u Građevinski zakonik, Baugesetzbuch. Taj preuređeni Građevinski zakonik obuhvatio je: urbanizam, uređenje zemljišta (urbanu komasaciju i uređenje međa), izvlaštenje, financiranje gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (OIUKI), sanaciju urbanih područja, strukturu građevnih područja, namjenu i način korištenja građevne čestice te načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice.

Tim zakonom je cjelovito uređen sustav urbanističkog planiranja, postupak donošenja tih planova te instrumenti za njihovo provođenje. Provođenje odnosno realizacija tih planova na uređenom građevnom zemljištu predstavlja prvorazrednu gospodarsku zadaću, koja se odražava na cijenama nekretnina, neizgrađenih i izgrađenih građevnih čestica, na usklađivanju privatnog i javnog interesa, na stvaranje homogenih naselja, ugodnih i primjerenih neophodnim životnim potrebama stanovništva. Rezultat takvog sustava je obvezna primjena provedbenog urbanističkog plana za sve fizičke i pravne osobe, a time i jasan i nedvosmislen postupak realizacije svakog namjeravanog građevnog zahvata.

Kako se pri realizaciji građevnih zahvata radi o relativno velikim ulaganjima u dobra od dugotrajne vrijednosti, to se postavlja pitanje kako s minimalnim financijskim ulaganjima postići željeni cilj, u prvom redu dom za stanovanje primjeren obiteljskim potrebama. Te rezultate su postigli plošnim urbanističkim planiranjem na većim obuhvatima, kao i prikladnom politikom financiranja stanogradnje u kojoj sudjeluju vlasnici, pokrajine, država i financijske institucije na tržištu kapitala.

U Republici Austriji, jednim zakonom je obuhvaćeno: prostorno (urbanističko) planiranje, uređenje građevnog zemljišta (urbana komasacija, uređenja međa, izvlaštenje) i građevni red kojim se uređuju uvjeti i način gradnje. Sustav urbanističkog planiranja i uređenja građevnog zemljišta je gotovo identičan kao i u SR Njemačkoj, i temelji se na obveznoj izradi urbanističkih planova i obvezujućoj primjeni urbanističkih planova.

Današnji hrvatski propisi u nekoliko zakona djelomično uređuju ovu materiju koja je cjelovito uređena u jednom ili dva zakona država članica EZ. Na prikazanom "komparativnom pregledu njemačkih i hrvatskih propisa o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta" vidljivo je što je uređeno, što je djelomično uređeno i što uopće nije uređeno.

Zakonom o prostornom uređenju uređen je sustav prostornog uređenja, uvjeti i način izrade, donošenja i provođenja dokumenata prostornog uređenja te nadležnost tijela državne uprave i tijela jedinica lokalne samouprave i uprave u provedbi mjera i aktivnosti kojima se osigurava planiranje i uređenje prostora Republike Hrvatske. Zakonom o komunalnom gospodarstvu uređeno je financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture (OIUKI), a Zakonom o izvlaštenju, samo izvlaštenje onih nekretnina koje su od interesa za Republiku Hrvatsku.

Današnja provedba dokumenata prostornog uređenja je otežana, a često gotovo i neprovediva na obuhvatima DPU-a s više različitih vlasnika zemljišnih čestica, a naročito ako se radi o zemljišnim česticama koje se po obliku i veličini bitno razlikuju od urbanistički optimalno oblikovanih građevnih čestica. Stoga se najveći dio građevinskih zahvata realizira na temelju lokacijskih dozvola koje se ishođuju za pojedine lokacije (točkasti urbanizam) ili za lokacije duž javnih prometnica, županijskih i državnih, čime se stvaraju "uzdužna naselja" što sve pridonosi stvaranju raspršenih naselja.

Korištenje zemljišta za građevne svrhe zahtjeva provedbu određenih postupaka kojima se omogućava

promjena uobičajenog načina korištenja zemljišne čestice na način građevnog korištenja.

Osiguranje provedbe dokumenata prostornog uređenja nije propisima uređeno što predstavlja značajnu zapreku u njihovom provođenju. U komparativnom pregledu njemačkih i hrvatskih propisa o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta vidljivo je što bi sve trebalo propisima obuhvatiti i urediti kako bi se dobili pravni instrumenti za provođenje urbanističkih planova.

Financiranje gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture uređeno je Zakonom o komunalnom gospodarstvu na temelju Programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture. za dvogodišnje razdoblje, koji pored ostalog sadrži: "opis poslova s procjenom troškova za gradnju pojedinih objekata i uređaja te za nabavku opreme" Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu a obveznik plaćanja doprinosa je vlasnik građevne čestice odnosno investitor.

Visina komunalnog doprinosa nije određena za određeni obuhvat PUP-a, nije u funkciji urbanističke gustoće niti sukladna sa stvarnim troškovima gradnje komunalne infrastrukture. Također nije zakonom uređeno sudjelovanje privatnog kapitala u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Utvrđivanjem komunalnog doprinosa za svaki obuhvat PUP-a postiglo bi se socijalno pravedno korištenje građevnog zemljišta, a uključivanjem privatnog kapitala postiglo bi se rasterećenje jedinica lokalne samouprave osiguranja financijskih sredstava za gradnju tih objekata.

Zakonom a niti provedbenim propisima nije uređena struktura građevnih područja i način korištenja građevne čestice. Za racionalno korištenje građevnih čestica i homogenizaciju naselja neophodno je utvrditi mjerila za korištenje građevne čestice za cijelo područje Republike Hrvatske. Donošenjem tih mjera moguće je provesti analizu već utvrđenih građevnih područja u dokumentima prostornog uređenja, utvrditi iskorištenost i kapacitete tih područja i tek na osnovu mjerljivih veličina donijeti odluku njihovom proširivanju i utvrđivanju njihove namjene, odnosno načina korištenja.

Procjena prometne vrijednosti zemljišne čestice također nije uređena postojećim propisima što predstavlja velike teškoće pri realnom procjenjivanju zemljišnih i građevnih čestica a naročito u funkciji razvoja urbanističkog planiranja. Donošenjem propisa o urbanističkom planiranju i obveznom dodošenju PUP-a kao propisa koji će biti obvezan za sve pravne i fizičke osobe te propisa o komunalnom opremanju građevnih područja stvoriti će se čvrsti ulazni podaci na osnovu kojih će biti moguće realno procjenjivati prometnu vrijednost zemljišne čestice te izgrađene i neizgrađene građevne čestice, a time i tansparetnost tržišta građevnih čestica.

Da bi se moglo početi s korištenjem građevne čestice u uređenim sustavima urbanističkog planiranja i uređenja građevnog zemljišta potrebno je dobiti nedvojbene odgovore na četiri pitanja:

prvo: GDJE se može, odnosno gdje je dopušteno graditi?

drugo: ŠTO je dopušteno sagraditi?

treće: KAKO se može sagraditi? i

četvrto: TKO je nadležan za odgovore na prva tri pitanja ?

Na prva dva pitanja odgovori se mogu naći u propisima o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta na treće u Zakonu o gradnji, a za odgovor na četvrto pitanje nadležna je lokalna samouprava i državna uprava.

Lokalna uprava je nadležna za izradu i donošenje urbanističkih planova kao i uređenje i opremanje građevnog zemljišta, a državna uprava za nadzor i provedbu propisa koje je donio Zastupnički dom Hrvatskog državnog sabora.

Propisi o urbanističkom planiranju predstavljaju, zakonom i provedbenim propisima, sustav utvrđenih pravila o načinu izrade i provedbe donošenih i obvezujućih urbanističkih planova, koji su tako oblikovani da omogućavaju najpovoljnije uvjete za rad, stanovanje, odvijanje prometa rekreaciju i odmor. Te ciljeve moguće je postići samo primjerenim usklađivanjem privatnog i javnog interesa vodeći računa o kvalitetnom i racionalno planiranom prostoru.

Optimalno urbanističko planiranje nije moguće postići strogo poštujući "geometriju" privatnog vlasništva, a posebno zemljišnih čestica u privatnom vlasništvu koje se moraju preoblikovati u smišljeni sustav određen obvezujućim provedbenim urbanističkim planom. Pri tome moraju se poštivati vlasnička prava na određenu vrstu i kvalitetu nekretnine koja se nalazi unutar obuhvata PUP-a, a odnosi se moraju urediti tako da je moguće uz maksimalnu suradnju privatnog i javnog interesa postići "urbanu geometriju" kao temelj smišljenog načina gradnje u kojem je osigurana komunalna i društvena infrastruktura.

Prihvatanjem takvog sustava napustio bi se sustav pojedinačnih zahvata "točkasto" raspršenih u prostoru kao i razvučenih naselja uzduž javnih (županijskih i državnih) prometnica, sustav koji omogućava optimalizaciju samo za određenu lokaciju ili uže okruženje, ali ne i za cijelo područje ili za cijelo naselje kao funkcionalnu cjelinu.

Prijelazom na prirodni sustav urbanističkog planiranja koji obuhvaća cijelo područje jedinice lokalne samouprave (generalni urbanistički plan) i obvezujući provedbeni urbanistički plan (PUP) za realizaciju zahvata na pojedinom obuhvatu, moguće je osigurati pravilan urbanistički razvitak vremenski i prostorno prilagođen razvojnim planovima jedinice lokalne samouprave, uzimajući u obzir nadređene dokumente

prostornog uređenja, Prostorni plan županije i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske. Bitno unapređenje postojećeg sustava prostornog uređenja koji se zadovoljavajuće primjenjuje na nivou Države (Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske) i županija (prostorni planovi županija) moguće je na nivou jedinica lokalne samouprave samo povezivanjem sustava prostornog, odnosno urbanističkog planiranja i sustava provedbe urbanističkih planova uz uvjet usklađivanja privatnih i javnih interesa na temelju utvrđenih pravila za partnerski odnos privatnog i javnog sektora.

Tijekom izrade planova moraju se oba sektora pravovremeno uključiti u javnu raspravu koja je zakonom utvrđena, a stručnim analizama vrednovati međusobne kontradiktorne zahtjeve i na temelju tih analiza predlagati i donositi optimalne planove u datom prostoru i vremenu. Za usklađivanje hrvatskih propisa s propisima država članica Europske zajednice iz ovog područja trebalo bi izraditi nacrt zakona koji bi obuhvatio slijedeća poglavlja i provedbene propise:

- urbanističko planiranje, sadržaj urbanističkih planova, postupak njihovog donošenja i obvezu njihove primjene,
- osigurati provedbu urbanističkih planova temeljem odgovarajućih pravnih instrumenata koji omogućavaju usklađivanje privatnog i javnog interesa,
- način korištenja zemljišta (građevnog i drugog načina korištenja) i pravo na naknadu,
- uređenja građevnog zemljišta primjenom postupka urbane komasacije, uređenja međa i izvlaštenja,

- financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture i obveze vlasnika građevnih čestica koje se priključuju na komunalnu infrastrukturu te sudjelovanje privatnog kapitala,
- mjere zaštite prirode u slučaju kada se zelene površine prenamjenjuju za građevno korištenje,
- urbanističke standarde o načinu korištenja građevnih područja i građevnom korištenju građevne čestice,
- postupak procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice, izgrađene i neizgrađene građevne čestice,
- nadležnost nad provođenjem zakona, upravni postupak i posljedice ne pridržavanja propisanog postupka izrade i provedbe urbanističkih planova.

U ovom radu sažeto se opisuju njemački propisi o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta, daju se prilozi za oblikovanje hrvatskih propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta, analiziraju se vrste i namjena građevnih područja te mjere korištenja građevne čestice i predlažu načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice.

U cilju detaljnijeg upoznavanja njemačkih propisa, prilaže se: prijevod skraćenog sadržaja Zakonika Baugesetzbuch, pregledno oblikovanog po glavnim poglavljima, članak koji detaljnije opisuje postupak utvrđivanja vrijednosti građevnog zemljišta i prijevodi Odluke i Rješenja o ubiranju komunalnog doprinosa Pokrajinskog glavnog grada Münchena.

Komparativni pregled njemačkih i hrvatskih propisa o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta

Prostorno uređenje na nivou jedinica lokalne samouprave

NJEMAČKA

HRVATSKA

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

PLAN KORIŠTENJA POVRŠINA

Prostorni plan uređenja općine i grada

-

Generalni urbanistički plan

-

Urbanistički plan uređenja

Detaljni plan uređenja

Detaljni plan uređenja

SADRŽAJ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Uređeno Zakonom

Uređeno provedbenim propisom

SUDJELOVANJE GRAĐANA – JAVNA RASPRAVA

Uređeno Zakonom

Uređeno uredbom koju donosi
Vlada Republike Hrvatske

SUDJELOVANJE NOSITELJA JAVNOG INTERESA

Uređeno Zakonom

Uređeno Zakonom kroz ishođenje
suglasnosti i uredbom o javnoj raspravi

OSIGURANJE PROVEDBE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

1. Zabrana građevinskih poduhvata ili izmjena na području obuhvata plana, odluka o zabrani, trajanje zabrane, te naknada troškova prouzrokovana zabranom nije uređeno
2. Odobravanje dijeljenja ili spajanja čestica na području planskog obuhvata, sadržaj i uskraćivanje odobrenja nije uređeno
3. Pravo općine na prvokup; opće pravo prvokupa, posebna prava isključivanje i odbijanje prava te postupak i naknada nije uređeno
4. Dopustivost zahvata na području važećeg detaljnog plana uređenja; dopustivost zahvata tijekom izrade plana, ograničenja korištenja za potrebe općine na budućim prometnim, opskrbnim i zelenim površinama te dopustivost zahvata unutar izgrađenih prostora, građevnom području kao i van građevnog područja – vanjskom području te mjere u svezi građevinskih zahvata za državne potrebe i javne građevinske objekte nije uređeno

5. Naknade: za štete uslijed povjerenja, naknade u novcu ili nekretninama, naknade za služnost, postupak utvrđivanja naknade, obveznik za naknadu, dospelost i prestanak prava na naknadu nije uređeno
6. Uređenje zemljišta: preparcelacija-urbano-komasacija, uređenje međa nije uređeno
7. Izvlaštenje: svrha, preduvjeti, obveza prodaje, naknada, obveznik naknade, vrste naknade nije uređeno
(uređeno posebnim zakonom – samo za javni interes države)

FINANCIRANJE GRAĐENJA OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
--

1. Financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, ugovor o građenju OIUKI, vezivanje na PUP, obveze jedinice lokalne samouprave i vlasnika građevinskih čestica Djelomično uređeno
u Zakonu o komunalnom gospodarstvu
2. Doprinosi za financiranje objekata i uređaja komunalne infrastrukture: ubiranje doprinosa, opseg troškova građenja OIUKI, obvezni doprinos za financiranje građenja OIUKI, mjerila za razdiobu troškova građenja OIUKI, predmet i nastanak obveza doprinosa, obveznik doprinosa, dospelost i plaćanje doprinosa Djelomično uređeno u
Zakonu o komunalnom gospodarstvu

STRUKTURA GRAĐEVNIH PODRUČJA

1. Struktura građevnih područja, namjena i način korištenja građevne čestice uređeni su Uredbom koju je donijela Savezna Vlada nije uređeno

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE
--

1. Načelo procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice, neizgrađene i izgrađene građevne čestice uređeno je Uredbom Savezne Vlade nije uređeno

Njemački propisi o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta

1. Uvod

Zadaća urbanizma je uređenje životnog prostora koji omogućuje najpovoljnije uvjete za rad, stanovanje, odvijanje prometa, rekreaciju i odmor. Stari gradovi sagrađeni su smišljeno, funkcionalno za ondašnje uvjete života, u kojima se uočava harmonija zgrada, prometnih površina, komunalne i društvene infrastrukture. Tijekom devetnaestog stoljeća naglo je povećan broj stanovnika u gradovima, uslijed čega je nastalo neprimjereno građenje zgrada na neuređenom građevnom zemljištu, koje nisu oblikovane sukladno urbanističkim pravilima. Kako bi se spriječio takav način građenja, nužno se razvijala znanost i propisi u svezi s prostornim urbanističkim planiranjem, koje interdisciplinarno razmatra: zdravlje, sigurnost, ekonomičnost, estetiku i oblikovanje, sukladno životnim potrebama pučanstva, u sklopu smišljeno uređenog naselja, odnosno grada. Zadaće tehnike i umjetnosti, pravnog sustava, državne uprave, gospodarstva, stanovanja, poljoprivrede, zdravlja i demografske politike su nerazdvojno povezane, a međusobno kontradiktorne.

Često, svaka od tih zadaća zahtijeva prioritet na uštrb druge. U toj kontradiktornosti mnogih komponenata, koje treba međusobno uskladiti, nalazi se specifičnost urbanizma.

Sustav uređenja građevnog zemljišta temelji se na saveznom, pokrajinskim i lokalnim odnosno općinskim zakonima, uredbama i odlukama.

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

- prostorno uređenje (Raumordnungsgesetz - ROG)
- urbanizam i uređenje građevnog zemljišta (Baugesetzbuch - BauGB)
- građevinsko korištenje građevinske čestice (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung).
- Uredba o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice (Wertermittlungsverordnung – Wert-V)

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

Financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture obavlja se na nivou općine (jedinice lokalne samouprave), a uređeno je:

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

Primjenom niza saveznih, pokrajinskih i lokalnih zakona kao i niza pratećih propisa, uredbi i naputaka moguće je dobiti odgovore na četiri temeljna pitanja:

- Gdje se smije (može) graditi?
- Što se smije sagrađiti?
- Kako se smije sagrađiti?
- Tko je nadležan za odgovore na ova pitanja?

Unatoč detaljnim propisima i stoljetnom pravnom kontinuitetu, ipak je i u toj zemlji poznata izreka: Trnovit put od generalnog plana do građevne dozvole. Relativno velika naseljenost zemlje, površine 357.000 četvornih kilometara s približno 80.000.000 stanovnika (224 stanovnika na četvorni kilometar), tradicija poštivanja propisa, svakom investitoru nalaže strpljivost u očekivanju uređenja građevnog područja, temeljem donesenog obveznog PUP-a (Provedbenog urbanističkog plana) (Bebauungsplan), definiranja građevinske čestice i građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Tek nakon što su sagrađeni objekti i uređaji komunalne infrastrukture i plaćeni komunalni doprinosi, može se početi s građenjem na građevnoj čestici.

2. Zakon o prostornom uređenju (Raumordnungsgesetz)

Zakon o prostornom uređenju obuhvaća temeljne pretpostavke uređenja prostora, specificira načela uređenja prostora, opisuje njihovo važenje i ostvarenje, zadaće pokrajina i postupak uređenja prostora u pokrajinama.

Zakonom je propisan postupak neprihvatanja planova i mjere koje su suprotne uređenju prostora, suradnja (zajedničko savjetovanje) Savezne države i pokrajina te imenovanje Saveznog savjeta za uređenje prostora te obveze glede davanja izvješća, obavijesti kao i

izvješćivanja Savezne skupštine o stanju u prostoru. Zakon je posvetio veliku pažnju načelima uređenja prostora (članak 2. Zakona), kao temeljnim smjernicama za izradu svih vrsta planova i korištenju cjelokupnog prostora SR Njemačke. Načela opisana u dvanaest točaka vrijede za cijelo područje države, a pokrajine mogu donositi i druga načela koja nisu u suprotnosti s načelima iz ovog Zakona.

Uređenje prostora u nadležnosti je pokrajina koje donose nadređene i sveobuhvatne planove, na temelju pokrajinskog zakona o prostornom uređenju (Landesraumordnungsgesetz), Zakonom je uređena nadležnost Savezne države i pokrajina, prilagodba posebnim saveznim mjerama kao i postupak uređenja prostora. Posebna pažnja posvećena je razmatranju i procjeni učinaka na okoliš, kao i uključivanje javnosti na način:

1. da se zahvat javno objavi;
2. da se dokumenti koji su potrebni za provjeravanje podnošljivosti okoliša mogu pogledati tijekom primjerenog vremenskog razdoblja;
3. da postoji mogućnost davanja primjedbi;
4. da je javnost obaviještena o odluci.

Pokrajinsko tijelo nadležno za uređenje prostora može uskratiti suglasnost i odbiti donošenje prostornog plana na neko vrijeme, ako postoji bojazan da je provedba ciljeva uređenja prostora i pokrajinskog plana nemoguća ili bitno otežana. Načelna pitanja uređenja prostora i pokrajinskog planiranja te sporna pitanja moraju se raspraviti zajednički, a odnose se na bitna pitanja planiranja i mjere značajne za prostor Savezne države i pokrajina.

Posebna je uloga dana Saveznom savjetu za uređenje prostora kojeg imenuje ministar nadležan za prostorno planiranje. Zadaća Savjeta je davanje savjeta i prijedloga glede načelnih pitanja o uređenju prostora. Članove savjeta, u suglasnosti s nadležnim saveznom udruženjima, poziva savezni ministar, osim predstavnika komunalnih samostalnih uprava i stručnjaka poglavito s područja znanosti: planiranja, urbanizma, gospodarstva, poljoprivrede, šumarstva, zaštite prirode i čuvanja okoliša te predstavnika poslodavaca, radnika i sporta.

Zakonom je također propisana obveza dostavljanja izvješća ministarstvu nadležnom za prostorno uređenje, kao i obveza Savezne vlade da u četverogodišnjem razdoblju dostavlja izvješće Saveznoj skupštini o:

1. činjenicama na kojima počiva prostorni razvitak područja države (snimak stanja i razvojne smjernice),
2. posljedicama međudržavnih ugovora na prostorni razvitak državnog područja i glede regionalne gospodarske strukture
3. provedenim i planiranim mjerama u okviru nastojanja glede prostornog razvitka.

Ovim Zakonom posvećena je značajna pažnja prostoru, kao ograničenom resursu, na kojem se odvija

život, kojeg treba sačuvati za slijedeće naraštaje i kojeg treba promatrati kao dio površine naše planete.

3. Zakon o prostornom planiranju i uređenju građevnog zemljišta - Građevinski zakonik (Baugesetzbuch-BauGB)

3.1. Predmet građevnog zakonika

Građevinski zakonik kompleksno obuhvaća i uređuje područje urbanizma, instrumenata koji omogućavaju realizaciju urbanističkih planova, obvezu financiranja i građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture te obveze vlasnika građevinskih čestica glede plaćanja doprinosa za priključivanje na javnu komunalnu infrastrukturu. Posebna je pažnja posvećena posebnom urbanističkom pravu koje obuhvaća urbanističke razvojne i sanacijske mjere postojećih urbanih cjelina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture te obveze u svezi s održavanjem zgrada i posebnosti područja na koje se te mjere odnose. Za provođenje i realizaciju planova u poglavlju posebnih propisa opisan je i uveden postupak utvrđivanja vrijednosti, prometne i kupovne cijene zemljišta te utvrđene nadležnosti i provođenje upravnog postupka.

U prilogu dat je prijevod sadržaja ovog kompleksnog zakona.

Građevinski zakonik sadrži četiri poglavlja:

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

Odredbe o općem urbanističkom pravu podijeljene su u šest dijelova:

- urbanistički planovi
 - osiguranje provedbe urbanističkih planov
 - propisivanje građevnog i drugog korištenja zemljišta i naknade uređenja zemljišta
- izvlaštenje i objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Uređenje građevnog zemljišta propisano je u prvom poglavlju opće urbanističko pravo. U daljnjem tekstu sažeto je opisan sadržaj šest dijelova ovog poglavlja i provedena analiza troškova gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za osam PUP-ova.

3.2. Urbanistički planovi

Svrha urbanističkih planova je pripremanje i uređenje zemljišta za građevno ili neko drugo korištenje zemljišnih ili građevnih čestica u općini (gradu) sukladno ovom zakonu i prostorom planu pokrajine odnosno gradova koji imaju status pokrajine. Urbanistički planovi se donose u dva nivoa i to takozvani pripremni plan, Plan korištenja površina i obvezujući detaljni plan izgradnje. Provedbeni urbanistički plan. Odredbom zakona propisana je obveza jedinica lokalne samouprave donošenja planova na svom području, i međusobnog usklađivanja susjednih jedinica lokalne samouprave, sadržaj planova, sudjelovanja građana pri donošenju planova kao i sudjelovanja nositelja javnog interesa, postupak donošenja odluka o planovima, stupanje na snagu te provođenje eventualnih izmjena i dopuna planova.

Na slici 1. prikazan je izvod iz PUP-a s detaljno uređenim građevnim česticama.

3.3. Osiguranje provedbe urbanističkih planova

Tijekom izrade planova, a nakon donošenja odluke o izradi Provedbenog urbanističkog plana (PUP-a), općina je ovlaštena da odlukom zaustavi sve građevinske aktivnosti na tom području obuhvata, do stupanja na snagu tog plana. Na taj način se sprječava bespravna gradnja i smanjuju troškovi otkupljivanja nekretnina na područjima od javnog interesa. Nakon stupanja na snagu PUP-a općina je ovlaštena da donese odluku o zabrani građenja na tom području dok se ne sagrađe objekti i uređaji komunalne infrastrukture, kojima se omogućuje priključenje građevinske čestice na tu infrastrukturu.

Zakonom je omogućeno općini pravo prvokupa zemljišta za građenje objekata od javnog interesa, tj. objekata komunalne i društvene infrastrukture. Na taj način je osiguran temeljni uvjet smišljenog i najekonomičnijeg uređenja građevnog zemljišta.

3.4. Propisivanje građevnog i drugog korištenja građevnog zemljišta

Korištenje građevnog zemljišta dopušteno je samo na temelju važećeg detaljnog plana izgradnje odnosno PUP-a. U pojedinim slučajevima može se odstupiti od odrednica plana ako to nalažu razlozi javnog interesa, ako je odstupanje urbanistički prihvatljivo i nisu povrijeđene osnovne postavke plana i ako bi provedba plana dovela do nepredviđenih poteškoća. Korištenje zemljišta na budućim prometnim, opskrbnim, zelenim i javnim površinama za potrebe javnog interesa općine

je ograničeno i dopušteno samo onim vlasnicima koji se odreknu naknade za rušenje sagrađenih nekretnina na tim površinama.

Dopušteno je realiziranje nekog građevnog zahvata na području za koje je donesena odluka o izradi PUP-a samo:

- ako je provedeno javno izlaganje i uključeni nositelji javnog interesa,
- ako se može utvrditi da zahvat nije u suprotnosti s odrednicama PUP-a,
- ako podnositelj zahtijeva u pisanom obliku prihvatiti odrednicu PUP-a za sebe i svoje pravne sljednike i
- ako je osigurana izvedba objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Ako se radi o objektima u vlasništvu Savezne države ili pokrajine, tada odluku donosi više upravno tijelo nadležno za poslove graditeljstva.

3.5. Uređenje zemljišta

Na području primjene nekog PUP-a neophodno je urediti zemljište određivanjem površine za javne potrebe i određivanjem katastarskih čestica na kojima se može graditi i koje temeljem javno- važećeg dokumenta - PUP-a postaju građevne čestice. Postupak preuređenja zemljišnih čestica u građevne čestice naziva se preparcelacija. Zakonom je detaljno uređen postupak provođenja preparcelacije, od donošenja odluke za njeno provođenje, sudjelovanja stranaka u postupku, objavljivanju rješenja o preparcelaciji, zabrani raspolaganja i promjene stanja na nekretninama u području preparcelacije, utvrđivanju mase za razdiobu, mjerilo za diobu te dodjela, naknada i plaćanje u novcu, postupak unošenja novog stanja i ispravak javnih knjiga (zemljišnih knjiga).

Ako se ne radi o velikim zahvatima, moguće je urediti građevno zemljište postupkom uređenja međa. Taj postupak se provodi također odlukom općine o zamjeni susjednih zemljišnih čestica ili dijelova zemljišnih čestica, ako to služi pretežitom javnom interesu. Promjene vrijednosti građevinskih čestica moraju vlasnici izjednačiti u novcu. Zakonom je propisan postupak utvrđivanja naknade u cilju izjednačavanja vrijednosti.

3.6. Izvlaštenje

Izvlaštenje se provodi samo u slučajevima koji su zakonom utvrđeni i utemeljeni na važećem PUP-u. To se događa prvenstveno radi prenamjene građevnih praznina za potrebe: nabave zemljišta radi nadoknađivanja u zemlji, nadoknađivanja prava oduzetih izvlaštenjem novim pravima, privođenja građevne čestice nekoj građevnoj namjeni, ako vlasnik ne izvršava obveze sukladno nalogu za gradnju i slično.

Izvlaštenje iz prisilnih urbanističkih razloga provodi se onda ako se općina trudila, a nije uspjela, slobodno, temeljem nagodbe, kupiti zemljište.

Zakonom su određeni slučajevi kada se provodi izvlaštenje zemljišta za naknadu u zemlji, kako se utvrđuje naknada u novcu ili zemlji, tko je korisnik i obveznik naknade, naknada jamčenjem drugih prava, te mogućnost povratnog izvlaštenja.

Postupak izvlaštenja je također detaljno zakonom uređen i obuhvaća osnivanje tijela izvlaštenja, podnošenja zahtjeva za izvlaštenje, sudionike u postupku, pripremu i provedbu usmene rasprave, nagodbu, odluku o izvlaštenju, izvršenje odluke o izvlaštenju, troškove i izvršni nalog.

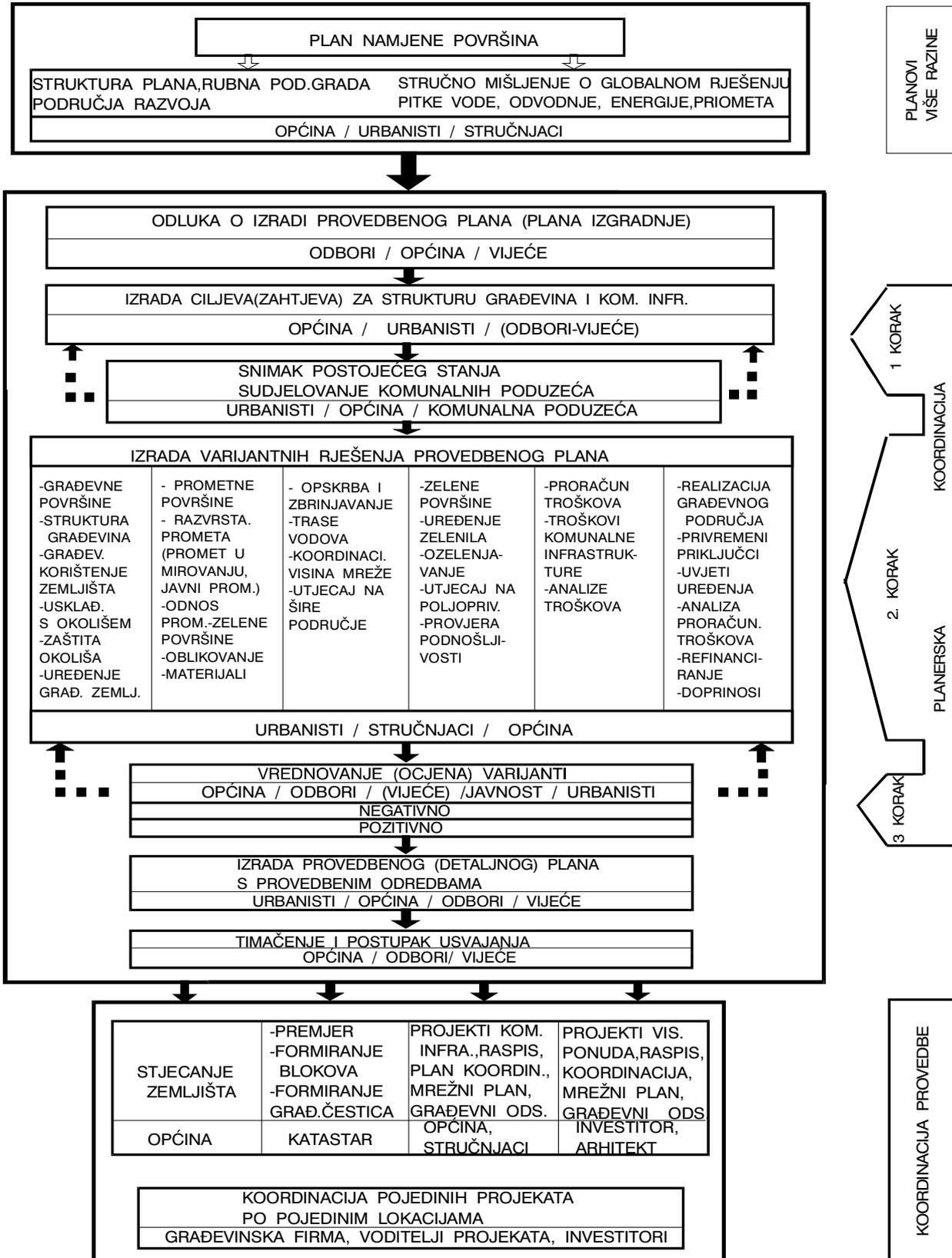
Stupanjem na snagu PUP-a i uređenja vlasničkih odnosa sukladno smjernicama tog plana provedbom postupka preparcelacije, uređenje međa ili izvlaštenjem, stvoreni su uvjeti za građenje OIUKI.

Na slici 2. dat je prikaz sheme tijeka provedbe koordinacije PUP- a i projekta komunalne infrastrukture od donošenja planova višeg reda, koordinacije planova, koja se provodi u tri koraka - donošenje odluke o izradi PUP-a, izrada PUP-a i stupanje PUP-a na snagu i koordinacije realizacije odnosno građenja OIUKI.

KOORDINACIJA PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA
I PROJEKATA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

HEMA TIJEKA

OBVEZE JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE



3.7. Objekti i uređaji komunalne infrastrukture (OIUKI)

3.7.1. Opći propisi o priključenju građevnih područja putem izgradnje OIUKI

Priključenjem građevinskih područja putem izgradnje OIUKI smatra se takvo uređenje kojim se izgradnjom cesta za odvijanje prometa motornim vozilima omogućuje pristup građevnom području; nadalje je za dobrobit stanovništva na zemljišnim česticama uz OIUKI potrebno u okviru priključenja urediti i zelene površine, izvesti objekte/uređaje za zaštitu od buke itd.

Priključenje građevinskih područja putem izgradnje OIUKI u načelu je zadaća općine i ono se ubraja u njene poslove lokalne samouprave. Samo je u rijetkim iznimnim slučajevima temeljem drugih zakonskih propisa ili neke javno-pravne obveze . uređenje građevnih područja putem izgradnje OIUKI zadaća neke druge strane (Čl. 123 st. 1. BauGB).

Općina priključenje građevinskih područja može temeljem javno-pravnog Ugovora o priključenju građevinskih područja putem izgradnje OIUKI prenijeti na neku treću stranu (čl. 124. st. 2. BauGB). Projekt izgradnje OIUKI mora biti lokalno ograničen. Poduzetnik na kojeg se prenese izgradnja OIUKI izvodi ih u vlastito ime i za vlastiti račun. Vezan je pri tome, isto kao i općina, odredbama plana izgradnje. Nadalje općina u takvom ugovoru mora predvidjeti da sukladno čl. 129. st. 1. rečenica 3. BauGB sama snosi odlukom predviđen vlastiti udio u troškovima izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, a da poduzetnik vlasnike zemljišta uz OIUKI smije teretiti samo s preostalim troškovima; naime, vlastiti udio općine ne može se ugovorom ukinuti. Poduzetnik može od općine zahtijevati da plati ugovoreni vlastiti udio. Ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI u tim slučajevima nije općini dozvoljeno.

OIUKI se u načelu smije graditi samo onda kada su predviđeni planom izgradnje - PUP-om (Čl. 9. i 10. BauGB). Ako ne postoji plan izgradnje - PUP, OIUKI se smiju graditi samo uz suglasnost višeg upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva (čl. 125. st. 2. BauGB).

3.7.2. Pravo ubiranja doprinosa i obveza plaćanja doprinosa

Pravo na ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI ima općina, ako je OIUKI na svom području izgradila na vlastiti trošak; izgradnju OIUKI može također povjeriti i nekom građevnom poduzeću. Općina nema samo pravo na ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI, već je i obvezna ubirati takav do- prinos (Čl. 127. st. 1. BauGB). Obveznik plaćanja doprinosa je onaj tko je u trenutku objave odluke o doprinosu vlasnik građevinske Čestice

za koju postoji obveza plaćanja doprinosa (čl. 134. st. 1. rečenica 1. BauGB). Ako je građevinska čestica opterećena nasljednim pravom građenja, tada je umjesto vlasnika nositelj prava građenja obveznik plaćanja doprinosa (Čl. 134. st. 1. rečenica 2. BauGB). Ako za neku građevinsku česticu postoji više obveznika plaćanja doprinosa, tada oni odgovaraju kao solidarni obveznici. Kod samostalnog ili posebnog vlasništva pojedini vlasnici stanova ili posebnih dijelova obvezni su plaćati doprinos samo sukladno njihovom udjelu u vlasništvu.

Doprinos miruje kao javni teret na građevnoj čestici, nasljednom pravu građenja ili samostalnom ili posebnom vlasništvu (čl. 134. st. 2. BauGB). Ako se vlasništvo nad građevnom česticom promijeni nakon nastanka obveze plaćanja doprinosa, tada za potraživani doprinos, no ograničeno na građevinsku Česticu, odgovara novi vlasnik, iako nije osobno obvezan na plaćanje doprinosa. Stoga se protiv njega može izdati rješenje o obvezi dopuštenja, temeljem kojeg treba dopustiti izvršenje nad građevnom česticom.

3.7.3. Ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI

Općina može ubirati doprinos za financiranje izgradnje OIUKI samo u onoj mjeri u kojoj je doprinos potreban za pokriće troškova izgradnje OIUKI koji se prvi puta grade, a koji troškovi nisu pokriveni na drugi način (čl. 127. st. 1. cl. 128. st. 1. br. 2. BaUGB). Troškovi izgradnje OIUKI koji se mogu naplaćivati putem doprinosa obuhvaćaju i troškove kupnje i raskrčivanja površina za OIUKI kao i troškove prve izvedbe objekata za odvodnju i javnu rasvjetu OIUKI, troškove preuzimanja objekata kao općinskih OIUKI i vrijednost površine koju je općina stavila na raspolaganje iz svoje imovine (čl. 128. st. 1. BauGB).

OIUKI u smislu prava na ubiranje doprinosa za financiranje njihove izgradnje temeljem cl. 127. st. 2. BauGB su:

- javne ceste, putovi i trgovi uz koje je predviđena izgradnja;
- javni prometni objekti unutar područja građenja na kojima se iz pravnih ili stvarnih razloga ne odvija promet motornim vozilima (npr. pješačke staze, prilazni putovi stanovima);
- sabirne ceste unutar područja građenja (javne ceste, putovi i trgovi) uz koje nije predviđena izgradnja, ali su potrebne radi priključenja tog područja građenja;
- zelene površine, ako su sastavni dio javnih prometnih objekata ili su prema urbanističkim načelima neophodne unutar područja građenja za njihovo priključenje, no uz izuzetak dječjih igrališta;
- objekti za zaštitu od buke i drugi uređaji za zaštitu područja građenja od štetnih utjecaja na okoliš u smislu Saveznog zakona o zaštiti od emisije

(okoliša) i onda kada ti objekti nisu sastavni dio OIUKI.

Prema ograničenju sadržanom u Zakonu doprinos za financiranje izgradnje OIUKI može se ubirati samo na temelju odluke. Pri izradi odluke općina je obvezna pridržavati se ovlasti iz čl. 132. BauGB.

Temeljem navedenog članka odlukom mora biti uređeno slijedeće:

- vrsta i opseg OIUKI u smislu Cl. 129. BauGB,
- način utvrđivanja troškova izgradnje OIUKI i njihove razdiobe kao i visina jedinstvene stope,
- podjela/rašćlanjivanje troškova (čl. 127. st. 2. BauGB),
- označavanje potpuno dovršenih OIUKI.

Pored toga odlukom treba također biti određen vlastiti udio općine u troškovima izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, pri čemu minimalni udio, prema čl. 129. st. 1. rečenica 3. BauGB, ne smije biti manji od 10 posto. Nadalje, odlukom se temeljem cl. 133. st. 3. rečenica 5. BauGB može donijeti odredba o potpunom povratu doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI prije nastanka obveze plaćanja doprinosa. Pored navedenog općina nema pravo donositi daljnje odluke. Svaka odluka mora biti pokrivena navedenim zakonskim ovlastima. Prijevod Odluke o ubiranju doprinosa za gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture dat je u prilogu knjige.

Za troškove izgradnje OIUKI doprinos se može ubirati samo u onoj mjeri u kojoj je izgradnja OIUKI potrebna da bi se koristile građevinske površine i površine koje će se gospodarski koristiti na način sukladan građevnom korištenju površina. Doprinos za financiranje građenja OIUKI može se stoga ubirati samo do odgovarajuće širine ceste. Ako je OIUKI izgradio ili izveo vlasnik građevne čestice koja je time priključena ili se izgradnja OIUKI od vlasnika građevinske čestice zahtijeva temeljem građevno-pravnih propisa, ne smije se potraživati doprinos za financiranje izgradnje utoliko što je trošak pokriven na drugi način.

Najmanje 10 posto troškova izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa mora snositi općina sama; odlukom može biti određen i veći vlastiti udio općine (čl. 129. BauGB). Kod određivanja vlastitog udjela općina ima pravo na vlastitu slobodnu procjenu. Zakon ne predviđa gornju granicu, no općina ne smije vlastiti udio odrediti tako visoko da bi se time praktički izbjegla obveza ubiranja doprinosa. To bi npr. bio slučaj kada bi općina svoj vlastiti udio odredila sa 90 posto. Pored toga općina pri svojoj slobodnoj procjeni treba voditi računa o načelu da primitke potrebne za ispunjavanje svojih zadaća, u opravdanoj i primjerenj mjeri u prvom redu treba pribavljati iz naknada za svoje učinke. S druge se strane minimalni vlastiti udio općine od 10 posto ugovorom ne može ukinuti.

Općina može birati između dva načina utvrđivanja troškova izgradnje OIUKI: taj se trošak može utvrditi prema stvarno nastalim troškovima ili prema jedinstvenim stopama. Jedinstvene stope treba odrediti prema troškovima koji u općini prosječno nastaju za izgradnju usporedivih OIUKI (cl. 130. st. 1. BauGB).

Zakonsko pravilo je da se troškovi izgradnje OIUKI za koje općina ima pravo ubirati doprinos utvrđuju za svaki pojedinačni OIUKI; no troškovi se mogu utvrditi i za određene odsječke nekog OIUKI.

Odsječci se mogu formirati prema lokalno prepoznatljivim obilježjima, npr. križanjima cesta ili priključenjima, ili prema pravnim stajalištima, npr. granicama planova izgradnje, područjima parcelacije ili formalno određenim područjima sanacije (cl. 130. st. 2. rečenica 1. do 2. BauGB).

Za više OIUKI koji pri priključenju građevnih čestica čine jednu cjelinu (priključna cjelina) troškovi priključenja mogu se utvrditi u ukupnom iznosu (čl. 130. st. 2. rečenica 3. BauGB). Priključna cjelina postoji kada je nekoliko OIUKI u takvoj međusobnoj funkcionalnoj zavisnosti da su građevne čestice priključene/uređene. tek izgradnjom tih sveukupnih OIUKI. OIUKI pri tome moraju predstavljati sustav koji je obilježen funkcionalnom povezanošću uslijed koje su OIUKI u jačoj mjeri međusobno povezani i zavisni nego što je to uobičajeno slučaj kod međusobne veze OIUKI.

Kada su za neki OIUKI utvrđeni troškovi izgradnje za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, troškovi se razdjeljuju na građevne čestice koje se priključuju na taj OIUKI. Višestruko priključene građevne čestice, npr. građevne čestice na uglu, smiju se kod zajedničkog utvrđivanja troškova u jednoj priključnoj jedinici pri razdiobi troškova izgradnje OIUKI samo jednom uzeti u obzir (čl. 131. st. 1. BauGB).

Mjerila razdiobe su:

- način i mjera građevnog ili drugog korištenja;
- površine priključenih čestica;
- širina građevne čestice duž OIUKI.

Općina može birati između tih kriterija razdiobe, a može ih međusobno i kombinirati (5. 131. st. 2. BauGB). To mora biti određeno odlukom.

Obvezi plaćanja doprinosa podliježu građevne čestice za koje je planom izgradnje određeno građevno ili gospodarsko korištenje, čim se na građevnim česticama bude smjelo graditi ili čim ih se bude moglo gospodarski koristiti. Ako je neka građevna čestica, za koju nije određeno građevno ili gospodarsko korištenje, već priključena na OIUKI, tada podliježe obvezi plaćanja doprinosa, ako je prema prometnom tumačenju građevno zemljište te ako prema uređenom građevnom razvoju općine predstoji izgradnja na tom zemljištu; za takve građevne čestice općina objavljuje da podliježu obvezi plaćanja doprinosa, objava nema

pravno značenje već samo deklaratorno (čl. 133. st. 1. BauGB).

Obveza plaćanja doprinosa nastaje čim su OIUKI potpuno završeni (61. 133. st. 2. rečenica 1. BauGB). Tako dugo dok je neka cesta samo privremeno izvedena, ne može nastati obveza plaćanja doprinosa. Potpuno dovršena izvedba također znači da OIUKI mora biti potpuno izveden; moraju postojati odlukom određena obilježja potpune dovršenosti; u protivnom još nije nastala nikakva obveza plaćanja doprinosa. Gašenje obveze plaćanja doprinosa ravna se prema propisima o davanjima.

Obveza plaćanja doprinosa nastaje za parcijalni iznos čim je završen zahvat čiji trošak treba pokriti parcijalnim iznosom. Kao takvi zahvati u obzir dolaze odsječci prema čl. 130. st. 1. rečenica 1. BauGB i pojedinačni zahvati koje treba provesti s naslova podjele/rašćlanjivanja troškova prema čl. 127. st. 3. BauGB, npr. kupnja zemljišta.

Ako općina preuzme objekte i uređaje prikladne za priključenje kao OIUKI i ako oni u punom opsegu ispunjavaju obilježja konačnog dovršenja sadržana u odluci, tada obveza plaćanja doprinosa nastaje u trenutku preuzimanja objekata i uređaja od strane općine (cl. 133. st. 2. rečenica 3 BauGB).

3.7.4. Plaćanje unaprijed

Ako neka obveza plaćanja doprinosa još nije nastala ili nije nastala u punom opsegu, općina može zahtijevati da doprinos za financiranje izgradnje OIUKI bude plaćen unaprijed, kada se na građevnoj čestici koja podliježe obvezi plaćanja doprinosa odobri građevni projekt ili ako je započela izgradnja OIUKI. Uplata unaprijed kasnije će se obračunati s konačnim doprinosom; to se može i mora dogoditi i onda kada uplatitelj doprinosa unaprijed nije obveznik plaćanja doprinosa, iz razloga što se u vremenu između unaprijed izvršene uplate i nastanka obveze plaćanja promijenilo vlasništvo ili nasljedno pravo građenja (čl. 133. st. 2. rečenica 2. BauGB). Ako je uplata izvršena unaprijed veća od konačnog iznosa, razliku treba vratiti uplatitelju. Sukladno Čl. 133. st. 3. rečenica 3 BauGB može se tražiti povrat unaprijed uplaćenog doprinosa, ako je od donošenja odluke o plaćanju doprinosa unaprijed proteklo šest godina, a OIUKI se unatoč tome još ne može koristiti primjereno njegovoj funkciji te još nije nastala obveza plaćanja doprinosa. Ako je obveza plaćanja doprinosa nastala, više se ne može tražiti povrat doprinosa plaćenog unaprijed, iako se OIUKI po proteku šest godina još uvijek ne može u punoj mjeri koristiti.

3.7.5. Povrat doprinosa

U praksi se često koristi mogućnost povrata doprinosa za financiranje građenja OIUKI predviđena u čl. 133. st. 3. rečenica 5. BauGB. Doprinos za financiranje

građenja OIUKI može se u potpunosti vratiti tako dugo dok još nije nastala obveza plaćanja tog doprinosa. Općina ima mogućnost da s vlasnikom građevinske čestice ili drugim potencijalnim obveznikom plaćanja doprinosa u smislu čl. 134. BauGB zaključi ugovor o povratu. Pri tome se radi o javno- pravnom ugovoru. Uvjet za zaključivanje ugovora o povratu je to da je općina u odluci o doprinosima za financiranje građenja OIUKI ili u vidu upravnih propisa donijela opće odredbe o povratu. Visina iznosa povrata mora se ravnati prema tome koliko bi u datom trenutku predvidivo iznosio doprinos za financiranje izgradnje OIUKI.

3.7.6. Dospijeće

Obveznik plaćanja doprinosa mora platiti doprinos tek po dospijeću. Po proteku jednog mjeseca od objave odluke o doprinosu doprinos temeljem Cl. 135. st. 1. BauGB dospijeva na naplatu; za izračun roka od mjesec dana vrijedi Čl. 108. AO, koji treba primijeniti prema čl. 3. st. 1. br. 3. KAG-BW i čl. 13. st. 1. br. 3. KAG- LSA. Dospijeće iznosa koji se plaća unaprijed nije regulirano; radi premošćivanja te praznine u zakonu po analogiji i po smislu treba primijeniti Čl. 135. st. 1 BauGB. Kod povrata doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI mjerodavan je ugovoreni rok dospijeća.

3.7.7. Odgoda plaćanja, plaćanje u obrocima, plaćanje u vidu rente

Da bi u pojedinačnim slučajevima izbjegla neprimjereno opterećenje, općina na zahtjev može odgoditi plaćanje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI. Umjesto toga, prema Cl. 135. st. 2. BauGB može također dozvoliti da doprinos bude plaćen u obrocima ili u obliku rente. To posebice vrijedi onda kada bi ubiranjem doprinosa bila ugrožena provedba nekog odobrenog građevnog projekta obveznika plaćanja doprinosa, jer inače više ne bi bilo osigurano financiranje (čl. 135. st. 2. rečenica 2. BauGB). U tom slučaju način plaćanja treba prilagoditi isplati financiranih sredstava, no ne smije se protezati na razdoblje duže od dvije godine. S obzirom da se radi o preporuci, općina u posebno opravdanim slučajevima može izaći u susret i s rokom duljim od dvije godine. Kod plaćanja doprinosa u vidu rente dužni doprinos mora se platiti u najviše deset godišnjih uplata; daljnje pojedinosti o tome treba razabrati iz čl. 135. st. 3. BauGB.

Ako se neko zemljište koristi kao poljoprivredno ili kao šuma, tada plaćanje doprinosa treba tako dugo beskamatno odgoditi, koliko ekonomičnost poljoprivrednog ili šumskog gospodarstva zavisi od korištenja zemljišta (čl. 135. st. 4. BauGB).

3.7.8. Ukidanje doprinosa

Ako je to u javnom interesu ili ako odgoda ili plaćanje doprinosa u vidu rente nije dovoljno da bi se izbjeglo

nedopustivo opterećenje, općina može u potpunosti ili djelomično ukinuti doprinos, i to čak i prije nastanka obveze plaćanja doprinosa (čl. 135. st. 5. BauGB). Pored toga, u svezi s propisima Zakona o komunalnim davanjima (KAG), treba primijeniti propis o ukidanju iz čl. 227. Propisa o davanjima (AO).

3.7.9. Posebni doprinosi za putove

U pokrajini Sachsen-Anhalt, u skladu s čl. 7. KAG-LSA, postoje "posebni doprinosi za putove". Općina i okrug imaju pravo, ali ne i obvezu, ubirati posebne doprinose za putove. Ti se doprinosi mogu ubirati ako se ceste i putovi koji nisu namijenjeni javnom prometu grade skuplje nego što bi to inače bilo potrebno. Skuplja izvedba mora biti prouzročena time što se ceste ili putovi koji nisu namijenjeni javnom prometu neuobičajeno opterećuju i to u svrhu korištenja ili eksploatiranja neke građevne čestice ili u svezi s nekim gospodarskim pogonom/poduzećem. Obveznik plaćanja doprinosa je vlasnik zemljišta ili poduzetnik gospodarskog pogona. Doprinos se određuje prema većem utrošku kojeg je prouzročio obveznik plaćanja doprinosa. Može se zahtijevati i primjereno plaćanje unaprijed.

3.7.10. Doprinos za kanalizaciju

Također se i izgradnja kanala za otpadne vode i drugih kanala za odvodnju otpadne vode može financirati doprinosima. Općine i okruzi, radi djelomičnog pokrivanja troškova za prvu izgradnju objekata/ uređaja za odvodnju otpadnih voda, mogu ubirati doprinos za odvodnju ili za kanalizaciju. Doprinos za kanalizaciju može se ubirati, no ubiranje takvog doprinosa nije obvezno. Trošak koji nastaje općine (jedinice lokalne samouprave) mogu također pokrivati i naknadama za otpadne vode (naknade za kanalizaciju). Obveznik plaćanja doprinosa je onaj tko je u trenutku objave odluke o doprinosima vlasnik građevne čestice.

Građevna čestica koju treba priključiti na kanalizaciju podliježe obvezi plaćanja doprinosa. Potraživanje doprinosa nastaje čim se građevna čestica može priključiti na javnu kanalizaciju. U skladu sa zakonskim ograničenjem, doprinos se može ubirati samo temeljem odluke. Za doprinos za kanalizaciju vrijedi načelo jednkokratnosti doprinosa. Ako se promijeni dozvoljeno građevno korištenje neke građevne čestice koja podliježe obvezi plaćanja doprinosa, ta promjena ne može prouzročiti ponovnu ili daljnju obvezu plaćanja doprinosa.

Zavisno od zakonodavstva pojedine pokrajine, razlikuje se obim troškova za koje postoji pravo ubiranja doprinosa. Prema Cl. 10. st. 1. KAG-BW trošak izgradnje kanalizacije za koji postoji pravo ubiranja doprinosa ograničen je samo na troškove koji nastaju za prvu nabavku ili izgradnju javnih objekata odvodnje (kanali, taložni bazeni itd.) ili njihovo kasnije potrebno povećanje ili proširenje (troškovi nabavke ili

izgradnje). Doprinos se može ubirati i za troškove poboljšanja i obnove javnih objekata za otpadnu vodu. U skladu s načelom prednosti koje vrijedi za doprinose općina mora sama snositi vlastiti udio, koji je sukladan' javnom interesu za izgradnju kanalizacije.

Udio za odvodnju cesta podliježe prema Cl. 128. st. 1. br. 2. Bau GB plaćanju doprinosa za izgradnju OIUKI i treba ga stoga izuzeti iz doprinosa za izgradnju kanalizacije.

Za određivanje iznosa doprinosa vrijedi načelo pokrivanja troškova. Doprinos smije stoga biti najviše određen u iznosu koji pokriva troškove za koje postoji pravo ubiranja doprinosa. Iznos koji proizide na kraju proračunske godine, a koji je veći ili manji od troškova koje treba pokriti, izjednačava se tijekom narednih godina; u Cl. 10. st. 2. KAG-BW za to se navodi rok od pet godina. Pored toga za određivanje iznosa doprinosa vrijedi načelo ekvivalentnosti. Doprinos i prednost koju stanovnik građevinske čestice stiče priključkom na javnu kanalizaciju moraju biti u primjerenom, uravnoteženom odnosu; doprinos je naime ekvivalent za prednosti priključka.

Pored toga, doprinos za kanalizaciju vezan je uz sustav. Dok se kod doprinosa za izgradnju OIUKI doprinos u pravilu temelji na troškovima za izgradnju pojedinog OIUKI, kod doprinosa za kanalizaciju mjerodavan je cjelokupni sustav objekata i uređaja za odvodnju; no pri tome se u pravilu izuzima uređaj za bistrenje i pročišćavanje vode. Troškovi izgradnje se prema udjelu raspodjeljuju na građevne čestice koje podliježu plaćanju doprinosa bez obzira na to koliki su troškovi izgradnje dijela kanala koji se polaže ispred građevne čestice; naime obveznik plaćanja doprinosa sa svojim udjelom doprinosi troškovima cjelokupnog objekta. No troškovi proširenja kapaciteta koji još nisu potrebni ne smiju se u punom iznosu prenijeti na postojeće obveznike; u pogledu načela jednakosti (čl. 3. Ustava) sadašnji obveznici plaćanja doprinosa ne smiju se jace opteretiti nego li budući obveznici. Stoga je potreban globalni proračun doprinosa za kanalizaciju. Cjelokupni sustav odvodnje (mreža kanala) mora se zbog njegove funkcionalne povezanosti smatrati cjelinom. To znači da od obveznika doprinosa, od početka do kraja izgradnje mreže kanala koja se odvija u odsjecima, treba potraživati doprinos na temelju globalnog proračuna troškova izgradnje. Mjerodavni su pri tome očekivani troškovi izgradnje za cjelokupnu već postojeću i u budućnosti očekivanu mrežu kanala. Pri tome treba uzeti u obzir prepoznatljive tendencije razvoja pri proširenju mjesta koje u dogledno. vrijeme treba očekivati u stambenoj izgradnji kao i gospodarstvu te u javne svrhe. Jedinstvene stope utvrđene na temelju proračuna troškova povremeno treba prilagođivati promijenjenim gospodarskim uvjetima.

Čim započne izgradnja odsječka kanala koji služi za priključenje građevne čestice, općina koja ima pravo ubirati doprinos može zahtijevati primjerenu uplatu

unaprijed budućeg doprinosa. Nadalje, općina prije nastanka obveze plaćanja doprinosa ima mogućnost dozvoliti povrat doprinosa za kanalizaciju.

4. Analiza troškova gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Analiza troškova građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture provedeno je na osnovu podataka u knjizi KOSTENFAKTOR ERSCH LIESSNINGSANLAGEN autora HANNES WEEBER I MICHAEL REES u izdanju FRAUNHOFER IRB VERLAG, BAUFORSCHUNG FÜR DIE PRAKSIS, BAND 50.

U ovoj knjizi je objavljeno završno izvješće istraživačkog rada BIS – 80019-16, BERICHT nr. 2327 kojeg je podržalo i sufinanciralo Bundesministerium für Raumordnung – Bauwesen und Städtebau, Bonn.

Završno izvješće obuhvaća: racionalno građenje OIUKI u stambenim područjima, okvirne uvjete za projektiranje i gradnju OIUKI, vrste OIUKI; projektmanagement i primjere realiziranih provedbenih urbanističkih planova s prikazanim osnovnim pokazateljima urbanističke gustoće i troškovima gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Ovom analizom obuhvaćeno je osam PUP-ova:

- ECHING, SIEDLUNG NÖRDLICHE KLEISTRASSE
- WIESBADEN, DOTZHEIM SIEDLUNG SAUERLAND
- MOSBACH, SIEDLUNG WALDSTEIGE, WEST II
- HNOVER, MISBURG, REGENBOGER SIEDLUNG
- BAD WURZACH, SIEDLUNG REISCHBERGER HÖHE
- MÖRFELDEN WALLDORF, SIEDLUNG PLASSAGE LANGE ACKER
- GEISENEIM, SIEDLUNG HÄHNCHEN
- DORTMUND, SIEDLUNG LICHTENDORF.

Za svaki od osam analiziranih PUP-ova navedeni su slijedeći podaci:

- naziv mjesta u kome se nalazi PUP,
- mjere za snižavanje troškova gradnje OIUKI
- nosilac građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture (OIUKI)
- nosilac gradnje stanova
- tijek odvijanja planiranja
- bilanca površina: obuhvat PUP-a u ha
 - bruto površina za stanogradnju BBL u ha
 - netto površina za stanogradnju NBL u ha
 - priključne površine, ceste u ha
 - ostale površine u ha

- pokazatelji:
 - koeficijent bruto razvijene površine GFZ
 - koeficijent izgrađene površine GRZ
 - broj punih etaža Z
 - planirano stambenih jedinica
 - gustoća broj stambenih jedinica na ha NBL
 - udio priključnih površina, cesta u m²
 - po stambenoj jedinici
 - trošak građenja OIUKI
 - trošak gradnje OIUKI po stamb. jed.
 - trošak gradnje OIUKI po m² NBL

Na osnovu podataka u priloženoj tablici "Struktura površina PUP-a i pokazatelji građevnog korištenja" može se zaključiti slijedeće;

- odnos priključnih površina, cesta u odnosu na neto površinu za stanogradnju iznosi 16% prema 84% do 24% prema 76%, a samo u jednom slučaju 32% prema 68%, i to na maloj površini obuhvata PUP-a od 1.00 ha, gdje nije bilo moguće postići povoljnije odnose.
- Koeficijent bruto razvijene površine tj. omjer bruto površine punih katova iznad zemlje i površine građevne čestice kreće se od 0.30 do 1.40 što upućuje na urbanizam niske gradnje i velike gustoće s racionalno oblikovanim građevnim česticama, a katnost se kreće od prizemlja do maksimalno 4 etaže.
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, tj. omjer tlorisne površine građevine i površine građevne čestice kreće se od 0,3 do maksimalno 0,45 što upućuje na primjeren odnos prema prirodi i velikoj zastupljenosti zelenih površina kao i površina koje omogućavaju procjeđivanje oborinskih voda i smanjenje količina oborina koje se odvođe sustavom kanala.
- Gustoća stanovanja odnosno urbanistička gustoća se kreće od 15 stambenih jedinica na hektar netto površine za stanogradnju (površine građevnih čestica) do 346 stambenih jedinica. Gustoća stambenih jedinica bitno utječe na troškove građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture mjereno po stambenoj jedinici.
- Udio priključnih površina i prometnica u m² po stambenoj jedinici ovisi od urbanističke gustoće i kreće se od 14 m² po stambenoj jedinici za stanogradnju gdje urbanistička gustoća iznosi 346 do 183 m² gdje urbanistička gustoća iznosi 15 stambenih jedinica na hektar netto građevne površine. Što znači, u slučajevima socijalne stambene izgradnje, sa višetažnim stambenim zgradama udio priključnih površina i prometnica mjereno po stambenoj jedinici je znatno manji u odnosu na jednoetažne stambene zgrade sagrađene u području urbanizma niske gustoće i visokog standarda stanovanja.
- Troškovi gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture OIUKI obuhvaćaju troškove za:

- javne prometne površine, ceste, trgove, putove, pješačke staze, javna parkirališta (promet u mirovanju),
 - sabirne ceste uz koje nije dopuštena gradnja do priključenje tog područja na postojeću javnu cestu,
 - javne zelene površine, ako su sastavni dio prometnica i ako su neophodne unutar obuhvata plana u zoni stanovanja,
 - objekte za zaštitu od buke i druge objekte za zaštitu od štetnih emisija sukladno Zakonu o zaštiti okoliša,
 - javnu rasvjetu,
 - odvodnju otpadnih, oborinskih i otpadnih voda,
 - opskrbu vodom za piće,
 - opskrbu energijom: struja, plin ili toplinska energija,
 - telekomunikacije.
- Za opskrbu vodom za piće i opskrbu energijom, doprinos za priključenje na te instalacije, plaća se direktno isporučitelju komunalne usluge. Sukladno uredbama o uvjetima isporuke potrošačima: električne energije, vode, plina i toplinske energije koje je donijela Savezna Vlada Savezne Republike Njemačke, isporučitelj može zaračunati 70% troškova investicije u mrežu na području obuhvata kao doprinos korisnicima usluga, dok 30% snosi sam, i taj dio uključuje u cijenu usluge. Na taj način određeni su čvrsti parametri za kalkulaciju cijene isporučene energije odnosno vode, i postignuta harmonija cijene komunalnih usluga na cijelom području Države. Kontrolu cijena i reviziju poslovanja isporučilaca komunalnih usluga provede nezavisni revizori iz udruge revizora u sklopu udruge komunalnih poduzeća.
 - Troškovi OIUKI razdijeljeni po stambenoj jedinici bitno se razlikuju i kreću se od 3676 DM/stam.jed. do 70125 DM/stam.jed. Uočljivo je da troškovi OIUKI pretežito ovise o urbanističkoj gustoći, a zatim o racionalnosti cijelog projekta, načinu obrade javnih površina, a poglavito omjeru površina koje sprječavaju i površina koje omogućavaju procjeđivanje oborinskih voda. Veća površina koja sprječava procjeđivanje oborinskih voda povećava troškove odvodnje oborinskih voda, povećava kapacitete uređaja za pročišćavanje, ako se radi o mješovitoj kanalizacije, a i cijena takvih površina je znatno veća od površina koje omogućavaju procjeđivanje. Utvrđivanjem doprinosa za financiranje građenje OIUKI na temelju urbanističke gustoće za svaki obuhvat PUP-a postiže se socijalno pravedno korištenje građevnog zemljišta. Korisnici stanova u zonama visokog standarda i niske urbanističke gustoće plaćaju stvarne troškove. Njihov udio po stambenoj jedinici je znatno veći (70.125 DM - ECHING) u odnosu na urbanizam visoke gustoće s pretežito socijalnim stanovima u višeetažnim zgradama gdje taj udio iznosi samo 3676 DM. Međutim,
- DORTMUND se posebno ističe relativno niskom urbanističkom gustoćom (44 stam.jed./ha NBL) malim udjelom priključnim površina i prometnica (43 m²/stam.jed.) i iznosom udjela troškova OIUKI od 17.938 DM/stam.jed. Na realizaciju ovog projekta angažiran je inženjerski biro INBO Architekten und Advisors iz Wudenberg, Nizozemska s ciljem prenošenja nizozemskih iskustava u stanogradnji gdje se postiže za više od 30% niže cijene stanova u odnosu na cijene u SR Njemačkoj.
- Rezultati studije pokazuju da je moguće postići racionalno projektiranje i građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture paralelnim projektiranjem i gradnjom svih OIUKI i postići najniže moguće troškove čime se bitno utječe na cijene stanova.
- Na temelju provedene analize može se zaključiti slijedeće:
- projektiranje OIUKI nije samostalan projekt nego se mora naslanjati na razvojni plan urbanističke infrastrukture grada (naselja),
 - osnova za projektiranje OIUKI je PUP u kome je postavljena osnovna urbana infrastruktura i određeno što sve treba priključiti i opskrbiti, a time i koordinirati projekte niskogradnje, instalacija i visokogradnje.
 - glavna zapreka za projektiranje i izvedbu OIUKI po primjerenim troškovima je heterogenost i separatizam u projekt managementu u kojem nema međusobne koordinacije i usklađivanja projektnih rješenja. Mnogo različitih izvođača i mnogo različitih projekatnata zahtijevaju povezanost i koordinaciju tj. vođenje cijelog projekta s jednog mjesta s ciljem optimalizacije ukupnog rješenja i troškova. Ukoliko nema međusobne koordinacije tada se moraju naknadno graditi određene instalacije što uzrokuje razna prekopavanja, rušenja, a time i dodatne nepotrebne troškove.
 - Na temelju analize pokazatelja građevnog korištenja građevne čestice i urbanističkih rješenja u 8 provedbenih urbanističkih planova nije moguće postići jedinstvenu visinu doprinosa za financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture za velika područja naselja s različitim namjenama građevnog zemljišta i različitom urbanističkom gustoćom, kako po četvornom metru građevne čestice tako i po četvornom metru korisne površine, odnosno stambenoj jedinici. Socijalno pravedno financiranje građenja objekata i uređenja komunalne infrastrukture moguće je postići samo onda ako se za svaki obuhvat PUP-a izračunaju troškovi i razdijele na građevne čestice uzimajući u obzir površinu građevnih čestica i koeficijent bruto razvijene površine propisan PUP-om za svaku građevnu česticu.

Eching

Siedlung Nördliche Kleiststrasse

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Smanjenje površina

NOSILAC GRAĐENJA OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Općina ECHING

STANOGRADNJA:

Privatni investitori

PLANERI:

Cjelokupno planiranje:

Gropper i Huber, Arhitekti

Planiranje slobodnih prostora:

(Krajobrazni plan):

H.Brenuer, Krajobrazni arhitekt

Projekt niskogradnje:

J. Wimbaner, Inženjerski biro

Projektiranje zgrada:

ukupno 40 raznih arhitekata

TIJEK REALIZACIJE PLANA:

Urbanistički natječaj:

1983. godine

PUP:

od 1984., izmijenjen 1985. godine

Završetak izgradnje stambenog područja:

1988. godine.

BILANCA POVRŠINA:

Područje obuhvata PUP-a

5,39 ha

BBL Bruto površina za stanogradnju:

4,81 ha = 100%

NBL Neto površina za stanogradnju:

3,91 ha = 81.3%

Priključne površine, ceste:

0,9 ha = 18.7%

Ostale površine:

0,58 ha (zaštita od buke)

POKAZATELJI GRAĐEVNOG KORIŠTENJA:

GFZ: koef.bruto razvijene površine

0,82

GRZ: koef.izgrađene površine

0,42

Broj punih katova

II – III

Planirano

92 stambene jedinice

Gustoća

24 stam.jed./ha NBL

Udio prometnih površina (prikljč.površ.)

97 m²/stam.jed.

Troškovi građenja OIUKI

6.451.500 DM

Troškovi građenja OIUKI po stam.jed.

70.125 DM/stam.jed.

Troškovi građenja OIUKI po m²/NBL

165 DM/m² NBL

Broj stambenih jedinica

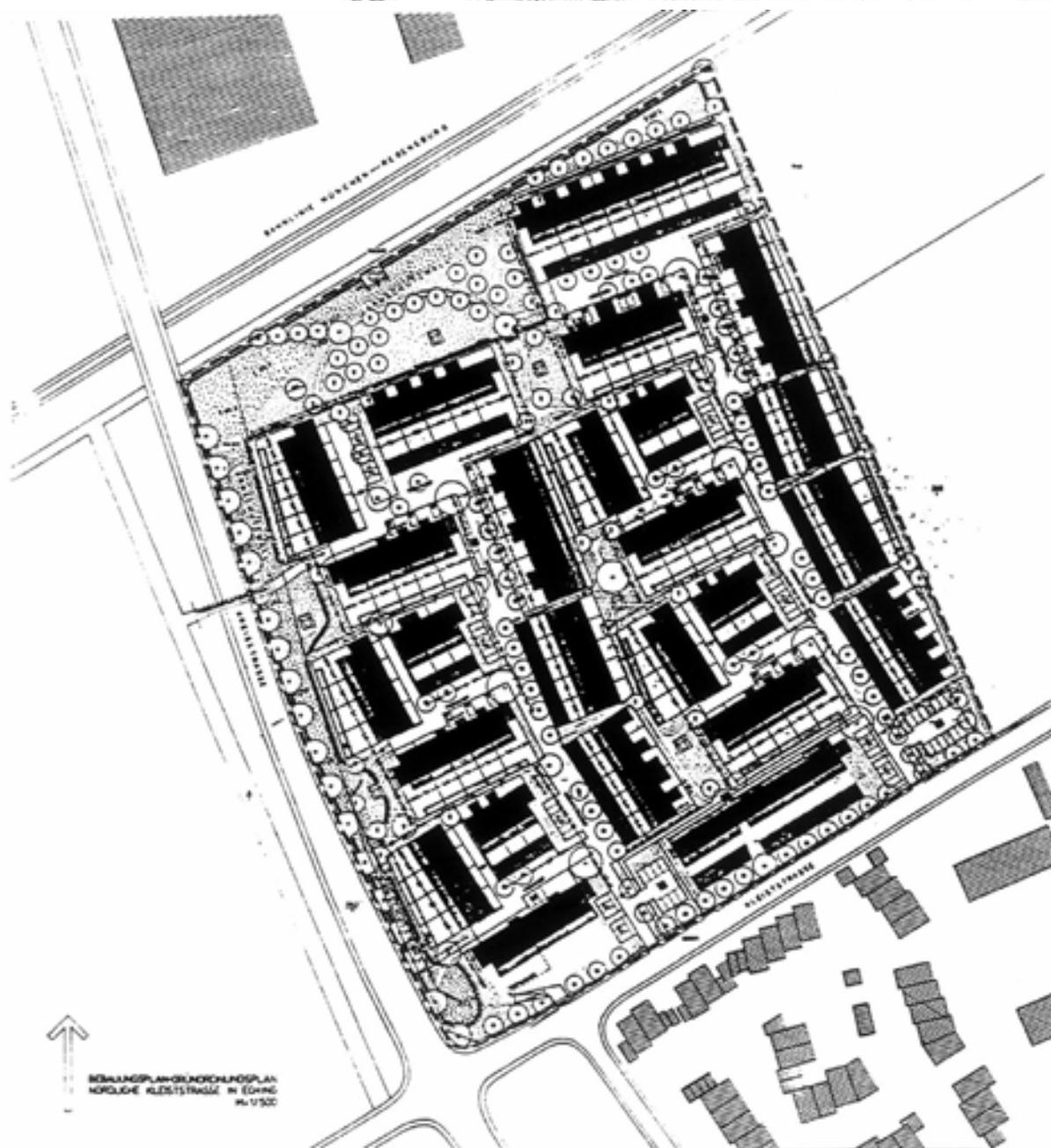
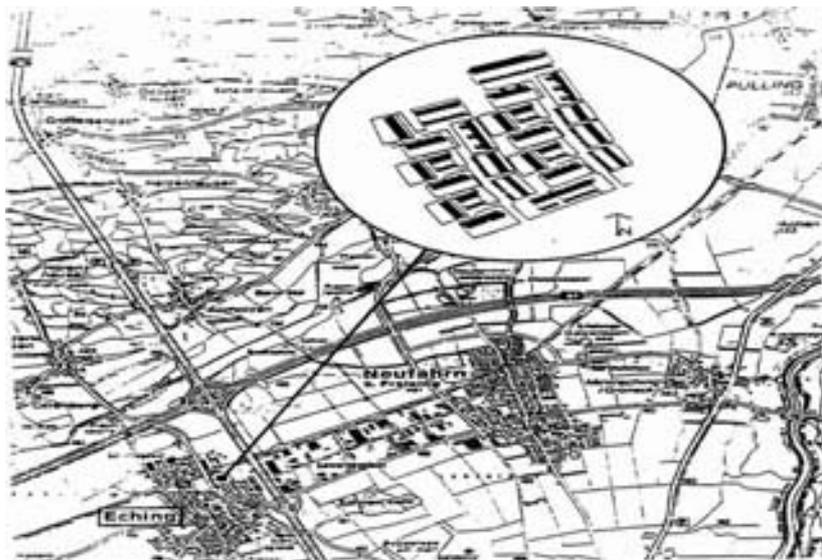
76 stam.jed. – kuće i nizu

16 stam.jed. stanovi za iznajmljivanje

u više-etažnim zgradama.

*Izvor podataka: "Kosten und flächensparends Bauen"
Bundesbauministerium 1991.
Dokumentation der Gemeiden mit verkleinertem
Bebaungsplan, 1988.*

Eching



Wiesbaden – Dotzheim

Naselja Sauerland

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Štedljive prometne površine

NOSILAC GRAĐENJA OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (OIUKI):

Baugrund GmbH, Frankfurt, na temelju ugovora s gradom Wiesbaden

STANOGRADNJA:

Gemaeinnutzige Wohnungsbaugesellschaft mbH, GWH i druga društva za stanogradnju.

TIJEK PLANIRANJA:

Urbanistički natječaj 1979. godine dobi biro SCHEIDHELM iz Berlina

Raspisana su još 4 natječaja za pojedina stambena područja i za centar naselja.

PUP-a stupio na snagu 1991. za prvi građevinski obuhvat. Nakon što je stupio na snagu provedene su mnoge promjene kao i povećanje koeficijenta bruto razvijene površine (GFZ) sa 0,8 na 1.2, kao i uključivanje kuća u nizu umjesto višeetažnih objekata za vlasnike čestice koji su sudjelovali u urbanoj komasaciji.

Do konca 1996. godine sagrađeno je 526 stanova za cca 1600 stanovnika .

Nakon 1996. godine sagrađeno je još 240 stanova.

Daljnji nastavak gradnje planiran je kućama s malom potrošnjom energije. (Nidrigenergiebauweise).

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	38,73 ha
BBL Bruto površina za stanovanje	24,57 ha = 100,0 %
NBL Netto površina za stanovanje	20,00 ha = 81,4%
Priključne površine, ceste	4,57 ha = 18,6 %
Ostale površine: građevne površine za opće potrebe	1.44 ha
javne zelene površine i trgovi	5,27 ha
ostale javne površine	7.45 ha

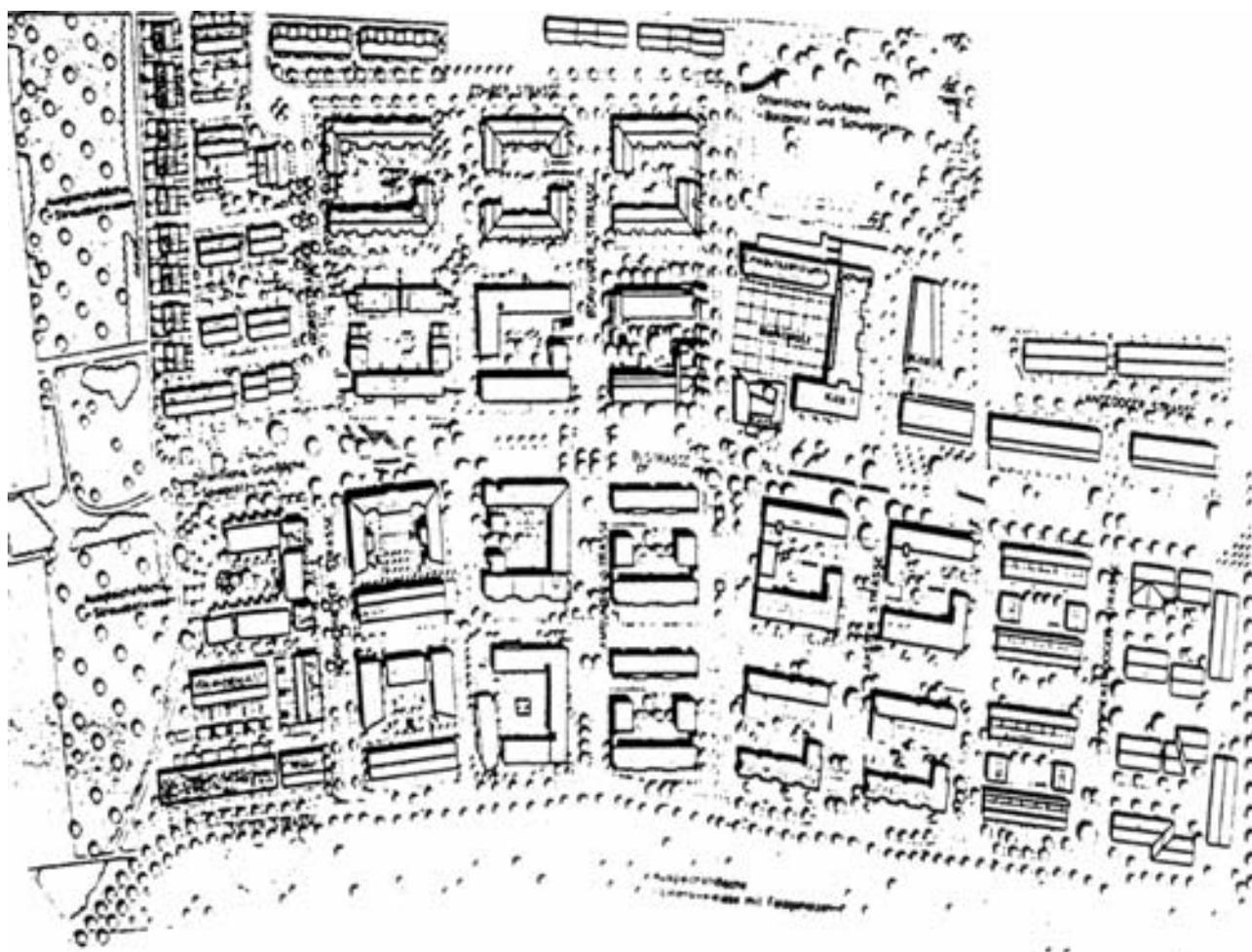
POKAZATELJI:

GFZ Koeficijent bruto razvijene površine:	1.2
GRZ Koeficijent izgrađ.građ.čest.	0,3
Zbroj katova	III-IV
Planirano st.jed.	1400
Gustoća	65 st.jed./ha
Udio priključnih površina po st.jed.	35 m ² /st.jed.
Troškovi gradnje OIUKI	39.370.000 DM
Troškovi gradnje po stamb.jedinice	30.285 DM/st.jed.
Troškovi gradnje OIUKI po m ² NBL	197 DM/m ² NBL

*Izvor podataka: "Städtebauliche Qualitäten im Wohnungsneubau",
Wohnungsbauministerium Hessen, 1993.*

*Broschüre "Wohnen mit Zukunft", Wiesbaden-Sauerland,
Dokumentation Realisierungswettbewerb Wiesbaden –
Sauerland Bauabschnitt 4, Baugrund Bonn, 1995.*

Wiesbaden – Dotzheim



Mosbach

Naselje Waldsteige West II

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Modificirani razdjelni sustav odvodnje i smanjenje (reduciranje) prometnih površina

NOSILAC GRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Grad Mosbach

STANOGRADNJA:

Privatni investitori i društva za građenje

URBANISTIČKO PLANIRANJE:

Istočni dio, 4 ha, Biro Dorbath i Partneri, Mosbach

Zapadni dio 15 ha, Buro Jacoby i Partneri, Mosbach

TIJEK PLANIRANJA:

PUP grada MOSBACH 1993. godine

Izrađen u radnoj skupini od predstavnika: gradske uprave, arhitekata i inženjera raznih struka, vodnog gospodarstva i zaštite okoliša 1992. godine.

Posebim odredbama za građevno područje u PUP-u dodatno je zahtjevano od investitora za ishođenje građevne dozvole:

- kvalificirani plan za vanjsko uređenje građevne čestice,
- dokaz o smanjenju površina koje sprječavaju procjeđivanje oborinskih voda
- dokaz o odlaganju iskopanog materijala i izjednačavanju masa na građevnoj čestici.

Kroz odredbe kupovnog ugovora za kupnju stana propisan je niskoenergetski način gradnje stambenih zgrada (70 KWh/m²/godinu stambenih površina).

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	18,57 ha
BBL - bruto površina za stanogradnju	16,43 ha = 100%
NBL - neto površina za stanogradnju	12,61 ha = 76,7%
Priključne površine – ceste	3,82 ha = 23,3%
Ostale površine: poslovno područje	0.14 ha
građevne površine za opće potrebe	0,58 ha
javne prometne površine i igrališta	1.20 ha
posebne javne površine	0.22 ha

POKAZATELJI:

GFZ	0,6 – 1.2
GRZ	0,3 – 0,4
Z	II – IV
Planirano:	520 stm.jed. (50% socijalni stanovi u katnicama)
Gustoća:	41 stm./ha/NBL
Udio priključnih površina:	73/m ² /stamb.jed.
Troškovi OIUKI cca:	9.000.000 DM
Troškovi po stambenoj jedinici:	17.300 DM/stamb.jed.
Troškovi po m ² NBL:	65 DM/NBL (1994.god.)

Izvor podataka:

- "Handbuch Wasser 4", Kommunale Abwasserbeseitigung, Umweltministerium Baden - Wurttemberg 1996.
- "Wohnungsbauschwerpunkt Waldsteige Wert II" Broschüre der Stadt Mosbach, Marz 1996.

Hannover – Misburg

Regenbogensiedlung / Siedlung am Kanal

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Nadzemno parkiranje

Koncentracija opskrbnih voda i samo jedan priključak na javnu komunalnu infrastrukturu
jer se građevno zemljište na području obuhvata PUP-a nalazi u vlasništvu
stambenog poduzeća Gundlach GmbH.

NOSILAC GRAĐENJA OIUKI:

Gundlach GmbH

GRADNJA STANOVA:

Gundlach GmbH

PLANIRANJE:

Planungsbüro Schmitz, Achen

Tehničke instalacije: IGH GmbH, Neustadt

TIJEK PLANIRANJA:

1994. godine Raspis natječaja za "ponude ključ u ruke".

Philip Holzmann AG dobio natječaj.

Svibanj 1995. godine grad dionio odluku o prihvatanju PUP-a kao opće stambeno područje.

08.08.1995. početak gradnje

Jesen 1996. završetak i useljenje

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	1,0 ha
BBL bruto površine za stanogradnju	0.47 ha = 100%
NBL neto površina za stanogradnju	0.32 ha = 68.1%
priključne površine – ceste	0.15 ha = 31.9%

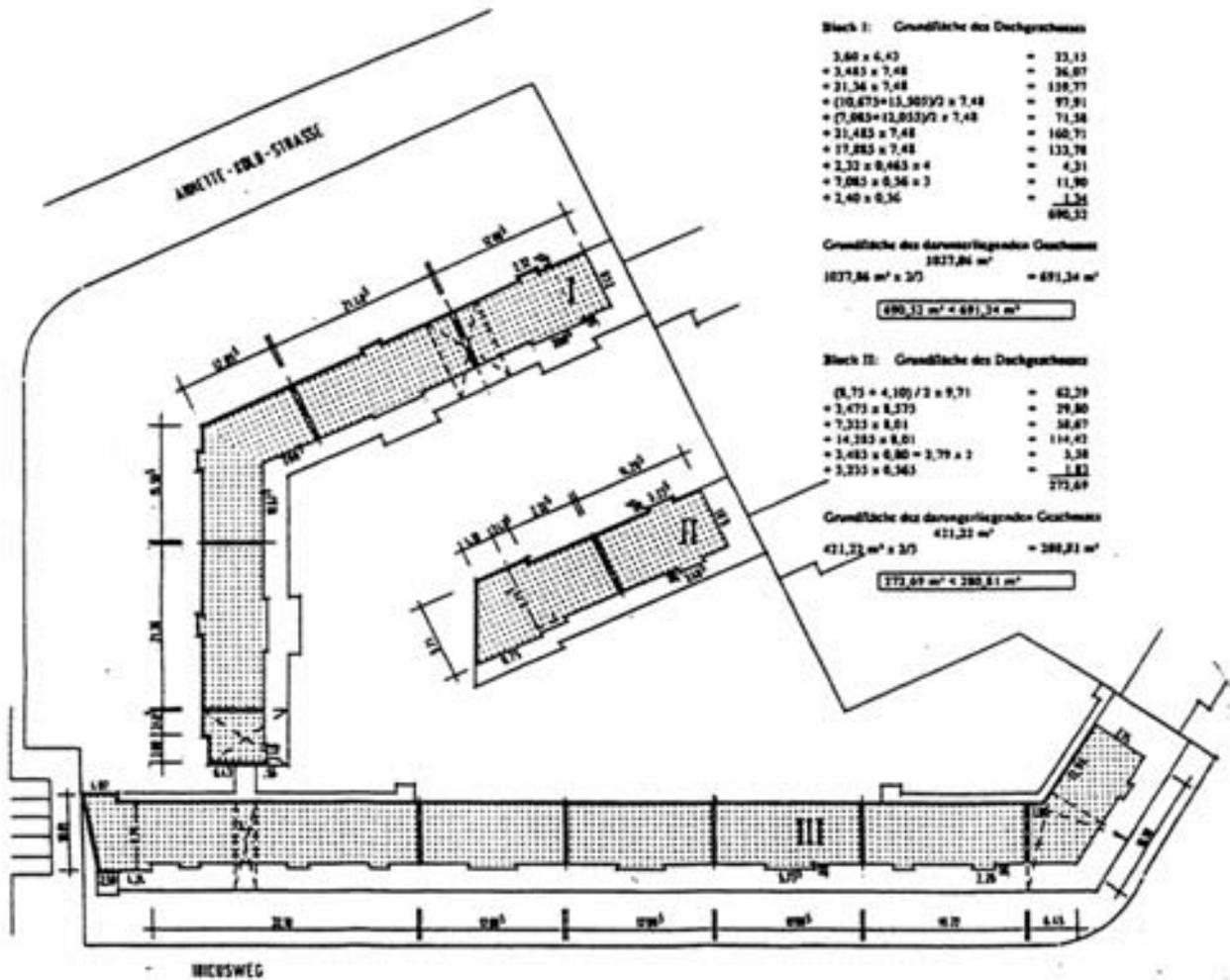
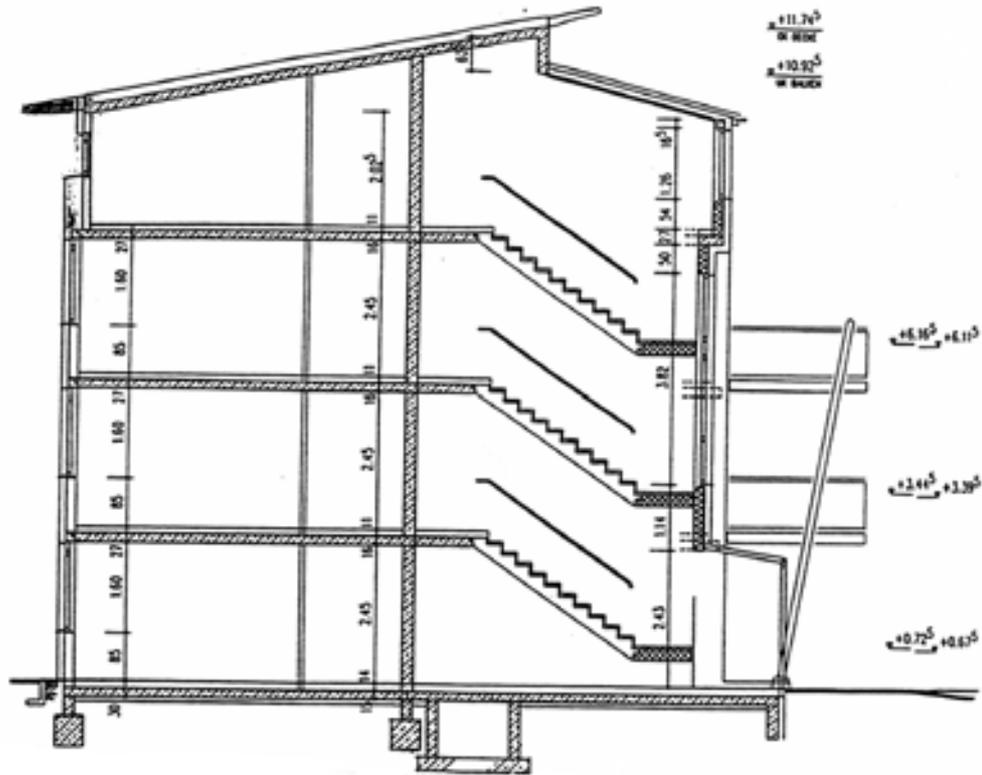
POKAZATELJI GRAĐEVNOG KORIŠTENJA:

GFZ	1,0
GRZ	0,4
Z	III – IV
Planirano.	111 stam.jed. za iznajmljivanje
Gustoća	346 stam.jed./ha NBL
Udio priključnih površina	14 m ² /stam.jed.
Troškovi OIUKI	408.000 DM
Troškovi OIUKI po stam.jed.	3676 DM/stam.jed.
Troškovi OIUKI po NBL	127 DM/m ²

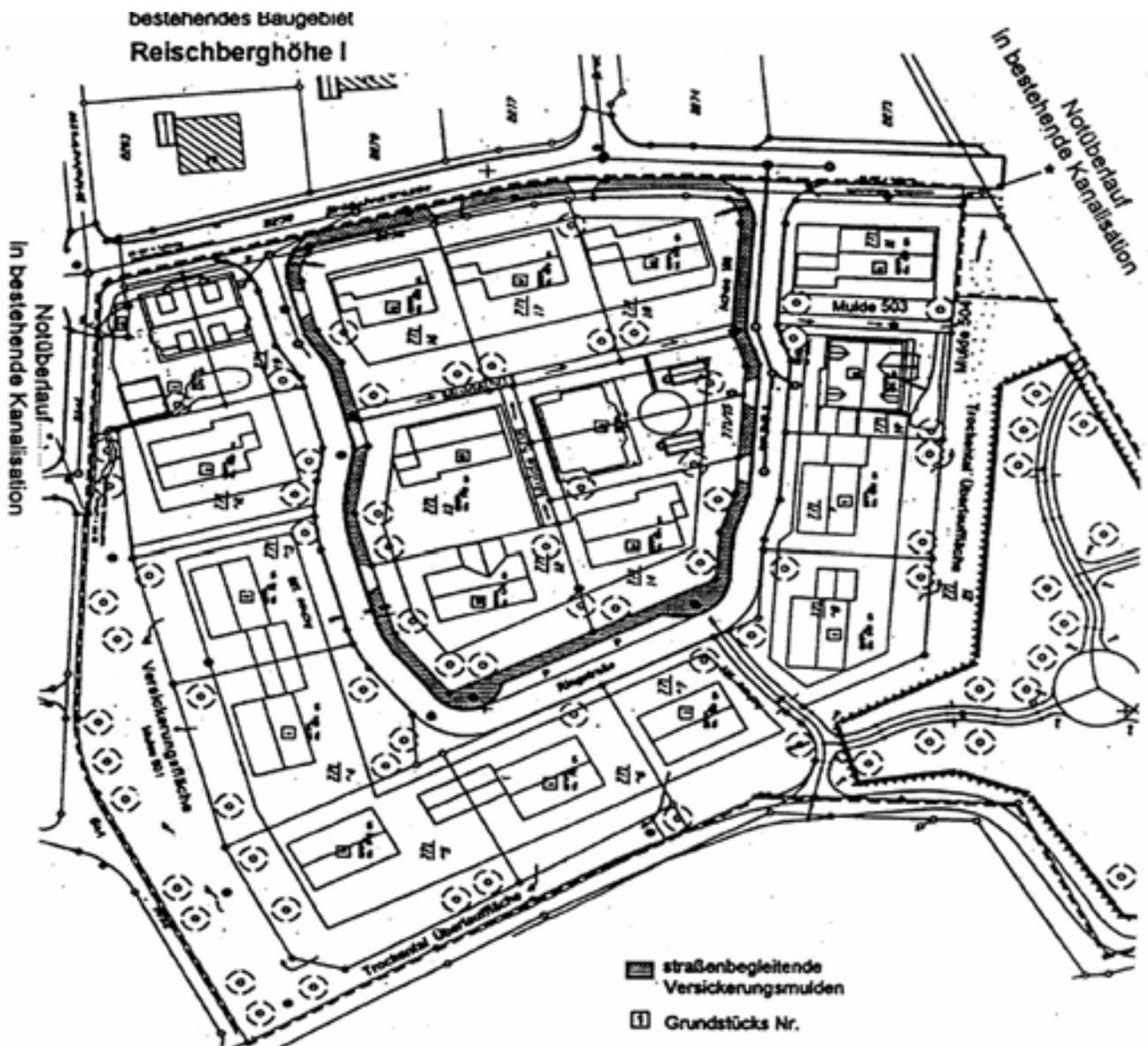
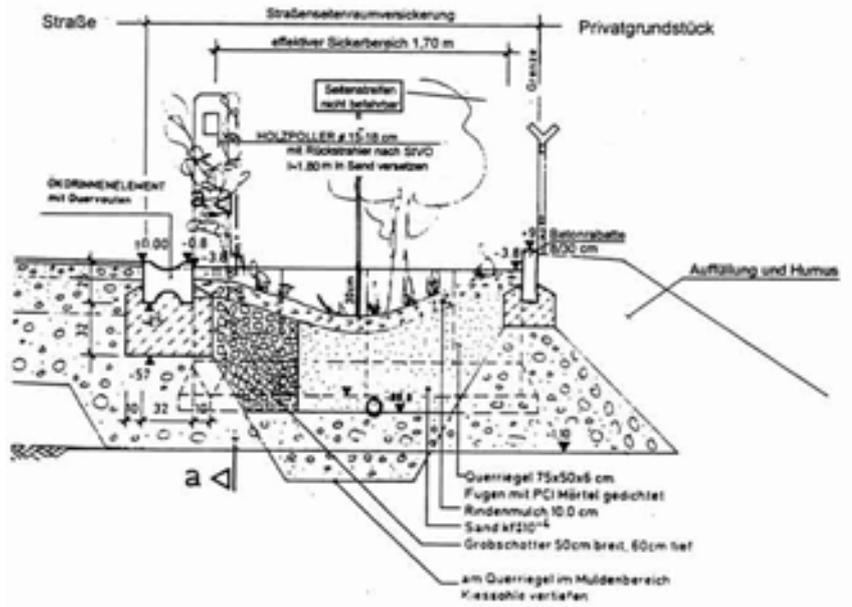
Izvor podataka:

- "Das Regenbogen-Projekt", Gundlach GmbH

Hannover – Misburg



Bad Wurzach



Mörfelden – Walldorf

Siedlung Plassage/Lange Accker

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Razdjelni sustav odvodnje s procjeđivanjem oborinskih voda

NOSILAC GRADNJE OIUKI:

Grad Mörfelden – Walldorf

STANOGRADNJA (GRADNJA STANOVA):

Privatni investitori i nosilac građenja socijalnih stanova

PLANIRANJE:

StadtBau Plan, Darmstadt

Odvodnja: "Ingenieurgesellschaft Umweltplanung" Darmstadt, IUD

TIJEK PLANIRANJA:

Studija podnošljivosti okoliša i socijalne podnošljivosti, 1988.

PUP stupio na snagu u lipnju 1995. godine.

Početak gradnje OIUKI, proljeće 1997. godine.

POSEBNE ODREDNICE U GRAĐEVNOM PODRUČJU:

Odluka o procjeđivanju i odvodnji oborinskih voda s čestica

u građevnom području Plassage/Lange Accker

"Odluka o oborinskim vodama".

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	17,50 ha
BBL Bruto površine za gradnju stanova	14,13 ha = 100,0 %
NBL Netto površine za gradnju stanova	10,80 ha = 76,4%
Priključne površine, ceste	3,33 ha = 23,6%
Ostale površine: građevne površine za opće potrebe	0,38 ha
građ. površine za opskrbu – pošta	0,28 ha
javne zelene površine i igrališta	2,17 ha
mjere za zaštitu od buke	0,34 ha
posebne javne površine	0,20 ha

POKAZATELJI ZA GRAĐEVINSKO KORIŠTENJE:

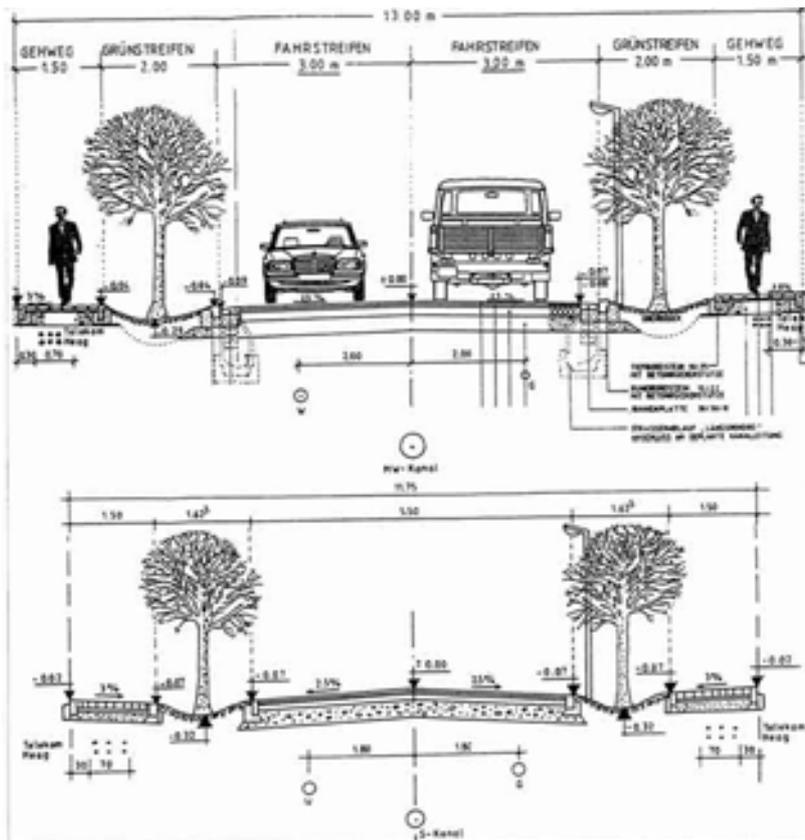
GFZ:	0.7 – 1.4
GRZ:	0,3 – 0.45
Z:	II – IV
Planirano:	800 stamb.jed. s 2500 stanovnika
Gustoća:	74 stam.jed./ha NBL
Udio priključnih površina:	42 m ² /stamb.jed.
Trošak gradnje OIUKI:	14.560.000 DM
Trošak gradnje OIUKI po stambenoj jedinici:	18.200 DM/STAMB.JED.
Trošak gradnje OIUKI po m ² NBL:	135 DM/m ² NBL

Napomena: Trošak fekalne kanalizacije cca	1.450.000 DM
Trošak oborinske kanalizacije cca	1.000.000 DM

Izvor podataka:

- "Städtebauliche Qualitäten im Wohnungsbau, Wohnungsbauministerium Hessen, 1993.
- Broschüre zum Bebauungskonzept, Stadt Mörfelden-Walldorf 1994.
- Niederschlagwassersatzung mit Entwässerungskonzept für das Baugebiet, Mörfelden-Walldorf 1997.

Mörfelden – Walldorf



Geisenheim

Siedlung Hähnchen

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Naselje s niskoenergetskim kućama i reduciranim površinama za prometnice.

NOSILAC GRADNJE OIUKI:

DSK, Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft, Frankfurt
na temelju ugovor s gradom GEISENHEIM.

STANOGRADNJA:

Investitori i društva za stanogradnju

PLANERI:

PUP: Stadtplanugsbüro PgD, Darmstadt
Projekt kanalizacije i ceste: Ingenieurbüro Dipl-ING Schmitt Rottke Wiesbaden
Opskrba vodom: Ingenieurbüro Dipl-Ing. Lang Wiesbaden
"Suradnja na stvaranju urbanističkog i energetskog koncesta, Institut für Wohnen und Umwelt,
Darmstadt IWU Energieberatungszentrum Reingau – Taunus, EBZ.

TIJEK PLANIRANJA:

PUP donešen u siječnju 1993. godine. Nacrtni PUP-a i inženjerski planovi izrađeni su u neposrednoj suradnji s gradom Geisenheim, a cijeli postupak je vođen od strane grada.
Nakon donošenja PUP-a grad je raspisao natječaj "Troškovno primjerene niskoenergetske kuće":
Odredbom PUP-a popisano je za građevne čestice da se na njima mogu sagraditi kuće s maksimalnim
utroškom energije od 50 KWh/m² stambene površine na godinu.

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	6,67 ha
BBL Bruto površina za stanogradnju	6,00 ha = 100,0%
NBL Neto površina za stanogradnju	4,40 ha = 73,3%
Priključne površine, ceste	1,60 ha = 26,7 %
Ostale površine: javne zelene površine	0,67 ha

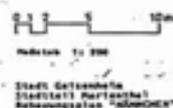
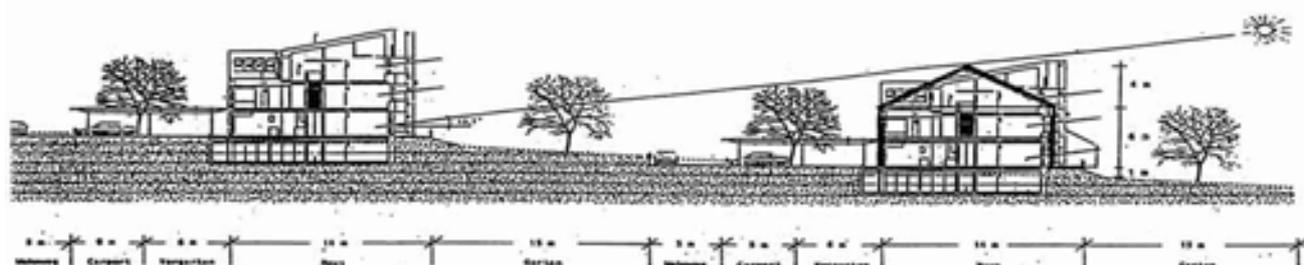
POKAZATELJI GRAĐEVNOG KORIŠTENJA:

GFZ: koeficijent bruto razvijene površine:	0,5 – 0,8
GRZ: koeficijent izgrađenosti građevne čestice:	0,4
Z: broj punih etaža:	II
Planirano:	160 stam.jed.
Gustoća:	27 stam.jed./ha NBL
Udio priključnih površina prometnica po stambenoj jedinici:	100 m ² /stam.jed.
Troškovi gradnje OIUKI:	8.044.000 DM
Troškovi gradnje po stambenoj jedinici:	50.275 DM/stam.jed.
Troškovi gradnje po m ² NBL:	183 DM/m ² NBL

Izvor podataka:

- "Städtebauliche Qualitäten im Wohnungsneubau,
Wohnungsbauministerium Hessen, 1993.

Geisenheim



Dortmund

Siedlung Lichtendorf

MJERE ZA SNIŽAVANJE TROŠKOVA:

Projekt objekata i uređaja komunalne infrastrukture na osnovu nizozemskih iskustava.

NOSILAC GRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE:

LEG NRW GmbH

Izvedba putem generalnog izvoditelja, Wilma Bau GmbH, Ratingm

STANOGRADNJA:

LEG NRW GmbH

PLANER:

PUP: INBO Architecten+Adviseurs aus Woudenberg, Niederlande

Projekt prometnica: ASAL Ingenieure GmbH, Kaiserslantern

TIJEK PLANIRANJA:

Ne postoji PUP.

Temelj je plan komunalne infrastrukture i plana namjeravanog zahvata grada DORTMUNDA od 1995. godine. U dogovoru s gradom Dortmund LEG NRW je ugovorio s Wilma i Inbo realizaciju projekta.

Početak građevinskih radova: proljeće 1996. godine

Završetak svih građevinskih radova jesen 1997. godine

BILANCA POVRŠINA:

Obuhvat PUP-a	5,80 ha
BBL Brutto površina za stanogradnju	3.92 ha = 100,0%
NBL Netto površina za stanogradnju	3.30 ha = 84,2%
Priključne površine, ceste	0,62 ha = 15,8%
Ostale površine: - površine za opće potrebe - javne zelene površine i igrališta	

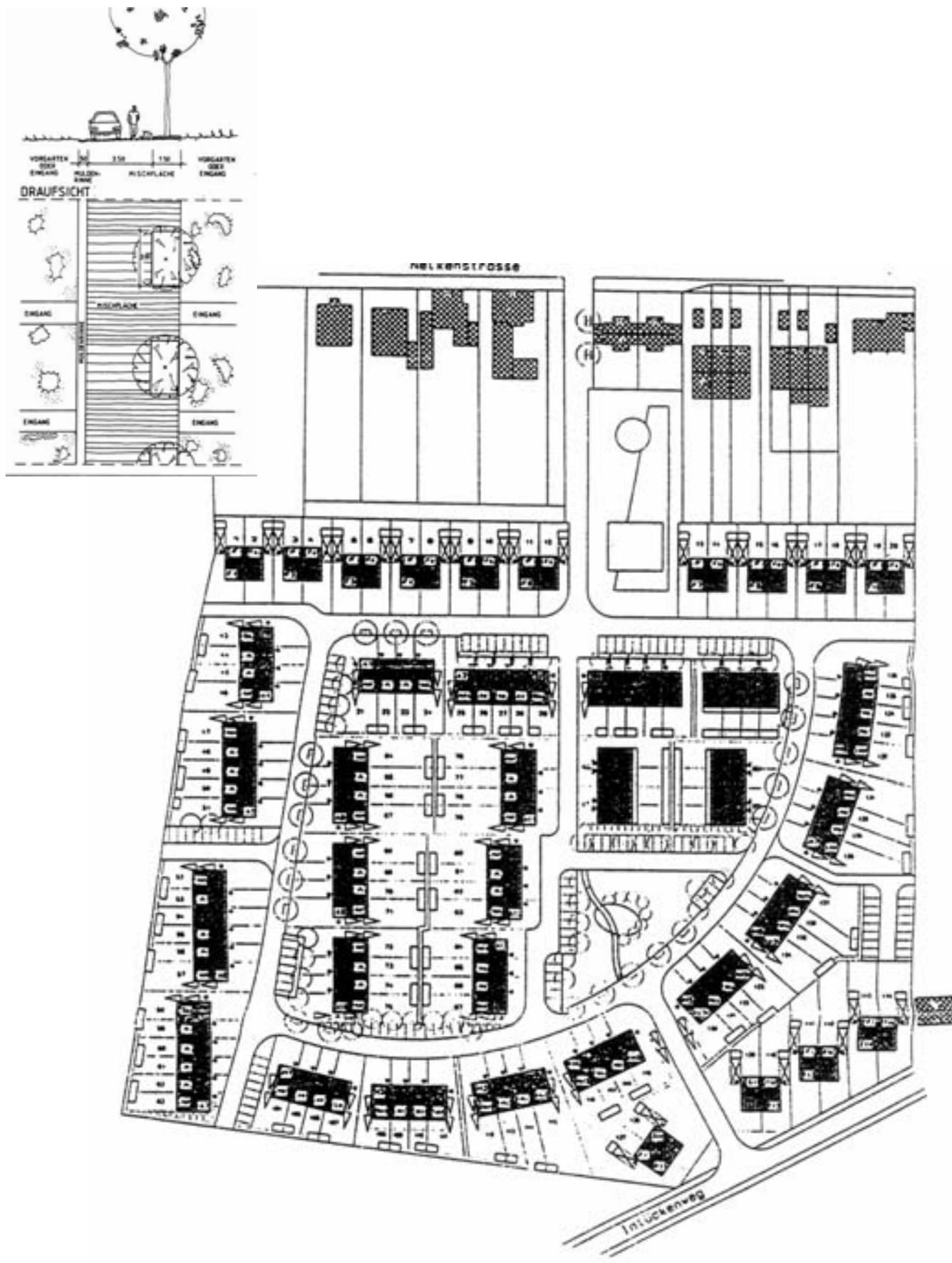
POKAZATELJI GRAĐEVNOG KORIŠTENJA:

GFZ – koeficijent bruto razvijenu površinu:	0,5
GRZ – koeficijent izgrađenosti građ. čestice	0,3
Z – broj etaža	II
Planirano:	144 stam.jed.
Gustoća:	44 stam.jed./ha NBL
Udio priključnih površina:	43 m ² /stam.jed.
Troškovi komunalne infrastrukture	2.583.000 DM
Troškovi komunalne po stambenoj jedinici:	17.938 DM/stam.jed.
Troškovi komunalne po neto površ. za stanogradnju	78 DM/m ² NBL
Stambena površina po stam. jedinici:	Ø 112 m ²

Izvor podataka:

- Broschüre der LEG
- Broschüre der Wilma Bau GmbH

Dortmund



5. Zaključak

Njemački sustav uređenja građevnog zemljišta utemeljen je na proceduri propisanoj u prvom redu Građevinskim zakonikom, zakonima na nivou pokrajina (zemalja) i odlukama jedinica lokalne samouprave. Uređeno građevno zemljište je ishodišna točka od koje počinju aktivnosti na izradi projekata, postavljanju zahtjeva za ishođenje građevinske dozvole, na posebnom pripremljenom formularu i potpisanom od strane projektanta i investitora. Bespravna gradnja je gotovo nepoznata, jer kontinuitet pravnog sustava iz ovog područja nije nikada prekidan, nego samo usavršen. Zakonima su jedinice lokalne samouprave obvezne izgraditi objekte i uređaje komunalne infrastrukture, sukladno važećem provedbenom urbanističkom planu a istovremeno sudjelovati u financiranju građenja tih objekata najmanje 10 posto i ubirati doprinose od vlasnika građevinskih cestica. Zakonom je također uređeno za koje objekte komunalne infrastrukture se mora ubirati doprinos, za koje se može ubirati doprinos (kanalizacija) a za koje objekte se plaćaju priključci direktno isporučiocu usluge (voda za piće, plin, toplinska energija, električna struja, telefon, kabelska televizija).

Važno je da obveza plaćanja doprinosa nastaje sukladno rješenju o doprinesu, a najranije kada su pojedini dijelovi objekata i uređaja djelomično ili potpuno sagrađeni.

Ako vlasnik građevinske čestice ne plati doprinos, tada općina ima pravo upisa tereta u zemljišnoj knjizi na građevinsku cesticu za koju nije plaćen doprinos.

Postupak uređenja građevnog zemljišta traje više godina do trenutka kada je opremljeno objektima i uređajima komunalne infrastrukture, odnosno do trenutka kada je moguće podnositi zahtjeve za ishođenje građevinske dozvole.

Na slici 1. prikazan je izvod iz provedbenog urbanističkog plana u kome su naznačeni svi podaci o budućem građevnom zahvatu, oblikovanju i veličini građevnog objekta kao i položaju na građevnoj čestici. U tom slučaju postupak ishođenja građevinske dozvole svodi se samo na provjeru uvjeta iz PUP-a sadržanih u projektu građevine. Za sukladnost projekta s PUP-om odgovoran je ovlašteni arhitekt koji je jedino ovlašten za izradu projekta i podnošenje zahtjeva za ishođenje građevinske dozvole i koji snosi odgovornost za eventualna odstupanja od uvjeta iz PUP-a.

U toj proceduri, koja je obvezna za sve sudionike, nalazi se glavni čimbenik koji sprječava bespravnu gradnju na neuređenom građevnom zemljištu u Saveznoj Republici Njemačkoj.

Prilozi za oblikovanje propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta

1. Opći pojmovi o urbanističkom planiranju

1.1. Opći propisi

Svrha urbanističkih planova

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 provedbeni urbanistički plan kojim se određuju oblici, veličine način građenja i izgrađenost građevnih čestica.

Samoupravna zadaća gradova i općina

Jedinice lokalne samouprave (gradovi, općine) trebaju izraditi urbanističke planove čim i ukoliko je to potrebno za urbanistički razvoj i građevno 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 dijelova 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,
- pitanja zaštite okoline, zaštite prirode i njege krajolika, posebno prirodnog bogatstva, vode, zraka i tla, uključivo i nalazišta sirovina,
- pitanja gospodarstva, opskrbe pučanstva, poljoprivrede, šumarstva, prometa uključivo i javni prijevoz, poštanskog i telekomunikacijskog sustava, opskrbe energijom i vodom te zbrinjavanje oborinskih i otpadnih voda, komunalnog otpada.

Poljoprivredne i šumske površine te područja namijenjena stanovanju mogu se prenamijeniti u druge svrhe samo u neophodno potrebitom opsegu i moraju se te prenamjene detaljno obrazložiti.

Pri izradi urbanističkih planova treba pažljivo razmotriti i uskladiti javne i privatne interese.

Vrednovanje interesa zaštite okoliša

Sa zemljištem i tlom treba pažljivo i štedljivo postupati pri tom treba minimalno ograničavati procjeđivanje oborinskih voda u tlo.

Pri odlučivanju o načinu obrade površina s načinima gradnje koji omogućava ili sprječava procjeđivanje oborinskih voda treba uzeti u obzir:

- pri izradi krajobraznih planova i drugih planova zaštitu voda i odlaganje otpada
- izbjegavanje ili izjednačavanje očekivanih utjecaja zahvata na prirodu i krajolik,
- vrednovanje utvrđenih i opisanih djelovanja tog zahvata na okoliš sukladno napredovanju izrade urbanističkog plana (analiza utjecaja na okoliša).

Odluka o izradi urbanističkih planova

Urbanističke planove treba izraditi općina/grad, na vlastitu odgovornost. Odluku o izradi urbanističkog plana, jedinica lokalne samouprave treba objaviti na uobičajeni način. Urbanistički planovi susjednih općina moraju se međusobno uskladiti.

Provedbeni propisi

U svrhu standardizirane izrade urbanističkih planova, Vlada Republike Hrvatske može donositi uredbe kojima se uređuje:

- prikazi i odrednice urbanističkih planova glede načina građevnog korištenja zemljišnih površina, mjera građevnog korištenja građevnih čestica, načina građenja kao i određivanje zemljišnih površina koje su pogodne i koje nisu pogodne za gradnju;
- vrstama građevina i drugim objektima koji su dopušteni u građevnim područjima;
- izradi, sadržaju i prikazima planova i oznaka koje se moraju koristiti pri izradi planova.

Sudjelovanje građana

Pri izradi, a prije donošenja urbanističkih planova, mora se osigurati sudjelovanje građana i predstavnika javnog interesa. To sudjelovanje može se osigurati istovremeno. Sudjelovanje predstavnika javnog interesa mora se očitovati u pisanom obliku.

Na BLOK DIJAGRAMU POSTUPKA URBANISTIČKOG PLANIRANJA prikazano je sudjelovanje javnosti, građana i predstavnika javnog interesa u razdoblju od donošenja odluke o izradi urbanističkog plana do stupanja na snagu, odnosno objave u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Paralelnim sudjelovanjem građana i predstavnika javnog interesa kao i sudjelovanja 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.

Građani se moraju što ranije javno obavijestiti o općim ciljevima i bitno različitim rješenjima koja dolaze u obzir za novo oblikovanje ili razvoj nekog područja i o predvidivim utjecajima planiranih zahvata.

Od obavještanja i rasprave može se odustati ako se:

- PUP izmjeni, dopuni ili dokine, a to ima samo neznatne posljedice na područje obuhvata i susjedna područja,
- obavještanje i rasprava obave ranije prema drugoj planskoj osnovi.

1.2. Generalni urbanistički plan (Plan korištenja površina)

Generalni urbanistički plan (GUP) u stvari određuje način korištenja površina i stoga se u nekim državama, članicama EZ naziva PLAN KORIŠTENJA POVRŠINA ili PLAN NAMJENE POVRŠINA.

Obuhvat GUP-a

Generalni urbanistički plan obuhvaća cijelo područje jedinice lokalne samouprave (grad/općina) i u njemu

se mora prikazati način korištenja zemljišta uvjetovan urbanističkim, gospodarskim i demografskim razvitkom odnosno predvidivim potrebama. Iz GUP-a mogu se izuzeti neke površine ako to neće imati utjecaj na temeljne postavke urbanističkog i gospodarskog razvitka.

O tome je potrebno iznijeti razloge i detaljno ih obrazložiti.

Sadržaj GUP-a

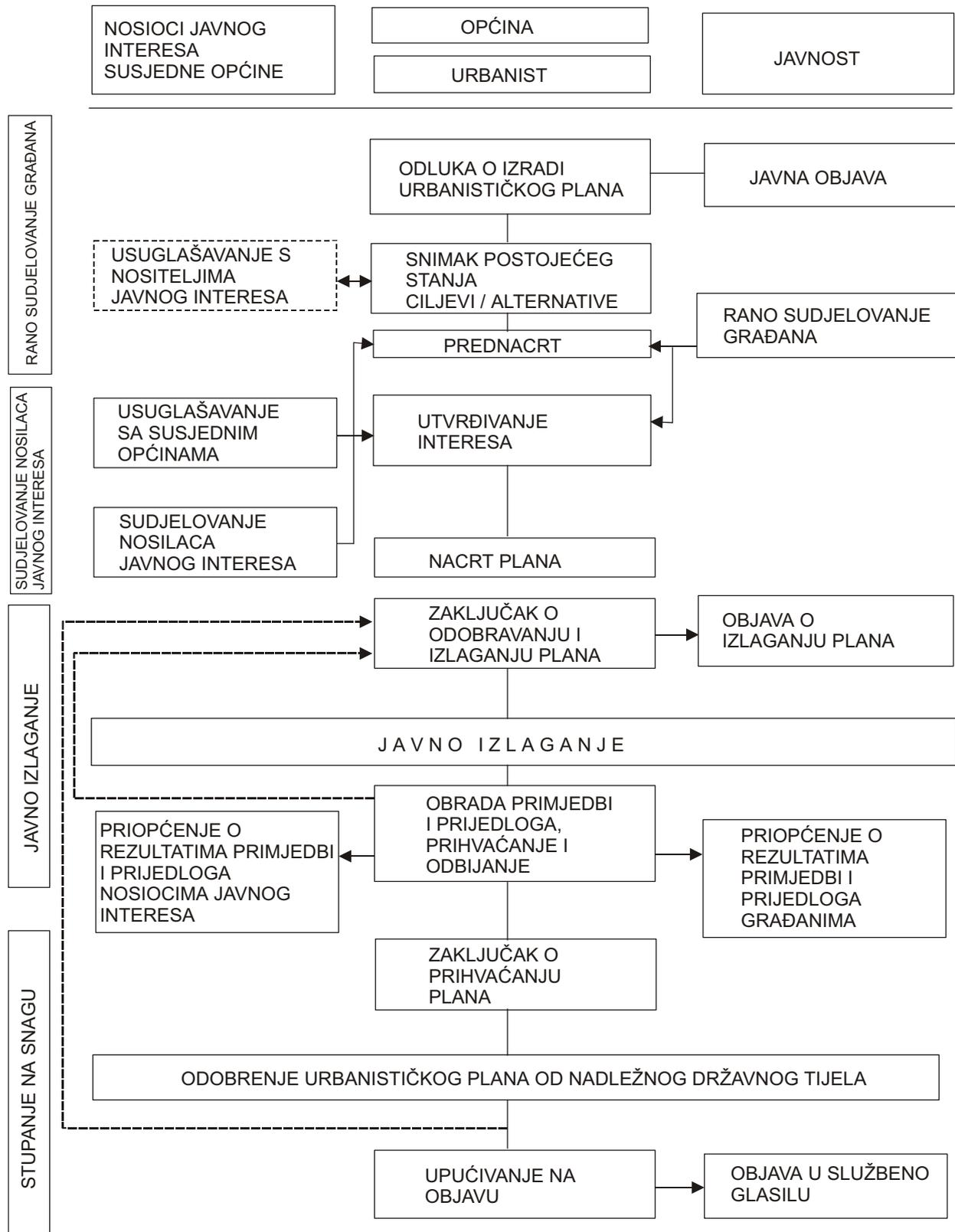
U generalnom urbanističkom planu treba detaljno prikazati:

- površine namijenjene za građevno korištenje prema načinu građevnog korištenja, sukladno uredbi o građevnom korištenju građevne čestice i građevne površine za koje nije predviđena odvodnja otpadnih voda;
- objekte i uređaje za opskrbu robom i uslugama javnog i privatnog sektora, posebno građevine društvene infrastrukture od općeg interesa: škole, zdravstvo, socijalne ustanove, kultura, crkve, sport, rekreacija;
- površine za međumjesni promet i glavne prometne pravce;
- površine za zbrinjavanje otpada i uređaje za pročišćavanje otpadnih voda i odlaganje otpadnog mulja, te koridore za glavne opskrbe vodove i otpadne vode;
- javne površine namijenjene za: zelene površine, parkirališta, trajne okućnice, sportske terene, igrališta, kampirališta, kupališta i groblja;
- površine s ograničenim korištenjem i namjene za zaštitu od štetnih utjecaja na okoliš;
- vodne površine, luke i površine namijenjene za gospodarenje vodama kao i površine koje se moraju čuvati slobodne u interesu zaštite od visokih voda i potrebe regulacije vodotoka;
- površine namijenjene za zasipavanje, iskapanje, kamenolom i iskapanje ruda i drugih sirovina iz tla;
- površine za poljoprivredno korištenje i šume;
- površine zaštićene prema odredbama Zakona o zaštiti prirode;
- površine na kojima su tijekom gradnje potrebne posebne zaštitne mjere od vanjskih utjecaja ili posebne zaštitne mjere od prirodnih nepogoda, kao i površine čije je tlo opterećeno štetnim tvarima.

U generalnom urbanističkom planu treba preuzeti i prikazati, sukladno Zakonu o zaštiti spomenika kulture, sve zaštićene građevine, o čemu treba obavijestiti nadležno tijelo, kao i ostale građevine koje su utvrđene drugim propisima.

Sastavni dio generalnog urbanističkog plana čini tekstualni dio s detaljnim obrazloženjima.

Blok dijagram postupka urbanističkog planiranja



Suglasnost na GUP

Za generalni urbanistički plan treba ishoditi odobrenje (suglasnost) višeg upravnog tijela nadležnog za prostorno uređenje. Odobrenje se smije uskratiti samo ako plan nije izrađen propisno ili je u suprotnosti za ovim Zakonom i provedbenim propisima donošenim na temelju ovoga Zakona.

Odobrenje treba donijeti u roku od tri mjeseca. Ovaj rok se može produljiti radi važnih razloga ali u pravilu samo do tri mjeseca. O produljenju roka treba obavijestiti općinu. Smatra se da je odobrenje izdano ako unutar roka nije odbijeno.

Više upravno tijelo može unaprijed odobriti prostorne i stručne dijelove plana.

Nositelji javnog interesa koji sudjeluju u izradi plana moraju svoje stručne planove izraditi tako da nisu u suprotnosti s generalnim urbanističkim planom.

1.3. Provedbeni urbanistički plan (PUP)

Svrha PUP-a

Provedbeni urbanistički plan je obvezujući plan za fizičke i pravne osobe koje namjeravaju sagraditi neku građevinu. Provedbeni urbanistički plan se radi na temelju generalnog urbanističkog plana za neizgrađena područja koja se namjeravaju prenamijeniti za građevno korištenje i izgrađena područja kod kojih se mijenja način korištenja. Generalni urbanistički plan nije potrebno izraditi ako je dostatan provedbeni urbanistički plan za ostvarenje urbanističkog razvoja.

Izradom, izmjenom, dopunom ili dokinućem provedbenog urbanističkog plana može se istovremeno izraditi, izmijeniti ili dopuniti generalni urbanistički plan odnosno primijeniti paralelni postupak, čime se skraćuje vrijeme do donošenja tih planova.

Provedbeni urbanistički plan može se najaviti i objaviti prije donošenja generalnog urbanističkog plana ako se može utvrditi, prema stanju napredovanja izrade generalnog urbanističkog plana, da će se PUP izvesti iz budućeg generalnog urbanističkog plana.

PUP se može izraditi, mijenjati, dopunjavati ili dokinuti prije nego što je izrađen GUP, ako to zahtijevaju bitni razlozi i ako PUP ne može biti u suprotnosti s planiranim urbanističkim razvitkom općinskog područja (prijevremeni PUP).

Sadržaj PUP-a

U provedbenom urbanističkom planu treba odrediti i prikazati:

- vrstu i opseg građevnog korištenja;
- način izgradnje građevne čestice i položaj građevine, te izgrađene i neizgrađene površine;
- minimalne i maksimalne dimenzije građevinskih čestica za stambenu izgradnju s razlogom štedljivog i obazrivog postupanja s tlom i zemljištem, te čestice za ostale namjene s njenim dimenzijama (širina, dubina);
- površine za druge objekte koji su potrebni za građevno korištenje temeljem drugih propisa;
- površine za zajedničke potrebe kao i površine namijenjene za sport, igru i rekreaciju;
- najveći dopušteni broj stanova u stambenim zgradama;
- površine na kojima se smiju graditi stambene zgrade koje se financiraju sredstvima za socijalnu stambenu izgradnju;
- površine s posebnom namjenom korištenja;
- površine koje se moraju sačuvati neizgrađene za buduće građevno korištenje određene namjene;
- prometne površine kao i prometne površine s određenom svrhom poput pješačkih zona, parkirališta;
- trase vodova za opskrbu i odvodnju;
- površine za zadržavanje i procjeđivanje otpadnih voda te zbrinjavanje otpadnih voda;
- javne i privatne zelene površine poput perivoja, trajnih okućnica, sportskih terena, igrališta, kupališta, kampirališta i groblja, te ostale površine od javnog interesa . . .

Određnice utvrđene sukladno drugim zakonima, kao i podatke o spomenicima kulture od nadležnog tijela za zaštitu spomenika kulture moraju se unijeti u plan.

Provedbeni urbanistički plan izrađuje se za određeni obuhvat. U planu se moraju naznačiti granice obuhvata.

Sastavni dio plana čini tekstualni dio koji obuhvaća: ciljeve, svrhu i bitne posljedice.

Odluka o izradi PUP-a, suglasnost nadležnog tijela i stupanje na snagu

Odluku o izradi plana donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Postupak odobravanja provedbenog urbanističkog plana je isti kao i kod generalnog urbanističkog plana.

Pojednostavljena izmjena i dopuna provedbenog urbanističkog plana provodi se ako nisu povrijeđene osnovne postavke plana. To znači da se takav plan samo izloži na uobičajeno mjesto za javno oglašavanje. Ako nije bilo primjedbi na takav plan, tada

nije potrebno prijavljivanje izmjene i dopune i nije potrebno tražiti dopuštenje višeg upravnog tijela.

Ako su upućeni prigovori na izmijenjeni ili dopunjeni plan, tada treba prijaviti taj plan nadležnom upravnom tijelu, prigovore razmotriti, prihvatiti ili odbaciti, te zatražiti odobrenje od nadležnog tijela.

1.4. Suradnja s privatnim sektorom

Ugovor o gradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Općina može zaključivati ugovore o građenju urbanističke infrastrukture s privatnim subjektima. Predmetom ugovora o građenju urbanističke infrastrukture posebno može biti slijedeće:

- priprema ili realizacija građenja urbanističke infrastrukture od strane ugovornog partnera na vlastiti trošak, u to se također ubraja novo uređenje zemljišnih čestica, sanacija tla i druge pripremne mjere, kao i izrada urbanističkih planova. Pri tome odgovornost općine ostaje nepromijenjena u odnosu na postupak donošenja plana;
- promicanje i osiguranje ciljeva postavljenim u urbanističkim planovima, poglavito korištenje zemljišnih čestica, provedbu procjenjivanja važnosti zaštite okoliša, zadovoljavanje stambenih potreba skupina pučanstva s posebnim problemima kao i lokalnog pučanstva sa stalnim prebivalištem;
- preuzimanja troškova ili drugih izdataka, koje nastanu općini pri građenju urbanističke infrastrukture ili koji su posljedica planiranog zahvata; u to se ubraja i stavljanje na raspolaganje zemljišnih čestica.

Ugovorene usluge moraju biti primjerene u pogledu svih okolnosti.

Plan namjeravanog zahvata i plan urbanističke infrastrukture

Kroz provedbeni urbanistički plan općina ocjenjuje dopustivost zahvata. Prije donošenja plana mora se utvrditi da li će nosilac namjeravanog zahvata sukladno provedbenom urbanističkom planu sagraditi urbanističku infrastrukturu, i da li je preuzeo obvezu da unutar određenog roka snosi troškove planiranja i gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Plan namjeravanog zahvata i plan objekata i uređaja komunalne infrastrukture čini sastavni dio provedbenog urbanističkog plana.

Ako se namjeravani zahvat ne realizira u ugovorenom roku, tada općina može dokinuti provedbeni

urbanistički plan. Za dokidanje izmjene i dopune plana može se primijeniti pojednostavljeni postupak, uključivanjem u javnu raspravu samo građana u neposrednom susjedstvu zahvata te nosilaca javnog interesa koji imaju interes na području zahvata.

1.5. Postupak izrade urbanističkih planova

Pod pojmom urbanističkih planova razumijeva GENERALNI URBANISTIČKI PLAN I PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN obvezujući urbanistički plan za fizičke i pravne osobe. Ako Generalni urbanistički plan obuhvaća KRAJOBRAZNU OSNOVU tada se taj plan naziva "Generalni urbanistički plan s krajobraznom osnovom"

U Generalnom urbanističkom planu treba prikazati cijelo područje općine te način korištenja zemljišta, koji se temelji na predvidivom urbanističkom razvoju i predvidivim potrebama općine. Generalni plan je sažeta faza prostornog planiranja na lokalnoj razini i daje razjašnjenja mjera i pravila korištenja zemljišta drugih nositelja planiranja, a koji se prostorno održavaju na područje općine.

Generalni urbanistički plan je temelj i pretpostavka za izradu provedbenih urbanističkih planova. U tom planu usklađuju se interesi općine i nositelja javnog interesa koji sudjeluju u izradi provedbenog urbanističkog plana. Generalni urbanistički plan prema pojedincima nema nikakav pravni učinak.

Provedbeni urbanistički plan obuhvaća odredbe o urbanističkom planiranju koje su obvezatne za sve pravne i fizičke osobe koje namjeravaju realizirati neki građevni zahvat.

Ukoliko provedbeni urbanistički plan obuhvaća odredbe o:

- vrsti i načinu korištenja građevne čestice
- mjere i iskorištenosti građevinske čestice
- položaju građevine na građevnoj čestici, i
- javne prometne i zelene površine unutar obuhvata PUP-a,

tada se radi o takozvanom kvalificiranom PUP-u. Taj plan čini obvezatni temelj za urbanističku dopustivost nekog građevnog zahvata unutar obuhvata PUP-a.

Ako u PUP-u nedostaje jedno ili više narečenih odredbi taj plan se naziva "jednostavni PUP". On sam nije dovoljan za dopustivost građevnog zahvata, odnosno ishoda građevne dozvole, nego je u tom slučaju neophodno namjeravani zahvat prilagoditi lokalnim uvjetima, koji se moraju dodatno utvrditi.

Ako se radi o ruralnim općinama za koje se mora izraditi krajobrazna osnova ili plan uređenja zelenih površina zbog zaštite prirode i okoliša i ako nisu potrebni urbanistički planovi tada za izradu i odobrenje

tih planova vrijede propisi za urbanističke planove. U tom slučaju krajobrazna osnova ima pravno djelovanje Generalnog urbanističkog plana, a plan uređenja zelenih površina ima pravni učinak PUP-a.

Pored pravno – planskih dopustivosti nekog namjeravanog zahvata, PUP posebno može biti temelj odnosno pretpostavka za:

- donošenje potrebnog dopuštenja za dijeljenje zemljišnih čestica na području obuhvata PUP-a
- uređenje građevnog zemljišta putem parcelacije (urbane komasacije) i uređenje međa,
- donošenje naredbi od strane općine za gradnju, sadnju stabala, uklanjanje popločenja u cilju povećanja površina za procjeđivanje oborinskih voda,
- provođenje prava prvokupa od strane općine
- priprema i provođenje saniranja urbanističkih područja,
- izvlaštenja
- komunalno opremanje građevinskih područja objektima i uređajima komunalne infrastrukture,
- i ako je izrađen Plan uređenja zelenih površina za:
- generalne mjere zaštite, njege i razvoja zaštite prirode i uređenja okoliša,
- rekreaciju u prirodi i za očuvanje voda.

Kako bi se zagarantirali ciljevi sanacije može biti potrebno izraditi PUP za sanacijsko područje ili jedan dio sanacijskog područja.

U cilju ostvarivanja urbanističkog razvoja treba započeti s izradom jednog ili više PUP-ova najkasnije nakon formalnog definiranja razvojnog područja. Odluka o izradi plana može se donijeti zajedno sa odlukom o formalnom definiranju područja, pa čak i ranije.

Odredbe PUP-a obvezatne su za svakoga pa i za nositelje javnog interesa, ako nije drugačije određeno. Iznimke se odobravaju samo u određenim slučajevima za građevinske zahvate od državnog interesa kao i za građevne zahvate koji su od većeg značenja za više jedinica lokalne samouprave kao javna odlagališta otpada. I u tim slučajevima mora sudjelovati općina i mora se voditi računa o njenim urbanističkim interesima.

U slučaju suradnje i uključivanja privatnog sektora kao nositelja realizacije nekog kompleksnog projekta, općina može odabrati i prihvatiti predloženi PUP kao pravni temelj. Taj instrument povezuje elemente PUP-a i ugovora o komunalnom opremanju kao i ugovornu obvezu o gradnji OIUKI sukladno predloženom PUP-u. Integriran u takav poseban oblik, projekt namjeravanog zahvata i plan objekata i uređaja komunalne infrastrukture (komunalnog opremanja) čine sastavni dio PUP-a.

PUP, koji se odnosi na namjeravani projekt zaključno regulira (određuje) dopustivost realizacije namjeravanog projekta unutar obuhvata PUP-a. PUP se smije donijeti samo ako se stvorilo novo odnosno

dopunsko pravo na gradnju. Predstavka je osim toga i da je nositelj projekta u stanju i spreman za realizaciju projekata i da se obvezuje da će izvesti projekt u određenom roku i da će u cijelosti ili djelomično preuzeti troškove projektiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture putem ugovora o realizaciji. Tijekom izrade PUP-a koji se odnosi na realizaciju namjeravanog projekta, sudjeluju građani i zainteresirani nositelji javnog interesa.

Nezavisno o izradi urbanističkih planova, općina može:

- definirati granice i dijelove izgrađenih naselja, odnosno unutarnje područje,
- definirati zone u vanjskom području koje su skladno izgrađene ako su one u generalnom planu prikazane kao građevna područja,
- uključiti pojedine površine vanjskih zona u dijelove naselja koje je skladno izgrađeno, samo u slučaju ako su površine koje se uključuju urbanizirane sukladno građevnom korištenju susjednih zona,
- ograničiti dijeljenje većih zemljišnih čestica na manje čestice u vanjskom području.

Za optimalna rješenja urbanističkih planova neophodno je izrađivati neformalne razvojne planove komunalne infrastrukture i okvirne urbanističke planove.

Kao temelj za proširenje građevinskih područja, a time i komunalne infrastrukture općina bi trebala imati pouzdane podatke o budućim potrebama, zadacima i investicijama. Pouzdane podatke može pružiti razvojni plan komunalne infrastrukture, koji sadrži vremenske i financijske prioritete i koji se realno mora ostvariti u određenom vremenskom razdoblju.

Okvirni urbanistički planovi čine osnovicu za izradu urbanističkih planova. U postupku planiranja oni tumače sadržaj urbanističkih planova i oni su pogodni da na svima razumljiv način i pregledno prikažu ciljeve i sadržaj urbanističkih planova. To se prvenstveno odnosi na zahvate i izmjene unutar unutarnjeg područja gradova. U tim slučajevima je okvirno planiranje kao pred faza urbanističkog plana uobičajena za parcijalna područja u kojima se moraju realizirati projekti prometa, infrastrukture i oblikovanja.

Prije izrade konkretnih urbanističkih planova mogu se raspisivanjem natječaja dobiti alternativne mogućnosti, a time i optimalna rješenja. Natječaji mogu poslužiti kao osnovice za izradu okvirnog plana ili dati osnovicu za izradu urbanističkog plana.

Kao sveobuhvatni instrument za pripremu je obvezatno reguliranje korištenja građevnog i drugog zemljišta. Urbanistički planovi ne služe samo ciljevima općine nego i usklađivanju s drugim vrstama stručnih planova i planova višeg reda poglavito županijskog prostornog plana. Na taj način urbanističko planiranje jedinica lokalne samouprave uključeno je u nadređeno prostorno uređenje na nivou županije i Države.

Planiranje prometne mreže izvan naselja, koja se određuju Programom prostornog uređenja republike Hrvatske i županijskim prostornim planom, preuzima se u urbanističke planove jedinice lokalne samouprave kao ulazni podatak. Također sve odredbe iz Prostornog plana županije, koje se odnose na dokumente prostornog planiranja jedinice lokalne samouprave preuzimaju se u urbanističke planove.

Tijekom izrade urbanističkih planova treba uzeti u obzir povezanost urbanističke i komunalne infrastrukture susjednih općina s ciljem skladnog urbanističkog razvitka. Često su općine međusobno povezane na realizaciji zajedničkih javnih djelatnosti kao izgradnja škola, javni prijevoz, opskrba vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, prometna infrastruktura lokalnog karaktera, odlagališta otpada i slično.

Također treba razmatrati mogućnosti izrade zajedničkog generalnog plana za više općina ako je njihov razvitak određen zajedničkim potrebama i pretpostavkama i ako zajednički generalni urbanistički plan omogućava pravedno izjednačavanje interesa. To se u prvom redu odnosi na općine koje imaju jedinstveno pejzažno karakteriziran prostor za rekreaciju i turizam (jadranska obala, otoci, gorske doline) ili one u kojima postoji veća industrija i zahvaća područje susjedne općine. Zajedničkim generalnim urbanističkim planom može se postići izjednačavanje interesa i u općinama koje se nalaze u okolini većih gradova. U seoskim područjima može se zajedničkim planom omogućiti usklađivanje interesa općina i njihovih razvojnih planova u različitim područjima (stanovanje, obrt, poljoprivreda, prerada poljoprivrednih proizvoda).

Uputno je da zajednički generalni urbanistički plan bude izrađen kao jedinstven koncept plana i da ga izgrađuje jedan planer. Pretpostavka za njegovu učinkovitost je da su međusobno usklađene odluke svih uključenih općina u zajedničkom Generalnom urbanističkom planu. Postupak se provodi u svakoj općini za cijeli GUP. Primjedbe i prijedlozi primaju se od svakoga što se tiče nacrtu GUP-a i sve uključene općine se moraju usuglasiti s njima.

Za izradu zajedničkog GUP-a preporučuje se da općine osnuju radnu zajednicu pri čemu treba definirati područje obuhvata zajedničkog plana, obim planiranja, instituciju koja će izraditi GUP i postupak postizanja usuglašenih odluka.

GUP se izrađuje na kartama u mjerilu 1:5000 sa podacima o visinskoj konfiguraciji terena i zemljišnim česticama, te prirodnim i umjetnim objektima. Karte bi trebalo aktualizirati odnosno utvrditi da li odgovaraju postojećem stanju na terenu.

Kao alternativa mogu se koristiti kartografske podloge terena.

GUP u pravilu treba obuhvaćati cijelo područje. Može biti svrsishodno pojedine dijelove općine prikazati i u drugom mjerilu, većem ili manjem ovisno da li se radi o

urbanizmu velike gustoće ili ruralnim područjima koje se koriste za poljoprivredne ili šumske svrhe.

PUP se u pravilu izrađuje u mjerilu 1:1000. Kao osnova za izradu PUP-a u prvom redu služi službena karta terena koja sadrži međe zemljišnih čestica i aktualni fond građevina. Mjerilo 1:2500 treba koristiti samo u iznimnim slučajevima za PUP-ove koji pretežito sadrže odredbe o površini za rekreaciju i sport. Ako je potrebno donijeti posebne odredbe za gusto naseljena područja ili u zaštićenim jezgrama tada može biti svrsishodno primijeniti mjerilo 1:500. PUP treba izraditi na preciznim kartama koje odgovaraju stvarnom stanju i sadržavaju podatke o međama i nazivima čestica sukladno s katastrom nekretnina, o postojećim građevnim objektima kao i ulicama, putovima i trgovima.

U pojedinim slučajevima, a naročito kada dugo traje izrada PUP-a, može biti potrebno naknadno unijeti građevine sukladno položajnim nacrtima za koje je u međuvremenu izdana građevna dozvola. Također je neophodno da PUP sadrži podatke o visinama terena. Kod nagiba većih od 5% treba unijeti visinske linije s razmakom od 1 m za manje nagibe do 2,50 m za veće nagibe terena. Kod ravnog terena treba unijeti visinske točke na karakterističnim mjestima a poglavito uz prometne površine. Ako uvjeti terena posebno utječu na planiranje, treba provesti vlastitu geodetsko – tehničku snimku terena.

Kartografska osnova i tloris PUP-a treba biti toliko točna i precizna da je moguće prenijeti odredbe iz PUP-a na teren bez dvojbe s točnošću koja odgovara mjerilu tlorisa. Kod velikih planova potrebno je uzeti u obzir promjene mjerila koje mogu nastati uslijed reprodukcije (kopiranja) ili izmjena u nacrtima. Posebno važne odredbe koje se odnose na širinu prometnih površina i udaljenost građevne linije od regulacijske linije treba geodetski premjeriti. U slučajevima kolizije kotne mjere imaju prednost u odnosu na očitovanje mjera iz PUP-a.

1.6. Principi urbanističkog planiranja

Uvodne napomene

Zadaća urbanističkog planiranja je urediti i pripremiti zemljište za građevno i ostalo korištenje na cijelom području jedinice lokalne samouprave. Urbanističke planove mora izraditi jedinica lokalne samouprave čim to bude i u onoj mjeri potrebno za urbanistički razvitak grada i općine a naročito kada razvitak uzrokuje znatne promjene građevnog i drugog načina korištenja zemljišta. Urbanističko planiranje ne uključuje samo komunalno opremanje i korištenje novih površina naselja nego odražava strukturno poboljšanje, promjenu korištenja izgrađenih područja i stalno ažuriranje još nerealiziranih planova a time niti

planiranih razvojnih ciljeva jedinice lokalne samouprave.

Od slučaja do slučaja pojedini interesi mogu imati različitu težinu i mogu biti u suprotnosti jedan s drugim pa se ne mogu u svakom slučaju u potpunosti realizirati. Stoga jedinica lokalne samouprave mora sveobuhvatno i pravilno ocijeniti javne i privatne interese. Pri ocjenjivanju treba razmotriti čitav niz principijelnih i pravnih zahtjeva. Pravedno ocjenjivanje je moguće provesti samo kroz izradu urbanističkog plana koji je prošao stručnu ocjenu interdisciplinarnih stručnjaka.

Vrsta i obim djelatnosti u naselju

Obim djelatnosti u naselju može se utvrditi sa stanovišta općih potreba i ciljeva razvitka grada/općine kao i sa stanovišta posebnih zadaća koje su kao obveza jedinice lokalne samouprave s obzirom na ciljeve prostornog uređenja utvrđene nadređenim prostornim planovima uređenja. Ukoliko općina/grad nije dobila posebne funkcije na temelju Programa prostornog razvitka Republike Hrvatske i Prostornog plana županije, tada u pravilu treba početi s organskim razvitkom naselja. Potrebe za razvitak određuju se prema položaju, veličini i strukturi naselja.

U području stambenih naselja, organski razvitak jedne općine/grada treba obuhvatiti pokriće potreba stanovništva i spriječiti nesrazmjerno velik dotok stanovništva odnosno veliki mehanički prirast.

U poslovnim (gospodarskim) područjima razvitak naselja treba obuhvatiti postojeće poslovne potrebe i omogućiti doseljavanje novih poslovnih jedinica koje su potrebne za lokalnu opskrbu ili su potrebne za poboljšanje gospodarske strukture općine. Utvrđivanje potrebnih površina za razvitak poslovnih aktivnosti zadaća je općine.

U svrhu osiguranja tržišta građevnih čestica treba nastojati zadovoljiti potražnju zadovoljena odgovarajućom ponudom građevnog zemljišta. Glede predvidive razvojne politike, u urbanističkim planovima, treba voditi računa da je ponuđen dovoljan broj građevnih čestica za stanogradnju i izgradnju poslovnih objekata. Kod određivanja površina građevnog zemljišta treba uzeti u obzir i direktne utjecaje na budući razvitak naselja. Na primjer otvaranje novih radnih mjesta uzrokuje povećanu potražnju stanova. Stoga treba dimenzionirati građevna područja u međusobnom omjeru planiranih namjena.

Djelatnost naselja kao i druge vrste korištenja zemljišta treba uskladiti s krajolikom i mogućnošću opterećenja prirodnog fonda. U posebnim slučajevima mogu se postaviti ekološki uvjetovane granice. U pojedinim slučajevima količina odvodnje u vodotoke može biti prepreka povećanoj djelatnosti naselja. Čuvanje prirodnih resursa i eko-sustava također je važna i nezaobilazna smjernica za održivi razvitak. U

urbanističkim planovima treba, prije svega, poticati onaj razvitak gradova i općina koji čuva resurse i ekološki je prihvatljiv.

Sa zemljištem treba postupati štedljivo i oprezno. Kako bi se smanjilo korištenje površina za nova građevna područja treba pojačano djelovati na korištenje postojećih rezervi građevnog zemljišta. Pri tome treba maksimalno iskoristiti mogućnost gradnje unutar postojećeg fonda, aktiviranjem neizgrađenih građevnih čestica i prenamjenom građevina koje se ne koriste kao na primjer vojarni ili napuštenih gospodarskih objekata u stambene ili gospodarske svrhe.

Pri ocjenjivanju pogodnosti površina za daljnju izgradnju naselja treba se ravnati prema lokalnim uvjetima i planskim stajalištima. Posebno treba razmotriti pitanja prava raspolaganja zemljištem kao i cijene građevnog zemljišta kako bi se otklonili mogući naknadni problemi s provedbom planiranih zahvata. Pored imovinsko-pravnih uvjeta treba posebno s geotehničkog motrišta razmotriti pogodnost takovog zemljišta za građevinske namijene a poglavito procijeniti eventualne poteškoće s temeljenjem ili moguće opasnosti klizanja terena.

Potrebne površine za nova građevna područja trebaju biti što je moguće manje i usklađene s odgovarajućom urbanističkom gustoćom koja mora biti sukladna sa postojećom strukturom grada, slikom mjesta i krajolikom. Obim djelatnosti u naselju treba uskladiti s infrastrukturnom opremljenošću. Potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture treba unaprijed sagraditi ili se moraju pravovremeno osigurati. Kod objekata i uređaja komunalne infrastrukture postoje određeni kapaciteti koji se ne mogu prekoračiti. Ukoliko ne postoji usklađenost kapaciteta objekata i uređaja komunalne infrastrukture s dugoročno predvidivim razvojnim potrebama mogu nastati veliki troškovi uslijed povećanja kapaciteta postojećih objekata, koji uzrokuju rekonstrukciju postojećih objekata, rušenja i izgradnju novih povećanih kapaciteta.

Povećana potražnja građevnih čestica sa neproporcionalno naraslim cijenama kao i povećani troškovi gradnje pojedinačnih građevina doveli su do značajnog porasta cijena stanova i poslovnih prostora. Stoga je neophodno organizirati gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture na većim obuhvatima, racionalno oblikovati građevne čestice, primijeniti urbanizam visoke gustoće s niskim građevinama. Na tako urbaniziranim obuhvatima moguće je sagraditi veće komplekse stanova, racionalno i ekonomski najpovoljnije, odnosno po znatno nižim cijenama u odnosu na današnje stanje pojedinačnih zahvata.

Kod razrade sustava odvodnje oborinskih voda treba voditi računa da se oborinske vode što manje onečišćuju, zadrže na mjestu nastanka, po mogućnosti iskoriste, procijede u tlo ili prirodno odvedu. Na taj

način se znatno pojeftinjuje mreža odvodnih kanala, nepotrebno se ne opterećuju uređaji za pročišćavanje oborinskih voda u slučaju mješovite kanalizacije i maksimalno se zadržava režim podzemnih voda.

Na troškove gradnje komunalne infrastrukture znatno utječe oblik naselje i način gradnje. Zbog toga su važne forme sa kompaktnim i homogenim naseljima koje štede površine i koje omogućavaju standardizaciju stanova i načina gradnje. Forme izduženih i raštrkanih naselja zahtijevaju određena fiksna ulaganja koja se mogu razdijeliti na relativno mali broj stambenih jedinica a time i relativno velike doprinose za financiranje gradnje urbane infrastrukture. Cilj ovih mjera temeljenih na provjerenim iskustvima razvijenih zemalja je prije svega osigurati dugoročno kvalitetnu i ekonomičnu izgradnju gradova i naselja, podnošljivu za okoliš i ugodnu za življenje.

Naselje i krajolik

Pri izradi urbanističkih planova posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti prirodne osnove, voditi računa o zaštiti prirode, okoliša, očuvanju krajolika, poljoprivredi, šumarstvu kao i oblikovanju izgleda mjesta i krajolika. Površine koje se koriste za djelatnosti poljoprivrede i šumarstva a poglavito stanovanja smiju se prenamjeniti u druge svrhe samo u neophodno potrebitom obimu. Iskorištavanje krajolika treba biti što je moguće manje posebno u pogledu zahtjeva za zaštitom prirode i očuvanja krajolika. Pri tome treba pažljivo razmotriti potrebe za rekreaciju, odmor i turizam. Naseljavanje krajolika treba spriječiti. Taj cilj posebno je važan u područjima s većom urbanističkom gustoćom, u područjima oko gradova i rekreacijskih područja kao i drugim prostorima koje treba pejzažno zaštititi. Neurbaniziranoj izgradnji doprinosi bespravna gradnja koja je s obzirom na njen obim i eksponirani položaj strana tom području i u suprotnosti je s interesima zaštite prirode, oblikovanja krajolika i prostora za odmor i rekreaciju.

Nova građevna područja treba funkcionalno i prostorno povezati s postojećim naseljima i moraju se jasno odvojiti od okolnog pejzaža. U općinama u kojima ima više naselja, nova građevna područja se mogu proširivati samo uz glavne dijelove naselja koja svojom veličinom, komunalnom opremljenošću, mogućnosti priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu i položajem na teritoriju općine mogu osigurati skladan razvitak.

Posebnu pažnju treba posvetiti gorskim udolinama i livadama zbog svog rekreativnog značenja i raštrkanim naseljima koja imaju takvu strukturu zbog svojih prirodnih i kulturno-povijesnih značajki. Te nizine i udoline u slučaju postojeće raštrkane izgradnje ne smiju se spojiti u kontinuirano naselje. Ovaj cilj služi i očuvanju poljoprivrednih površina. Kod pojedinih objekata koje zbog njihove posebne namjene treba izgraditi u vanjskom području, treba voditi računa da

ne postanu jezgra neželjene bespravne izgradnje zbog njihove komunalne opremljenosti.

U općinama koje su izrazito poljoprivrednog karaktera može biti poželjno da se od svake izgradnje izuzmu zelene površine koje su u neposrednoj blizini naselja kako bi se dugoročno osiguralo poljoprivredno korištenje. Za oblikovanje slike mjesta i krajolika treba spriječiti svaku izgradnju na zelenim površinama u rubnim dijelovima mjesta. U tim i sličnim slučajevima može biti opravdano da se nova građevna područja ne nadovezuju neposredno na postojeća.

Prilikom određivanja građevnih područja treba provjeriti da li postoje opasnosti od urušavanja, erozije ili klizanja tla kao i drugih prirodnih opasnosti. Poplavna područja treba posebno prikazati u urbanističkom planu i zabraniti svaku gradnju.

Granice mjesta treba jasno odrediti i u pravilu treba zasaditi lokalnim drvećem i grmljem. Ulaz u mjesto treba pažljivo oblikovati i nastojati poboljšati današnje stanje koje je karakterizirano neuglednim poslovnim i skladišnim objektima, benzinskim postajama ili raznim servisima. Sadašnje stanje treba poboljšati odgovarajućim urbanističkim rješenjima, pažljivo odabranim visinama primjereno oblikovanih objekata i ozeljenjavanjem drvećem i grmljem lokalnog karaktera.

Kako bi se u naseljima održala zdrava klima, smanjilo zagrijavanje i onečišćenje zraka urbanističkim planom treba po mogućnosti osigurati slobodno strujanje zraka iz otvorenih prostora. Od posebne je važnosti dovod svježeg hladnog zraka u dijelove naselja. Hladni zrak nastaje iznad livada noću i šuma danju i struji prema nižim dijelovima terena. Prepreke, kao na primjer nepovoljno razmještene građevine zadržavaju hladni zrak i smanjuju cirkulaciju zraka.

Stanovanje

Potreban stambeni prostor općine definiran je porastom broja stanovnika, porastom broja malih kućanstava kao i porastom potreba za stambenim prostorom. Nedostatak građevnog zemljišta može imati za posljedicu probleme osiguranja stambenog prostora ako urbanističkim planom nisu iskazane potrebne površine za stambenu izgradnju, jer svako proširenje građevnog područja se može realizirati samo temeljem pravovaljanih urbanističkih planova.

Rezervne površine koje postoje u postojećim naseljima treba koristiti u iskazivanju novih površina za stambenu izgradnju. To se ne odnosi samo na gradska naselja već i na seoska naselja a naročito kada se iskazuje neiskorišteni stambeni fond napuštenih poljoprivrednih domaćinstava. Osiguranje, poboljšanje i proširenje stambenih funkcija često su pretpostavka za bolje iskorištenje postojeće infrastrukture koja se više ne bi koristila zbog iseljavanja ili visoke starosti stanovništva.

Nove površine za stanogradnju trebaju se po mogućnosti odrediti uz postojeće stambene zone, kako bi se bolje iskoristila postojeća infrastruktura i kako bi se smanjili troškovi komunalnog opremanja. Pri tome na obuhvatu PUP-a treba organizirati područje stanovanja koje ima zadovoljavajuću veličinu s optimalnim oblikovanjem sadržaja neophodnih uz stanovanje. Nova stambena naselja treba povezati javnim prijevozom do poslovnih zona i mjesta rada. Gušća naselja treba organizirati na adekvatnoj udaljenosti od stanica javnog prijevoza.

U postojećim naseljima treba zapušteni okoliš poboljšati odgovarajućim mjerama. To se posebno odnosi na opremanje igrališta i rekreacijskih površina, na ozeljenjavanje, smanjenje prometa i na stvaranje višenamjenskih površina unutar zone.

Nove stambene zone svojim rasporedom i prostornim oblikovanjem trebaju prvenstveno zadovoljiti potrebe stanovnika te zone. Prostorno cjelovit način izgradnje ima prednost s više aspekata. Kod odabira oblika kuća i razmještanja zgrada treba voditi računa o lokalnim specifičnostima i dalje ih primjenjivati. Prvenstveno je važna kvaliteta sveukupnog urbanističkog koncepta. Kod veće gustoće, kojoj treba težiti zbog smanjenja površina i troškova, može gušći način izgradnje na primjer s uglovnicama, kućama u nizu i skupinama kuća ponuditi veću vrijednost stana nego slobodno stojeća obiteljska kuća.

Po mogućnosti treba izbjegavati jednostranu strukturu stanovništva. U novim zonama treba nastojati postići mješovitu strukturu različitih veličina i vrsta stanova za razne skupine stanovništva i vrste kućanstava. Treba omogućiti izgradnju socijalnih stanova i to izbalansiranu mješavinu takvih zgrada i ostalih stambenih zgrada. Velika izmješanost stambenih formi doprinosi dugoročnoj stabilnosti starosne strukture. Urbanističkim planom treba također osigurati prostore za skupine s posebnim potrebama kao i za starije i hendikepirane osobe.

Rad /gospodarstvo/

Općina mora voditi računa o razvoju i potrebama gospodarstva i osiguranja raznolike i regionalno ujednačene ponude radnih mjesta određivanjem odgovarajućih građevnih područja koja treba primjereno dimenzionirati i locirati na odgovarajućem položaju. Pri tom treba nastojati da se što je moguće bliže približe lokacijski rad i stanovanje kako bi se postiglo minimalno povećanje prometa. Veća izmješanost ovih funkcija poželjna je prvenstveno u centru grada i u rubnim dijelovima centra grada.

Industrijska i poslovna područja velikih površina u pravilu treba locirati u centralnim mjestima koja imaju dobru povezanost s cijelim područjem općine i odgovarajuću opskrbljenost energijom, vodom i zbrinjavanjem otpadnih voda. Područja treba tako dimenzionirati da imaju adekvatnu mogućnost širenja

kako postojećih tako i budućih pogona uzimajući u obzir dugoročne potrebe.

Industrijska i poslovna područja treba povezati s glavnim lokalnim prometnicama i prometnicama izvan naselja, tako da se uspostave kratki putovi a da se ne optereći lokalna mreža prometnica. Taj promet ne smije ugroziti postojeće stambene zone. Stoga je važno da su one locirane u neposrednoj blizini željezničkih postaja.

Kako se ne bi ugrozila slika mjesta i krajolika i olakšala interpolacija treba ta područja locirati na niskom i ravnom terenu koji je po mogućnosti zaštićen od pogleda. Kosi teren je manje pogodan zbog velikih troškova komunalnog opremanja i zbog velikih poteškoća izgradnje velikih poslovnih objekata. Treba izbjegavati izgradnju u dijelovima koji narušavaju i sprječavaju karakteristične poglede na mjesto, na rubove naselja i dijelove u kojima treba zaštititi izgled pejzaža.

U pravilu se industrijska i poslovna područja kao i pojedinačne tvornice i radionice svojom veličinom i oblikom teško mogu uklopiti u sliku mjesta i krajolika. Stoga treba u PUP-u definirati visinu izgradnje i zelene pojaseve u svrhu razdjeljivanja dijelova područja sadnjom drveća i grmlja koje je karakteristično za lokalitet.

Gradska središta i središta naselja

Centralna područja grada i naselja trebaju osim funkcije stanovanja očuvati i razviti funkciju središta društvenog i kulturnog života i centra opskrbe stanovništva robama i uslugama. To znači treba nastojati postići što je moguće raznolikije korištenje centralnog područja.

Ovisno o veličini i zadaći centra grada odnosno naselja, u njemu se trebaju nalaziti objekti za trgovinu, gastronomiju i usluge i uslužne radionice koje ne proizvode buku, institucije javne uprave, kulture i obrazovanja. Ujednačena struktura korištenja u koju spada i stanovanje treba doprinijeti javnom životu izvan radnog vremena.

Postojeće stambene funkcije u centralnim zonama trebaju se zadržati, poboljšati i eventualno izgraditi tamo gdje je to moguće. Posebnu pažnju treba posvetiti održanju i poboljšanju egzistencijalnih uvjeta malih trgovina, servisa i ugostiteljskih objekata koji doprinose raznolikosti izgleda grada, ponude roba i dobara za opskrbljenost stanovništva poglavito starije populacije.

Povijesno srasla središta gradova i naselja treba sačuvati u svom jedinstvenom obliku, pri čemu treba posebnu pažnju obratiti na građevine, ulice i trgove od povijesnog, umjetničkog i urbanog značenja.

U većim gradovima treba, radi rasterećenja središta grada i radi poboljšanja opskrbe stanovništva, izgraditi slične sekundarne centre i u drugim dijelovima grada. Oni moraju nuditi široku lepezu roba i usluga.

U seoskim prostorima ugrožene su jezgre zbog gubitka funkcije. U tu svrhu trebalo bi izraditi pravne i planske pretpostavke kako bi se što je moguće više sačuvalo poljoprivredno korištenje u seoskim jezgrama. Postojeća poljoprivredna dobra u principu se ne smiju prenamijeniti u druge svrhe zbog svoje lokacije. Iseljavanje treba provoditi samo zbog posebnih poslovnih i javnih interesa, na primjer ako poljoprivredne djelatnosti negativno djeluju na druge funkcije seoske jezgre. Pri tome treba paziti da se u seoskim područjima daje maksimalna prednost poljoprivrednim i šumskim djelatnostima.

Općina i drugi nositelji javnih funkcija mogu doprinijeti održanju i oživljavanju seoskih jezgri i mogu im odrediti i dodatne funkcije koje su pogodne da se realiziraju u postojećim građevnim objektima, a koji se moraju sačuvati. Funkcija stanovanja u seoskim jezgrama treba se poboljšati i očuvati modernizacijom i poboljšanjem u okolini stanovanja.

Objekti društvene infrastrukture

U objekte društvene infrastrukture ili kako se često nazivaju centralni objekti ubrajaju se javne i privatne službe (škole, vrtići, pošta, liječničke ordinacije) kao i obrtničke radionice i male trgovine. Te službe treba tako rasporediti da ih može koristiti što više korisnika i da se može do njih doći za kratko vrijeme i najpovoljnijim putem. Ukoliko je na području općine potrebno više takvih objekata, njihovu lokaciju treba tako odabrati uzimanjem u obzir broja stanovnika, kapacitete tih objekata i jednoliko pružanje usluga. Objekte, koji služe za zadovoljavanje osnovnih potreba, treba tako locirati da budu dostupni pješaćenjem, a naročito objekte koji služe pružanju usluga djeci, starijim osobama i invalidima. Funkcionalnost, ekonomičnost i atraktivnost centralnih objekata ovisi o njihovoj opterećenosti. Zbog toga tijekom planiranja treba voditi računa o potrebnim kapacitetima za ekonomično korištenje i dobru iskoristivost.

Kako bi se javni centralni objekti bolje i ekonomičnije koristili, već u fazi izrade urbanističkih planova treba nastojati postići višenamjensko korištenje, da nekoliko škola koristi bazen, da se sportska dvorana koristi i za priredbe itd. U područjima u kojima potrebe ne opravdavaju izgradnju takvih centralnih objekata, višenamjensko korištenje ima posebno značenje.

Pojedini trgovački objekti mogu utjecati na urbanistički razvoj grada i općine, a naročito na centralne dijelove. Posebno izgradnja velikih trgovačkih centara izvan centralnih dijelova naselja može se negativno odraziti na funkcioniranje centralnih jezgri. Za PUP-ove kojima se planira izgradnja pojedinačnih trgovačkih objekata

većih od 5000 m² trebalo bi provesti provjere ekološke podobnosti, odnosno izraditi studiju utjecaja na okoliš.

Posebne vrste korištenja

Posebnu pažnju treba pokloniti urbanističkom planiranju objekata za opće potrebe, a koji zauzimaju velike površine npr. bolnice, sveučilišta, objekti za sajmove i sportski stadioni koji se često iskazuju kao područja posebne namjene. Kod objekata takve vrste posebno treba paziti da se oni uklope u okoliš, na zaštitu od štetnog zračenja i na oblikovanje slike mjesta. Treba uzeti u obzir i utjecaj očekivanog povećanog prometa na susjedna izgrađena područja i provesti provjeru da li se zatvorenim velikim objektima prekidaju i ograničavaju važne pješачke komunikacije i pristupi prirodi.

Područje vikendica se tretira kao područje posebne namjene. Vikendice nisu predviđene za trajni boravak i zbog toga su u pravilu manje kuće za stanovanje. Pokazalo se u blizini gradova da su tijekom vremena područja s vikenticama promijenila svoju namjenu u područja stanovanja. To treba uzeti u obzir kod odabiranja lokacija za područja namijenjena za gradnju vikendica.

Područje s vikenticama treba povezati na već postojeće smisleno izgrađeno naselje i po mogućnosti na pješачkoj udaljenosti od opskrbnih i rekreacijskih objekata, trgovina za svakodnevne potrebe i sportskih objekata. To je jedna od bitnih pretpostavki da vikendaška naselja doprinesu gospodarskom razvitku općine.

Ako se definiranjem područja sigurno može utvrditi da se područje vikendica neće pretvoriti u stambeno područje, tada se za komunalno opremanje mogu postaviti manji zahtjevi nego za stambena područja. U svakom slučaju potrebno je planirati centralnu vodoopskrbu i odvodnju.

Dodatni stanovi, osim kad vlasnik koristi dva stana, mogu se negativno odraziti posebno na područje gdje se treba očuvati okoliš i mogu predstavljati smetnje u razvoju turizma kao i stvaranju slike grada i krajolika.

Stanovi i kuće za ljetovanje razlikuju se od takvih stanova koji se koriste za vlastite potrebe time što su oni zbog svog položaja, veličine i opremljenosti namijenjeni korištenju od strane raznolikog kruga osoba i to na dulje vrijeme. Oni se organiziraju prvenstveno u zatvorenim naseljima ili takozvanim apartmanskim naseljima.

Kampovi imaju posebne zahtjeve što se tiče položaja, opremljenosti komunalnih priključaka i prvenstveno ozeljenjavanja. Mali vrtovi značajni su prvenstveno u općinama koje imaju funkciju centra naselja i gradskoj strukturi naselja. Mali vrtovi u širem smislu služe zadovoljavanju društvenih potreba stanovništva, posebno onih obitelji s djecom, starijoj populaciji i

skupinama s nižim primanjima. Mali vrtovi su značajni i vrijedni objekti za slobodno vrijeme koji svojim smislenim urbanističkim oblikovanjem mogu služiti za rekreaciju od koje se stvara određena korist. Osim toga ispunjavaju urbanističku i ekološku funkciju time što doprinose ozeljenjavanju naselja i poboljšanju klime. Mali vrtovi se u urbanističkim planovima prikazuju kao zelene površine s odgovarajućom namjenom.

Mali vrtovi planiraju se u stambenim zonama, u neposrednoj blizini ili na odgovarajućoj udaljenosti koja se može savladati pješaćenjem, biciklom ili javnim prijevozom. Poželjno je da se glavni pješački putovi i biciklističke staze vode kroz cijelo područje malih vrtova. Urbanistički planovi moraju obuhvaćati odredbe o ozeljenjavanju malih vrtova. Javne površine treba prostorno raznoliko oblikovati i moraju sadržavati mjesta za odmor i igru. Također treba ograničiti površinu malih kućica na 15 m² i isključiti mogućnost da se mali vrtovi prenamjene u područje vikendica.

Promet

Važan sastavni dio odrednica urbanističkih planova je planiranje prometa uključivo i korištenje javnog putničkog prometa. Pored ostalih zahtijeva treba posebnu pažnju posvetiti potrebama pješaka, biciklista, djece, starijih osoba i invalida. Sigurnost i protočnost prometa treba ocijeniti na temelju tih zahtjeva. U seoskim područjima treba osim tih potreba voditi računa i o zahtjevima prometa poljoprivrednih vozila.

U manjim gradovima i općinama često su same jezgre ugrožene prometom kroz mjesto na cestama višeg reda. U turističkim mjestima i lječilištima mogu nastati smetnje uslijed tranzitnog prometa u obavljanju tih djelatnosti. Zajedno s nositeljima planiranja cestovne prometne mreže treba postići smanjenje prometa kroz mjesto izgradnjom obilaznice.

Obilaznice su najčešće pretpostavka za poboljšanje uvjeta rada i stanovanja kao i centralnih funkcija jezgre grada odnosno naselja te stvaranja uvjeta za privlačenje investicija i poticanja urbanističkog i gospodarskog razvoja. Ukoliko nije moguće rasterećenje tranzitnog prometa gradnjom obilaznica tada treba razmotriti mogućnost rekonstrukcije postojećih cesta ili izgradnju novih vodeći računa o izgledu grada i zaštiti kulturnih spomenika. Pri tome treba razmotriti mogućnost da li je opravdano ograničiti protočnost prometa primjerenosti mjerama regulacije ili ograničiti brzinu kretanja motornih vozila.

Za obilaznice treba odabrati trase koje svojim položajem i djelovanjem ne sprječavaju buduće razvojne mogućnosti općine. Utjecaje na okoliš koji nastaju premještanjem cestovnog prometa treba dalje zadržati ne samo od postojećih i budućih stambenih naselja nego i od posebnih područja koje treba zaštititi kao i od površina namijenjenih za rekreacijske svrhe.

Za planiranje cestovne mreže važno je razlikovati lokalni promet od izvora do cilja i tranzitni promet. Područja koja treba štiti od tranzitnog prometa su u prvom redu stambena naselja. U tim naseljima dopušten je samo lokalni promet koji ima cilj i polazište u tom naselju.

Kod planiranja većeg premještanja prometa treba za tranzitni promet koji je premješten u rubove osigurati odgovarajuću zaštitu od buke takozvanim zidovima za zaštitu od buke ili zelenim površinama zasađenim odgovarajućim drvećem uklopljenim u lokalnu vegetaciju.

Građevna područja primjerene veličine moraju se povezati s rubnim dijelovima glavnom ili sabirnom cestom. U unutrašnjosti područja treba odgovarajućim vođenjem prometa, trasiranjem i građevinskim opremanjem cesta otežati tranzitni promet i smanjiti smetnje koje nastaju u odvijanju lokalnog prometa. Širinu kolnika treba ograničiti na potrebnu širinu, vodeći računa o funkciji svake ulice, a tu širinu treba odrediti u odgovarajućem omjeru prema pješačkim stazama i pratećem zelenilu. Pri oblikovanju cestovne mreže treba izbjegavati preduge i ravne cestovne dionice. Kao dopunu treba predvidjeti i mjere regulacije prometa. Garaže i parkirališna mjesta treba locirati po mogućnosti na rubovima područja.

Izuzimanje iz prometa većih područja reflektira se jačim opterećenjem tangencijalnih glavnih prometnica i sabirnih cesta a naročito na njihovim čvorištima. Kod ocjene tih efekata treba voditi računa o otme da izuzimanje većih površina od prometa ima veliku prednost za veliki broj stanova i poslovnih prostora, tako da se može opravdati povećanje prometa na već opterećenim glavnim prometnicama i sabirnim cestama. Kako bi se smanjio utjecaj kamionskog prometa trebalo u naseljima uvesti zone s brzinom kretanja motornih vozila od 30 km/sat i provest odvajane kamionskog od putničkog prometa.

Planiranje poslovnih zona bez prometa može se provesti u centrima malih i srednjih gradova koji nisu pogodni za zone smanjenog prometa i pješačke zone. I u poslovnim zonama sa smanjenim prometom odvojene su vrste prometa na način oblikovanja kolnika ili samo linijom kada se radi o oblikovanju prometnih površina u jednoj ravnini. U tim slučajevima radikalno se ograničava brzina motornih vozila i to na 10km/sat, 20km/sat ili 30km/sat.

Područja sa smanjenim prometom pogodna su za ulice i trgove koji pretežito imaju funkciju zadržavanja pješaka i slabi promet motornih vozila. Na cijeloj površini prometnice svi sudionici prometa imaju jednako pravo njenog korištenja. Takav promet naziva se mješoviti promet u kojem se paralelno odvija pješački promet, biciklistički promet i promet motornih vozila. U pravilu se prometne površine sa smanjenim prometom projektiraju u jednom nivou preko cijele

širine. Motorni promet se odvija u tom slučaju brzinom pješaka od 4km/sat do 7km/sat.

Pješačke zone su kao i zone sa smanjenim prometom površine posebne namjene. Uređenje pješačkih zona dolazi u prvenstveno u obzir u centru grada ili u centrima većih dijelova grada. Premještanje tijekova prometa vezano na pješačke zone može se negativno odraziti na rubne zone i na susjedna područja koja se moraju prosuđivati i ocjenjivati s motrišta zdravog stanovanja i rada. Uređenje pješačkih zona u postojećim poslovnim zonama može dovesti do koncentracije i premještanja trgovačkog prometa u susjednim područjima.

U lječilištima i rekreacijskim centrima treba stvoriti zone većih parkirališta na rubovima tih područja. Ukidanje motornog prometa u zonama lječilišta treba regulirati zabranom prometa stalno, a ako to nije moguće barem zabranom prometa po noći.

Opskrba energijom

Potrebe uštede energije i smanjenja emisija koje štetno utječu na klimu također stavljaju pred općinu i gradove zadaće da u okviru razvojnih komunalnih i urbanističkih planova vode računa o svrsishodnoj i racionalnoj energetskej politici.

Važna pomoć pri odlučivanju o izradi razvojnih komunalnih planova su koncepti opskrbe koje su izradili nositelji opskrbe energijom i nositelji planiranja na županijskoj i lokalnoj razini. Zadaća takvih koncepata je korištenje topline niskih temperatura, korištenje topline iz termoelektrana-toplana, korištenje otpadne topline iz industrijskih pogona, kao i novih tehnika s visokim stupnjem iskoristivosti toplinske energije. U tu svrhu treba uskladiti urbanističke planove s mogućnostima opskrbe s tehničko ekonomskog stajališta kao i s ciljevima razvojnih planova i planova obnove i sanacije grada odnosno naselja vodeći računa o zaštiti okoliša. Koncept opskrbe energijom pokazuje kolike su potrebe energije i kolike su mogućnosti za opskrbu energijom i s kojim vrstama energije se mogu pokriti neophodne potrebe.

Za urbanističke planove i mjere sanacije gradova i naselja važni su okvirni uvjeti područja koje je potrebno opskrbiti energijom, strukturni uvjeti područja, postojeći i planirani kapaciteti koje je potrebno opskrbiti kao i opskrbama mreža za električnu energiju, plin i toplinarstvo kao i lokacije industrijskih pogona koji raspolažu s odgovarajućim količinama otpadne topline.

Na potrebnu količinu topline može se utjecati odgovarajućim urbanističkim mjerama kao:

- lokacijom građevnih područja s zaštićenim položajima,
- južnom orijentacijom zgrada i
- mjerama koje utječu na klimu (vegetacija koja utječe na smanjenje jačine vjetra).

Za učinkovito iskorištenje sunčeve energije važno je postavljanje uređaja za korištenje sunčeve energije na povoljnom položaju zgrade, na odgovarajućem nagibu krovne plohe, razmaku i visini zgrade.

U okviru urbanističkog planiranja grada odnosno naselja treba voditi računa o mogućnostima uštede energije odgovarajućim planiranjem prometa. Položaj i urbanistička gustoća naselja kao i raspored različitih funkcija na području općine znatno utječu na vrstu i obim potrebnih vrsta transporta. Stoga treba težiti rješenjima pri planiranju razvoja naselja i planiranja prometa, koja po mogućnosti smanjuju porast prometa sa stanovišta potrošnje i utjecaja na okoliš. To je moguće postići planiranjem kompaktnih i zgusnutih naselja

Kozekventnim širenjem mreže biciklističkih staza i jačim poticanjem biciklističkog prometa naročito pri prenamjeni i rekonstrukciji postojećih ulica treba utjecati na smanjenje motoriziranog prometa. Posebnu pažnju treba posvetiti širenju javnog putničkog prometa i povezivanju naselja s javnim prijevoznim sredstvima.

Oblikovanje zelenih površina

Sve veće potrebne površine za stanogradnju, rad, promet i opskrbu dovele su do povećanog iskorištavanja krajolika i slobodnih površina unutar naselja. Odgovarajuće dimenzionirane i funkcionalno oblikovane zelene površine u izgrađenim područjima i rubnim zonama od iste su životne važnosti kao i održavanje otvorenog krajolika. Zelene površine su važan preduvjet za zdravo stanovanje i rad, za rekreaciju stanovništva i osiguranje prirodnih uvjeta života u naseljima. Za kvalitetnije oblikovanje i intenzivnije ozeljenjavanje nije samo obvezni gradovi i općine nego svi oni koji koriste zemljišne čestice u građevne i slične svrhe kao i privatni investitori i nositelji javnih interesa koji grade objekte za javne namjene u koje se mogu ubrojiti: škole, vrtići, dječja igrališta, vodoopskrbni objekti, uređaji za pročišćavanje otpadnih voda i slično. Željeni efekt intenzivnog ozeljenjavanja naselja i gradova može se postići samo ako se drvećem i gmljem ne ozeljenjavaju samo ulice i javne površine nego i neizgrađene površine građevnih čestica.

U zonama naselja treba oblikovati zelene pojaseve koji dijele građevna područja i povezuju se s otvorenim pejzažom. Šumske površine u blizini grada i gradskim zonama treba očuvati kao zatvorene površine i po mogućnosti ih povećati. Zeleni pojas služi kao zaštita od štetnih emisija i ujedno kao prostor za vođenje biciklističkih staza. Turističke objekte, objekte za odmor i rekreaciju, sportske površine, igrališta i male vrtove te centralne objekte s velikim površinama treba uključiti u zelene površine u koje je omogućen javni pristup.

Oblikovanju ulica i trgova pored ostalog u velikoj mjeri doprinosi ozeljenjavanje. Uz pješačke staze, igrališta i odmorišta kao zaštita od vjetrova i sunca uspješno se koristi odgovarajuće drveće i grmlje. U izrazito oblikovanim prostorima s blokovskom izgradnjom ozeljenjavanje ulica i trgova treba podrediti oblikovanju okolnih građevina. Ozeljenjavanje površina sa strane asfaltiranih kolnika ima bitnu funkciju oblikovanja i zaštite. Kod vrlo prometnih ulica treba za odvajanje pješačkih i biciklističkih staza planirati mogućnost oblikovanja dovoljno širokih zelenih pojaseva zasađenih drvećem i grmljem. Zaštitne zidove od buke treba u pravilu intenzivno ozeleniti. Parkirališta na rubu kolnika trebaju se po mogućnosti odvojiti od pješačkih i biciklističkih staza drvećem, grmljem ili živicama.

Uzdruž vodotoka i izvan građevnih područja treba ostaviti zelene površine odgovarajuće širine ili ih nanovo zasaditi i po mogućnosti postaviti pješačke i biciklističke staze. Taj zeleni pojas treba po mogućnosti imati adekvatan spoj i prirodni prijelaz u krajolik. U područjima naselja vodotoke ne bi trebalo natkrivati ili voditi cjevovodima nego ih ostavljati otvorenim s uređenim obalama.

Neizgrađene dijelove površina građevnih čestica treba oblikovati kao zelene površine ukoliko nisu potrebite sukladno odredbama PUP-a za neku drugu dopuštenu namjenu. Ova obveza može se detaljnije urediti u tekstualnom dijelu PUP-a ali ne bi trebalo ograničavati individualno oblikovanja vrtnih površina.

U naseljima velike urbanističke gustoće a posebno u središnjim područjima sa blokovskom izgradnjom dvorišta se na smiju koristiti za građevne svrhe nego se moraju intenzivno ozeljenjavati. Kako bi se stvorile što je moguće veće zelene površine treba ukloniti sve prepreke kao i bespravno sagrađene pomoćne građevine.

U svrhu učinkovite zaštite tla i podzemnih voda važna pretpostavka je maksimalno povećanje neasfaltiranih i nepopločenih površina odnosno površina koje omogućavaju procjeđivanje oborinskih voda. Širokom primjenom vodopropusnih obloga na ulicama, parkiralištima, pješačkim i biciklističkim stazama kao i konceptima odvodnje kojima se oborinska voda zadržava iznad zemlje a tlo se koristi kao FILTER. Na taj način pomaže se održavanju nivoa podzemnih voda, rasterećuje se kanalizacijska mreža i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda u slučaju mješovite kanalizacije i ujedno smanjuju se financijska ulaganja u gradnju kanalizacijske mreže.

Slika naselja (grada)

Oblikovanje slike naselja (grada) također spada u važne zadatke urbanističkog planiranja. Pri tome treba posebnu pažnju pokloniti dijelovima naselja, ulicama i trgovima od provjerenog umjetničkog ili urbanističkog značenja. Grad i općina raspolažu s višestrukim mogućnostima da utječu na oblikovanje slike grada,

naselja i pejzaža kroz urbanističke planove određivanjem primjerenih lokacija, vrsta i namjene građevina, načina gradnje, oblika i pozicije zgrada, oblika krovova i sličnih uredbi kroz grafički i tekstualni dio PUP-a. Kako bi se te mogućnosti koristile za uklapanje u postojeće stanje dijelova grada i naselja potrebno je provesti detaljnu analizu slike grada/naselja i obuhvatiti karakteristične značajke koje tu sliku određuju.

Oblikovanje postojećih gradova i naselja karakterizirano je posebno kulturnim, gospodarskim i društvenim razvojem regije, funkcijom pojedinih naselja, tehnikom gradnje i lokalnim topografskim uvjetima, tlom i klimom. Tako nastalu karakterističnu strukturu naselja, posebno u seoskim područjima, manjim gradovima i selima treba dopunjavati i razvijati s modernim formama izražavanja. U novim građevnim područjima treba voditi računa o razmještanju građevnih masa, mjerilu, proporcijama, obliku krovova, materijalima i slično.

Ukoliko treba sačuvati vanjski izgled povijesne jezgre tada treba pažljivo oblikovati rubove naselja. Pogled s vidikovaca i viših predjela po mogućnosti treba zadržati i odustati od građevina koje bi taj pogled sprječavale. I neizgrađene padine koje tvore pozadinu za pogled na grad koji treba zaštititi treba ostaviti u postojećem obliku i spriječiti gradnju u tom području. Kod pogleda na grad s viših točaka, kao na primjer u brdovitim područjima, treba posebno voditi računa o oblikovanju i izgledu krovova.

Karakteristično i raznoliko prostorno oblikovanje i razdjeljivanje unutar naselja treba zadržati i olakšati orijentaciju u tim dijelovima i poticati identifikaciju građana s područjima u kojima stanuju. U tu svrhu treba koristiti urbanističke elemente koji mogu doprinijeti orijentaciji i prostornoj rasčlanjenosti.

Povijesne faze razvoja starih gradskih jezgri treba sačuvati prepoznatljivim i oživiti ih očuvanjem i isticanjem još postojećih i sačuvanih vrsta popločenja, zelenih površina i eventualnih vodotoka. Otvoreni prostor treba raznoliko formirati i oblikovati kao spoj slobodnih površina, ulica i trgova pri čemu trebaju građevine, vegetacija i podne površine zajedno karakterizirati sliku javnih prostora. Irtovi ispred kuća sa svojom vegetacijom su bitni sastavni dio izgleda ulica i samog naselja. Seoske trgove treba sačuvati u originalnom obliku. Popločane i asfaltirane površine treba planirati samo u neophodnom obimu, trgove izuzeti od motornog prometa, a postavljanje javne rasvjete treba uskladiti s karakterom mjesta.

Bitna pretpostavka za očuvanje građevina koje spadaju spomenike kulturne baštine je odgovarajuća namjena koja treba biti po mogućnosti ekonomski opravdana. U gradskim jezgrama sa spomeničkom baštinom koju je vrijedno sačuvati treba zadržati stanovanje zbog mogućnosti smanjenja tog načina korištenja građevina i iz razloga zaštite spomenika. Za

one spomenike koji se ne mogu koristiti prema odredbama konzervatora treba potražiti nove načine korištenja i definirati ih s ciljem uklapanja u mjerila i način korištenja postojeće strukture. Korištenje građevina kulturno-spomeničke baštine može se dugoročno osigurati ako se provode odgovarajuće mjere sanacije. Minimalni zahtjevi za zadovoljavanje opskrbe energijom ili higijenskom opremom mogu uzrokovati neophodne zahvate unutar konstrukcije građevine. Kod donošenja potrebne ocjene, nadležno tijelo za zaštitu kulturno-spomeničke baštine mora odvagnuti težinu interesa u pogledu neophodne sanacije i gospodarskog korištenja spomeničke baštine kao bitnog preduvjeta dugoročnog održanja zaštićenih građevina u primjerenom stanju.

2. Osiguranje provedbe urbanističkih planova

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

Zabrana gradnje na području obuhvata PUP-a

U slučaju kada je prihvaćen zaključak, odnosno donesena odluka o izradi provedbenog urbanističkog plana, općina može u svrhu osiguravanja provedbi tog plana donijeti odluku o zabrani gradnje i uklanjanju građevina te izmjenama na građevinama za koje je potrebna građevna dozvola.

Ako je neophodna zaštita javnog interesa, tada općina može iznimno dopustiti takve zahvate za koje se ocjenjuje da neće biti u suprotnosti s budućim provedbenim urbanističkim planom.

Zahvati na građevinama koji se provode temeljem pravomoćne građevne dozvole ne podliježu zabrani.

Tijelo za izdavanje građevnih dozvola, na osnovu zamolbe općine mora donijeti odluku o stavljanju van snage odluke o dopustivosti zahvata na području izrade provedbenog urbanističkog plana za razdoblje do 12 mjeseci, ako bi postojala bojazan da će tim namjeravanim zahvatima biti otežana ili onemogućena provedba tog plana.

Odluke o zabrani gradnje i rok važnosti odluke

Odluku o zabrani gradnje i izmjena na području obuhvata donosi općina i mora je javno obznaniti na uobičajeni način.

Odluka o zabrani stupa van snage po isteku razdoblja od dvije godine. U taj rok se uračunava prva obavijest o zabrani gradnje i izmjena na postojećim građevinama. Općina može produljiti ovaj rok za jednu godinu.

Ako to zahtijevaju posebne okolnosti, općina može taj rok produžiti za još jednu godinu, uz suglasnost nadležnog državnog tijela za prostorno uređenje.

Zabrana se mora staviti van snage i prije isteka roka u cijelosti ili djelomično, čim prestanu uvjeti za njeno donošenje.

Zabrana izmjene se mora staviti van snage stupanjem provedbenog urbanističkog plana na snagu.

Naknada štete uslijed zabrane gradnje

Ako zabrana traje dulje od četiri godine od trenutka njenog donošenja ili trenutka prvog odbijanja zahtjeva za ishođenje građevne dozvole, mora se pogođenim osobama pružiti primjereni odšteta u novcu za time nastalu imovinsku štetu.

Za nadoknadu štete je obvezna općina. Osoba kojoj je nastala šteta može pisanim putem zatražiti odštetu od nadležnog tijela za davanje odštete. Ako se ne postigne sporazum o odšteti, odluku donosi više upravno tijelo.

2.2. Odobranje dijeljenja čestica

Postupak odobravanja dijeljenja čestica

Dijeljenje nekih čestica podliježe postupku odobravanja radi pravosnažnosti tako nastalih novih čestica:

- unutar obuhvata provedbenog urbanističkog plana;
- unutar izgrađenog naselja (unutarnje područje);
- van izgrađenog naselja (vanjsko područje) ako je zemljište izgrađeno ili je gradnja na njemu odobrena, . . . ;
- unutar nekog područja važenja neke zabrane izmjena postojećeg stanja.

Dijeljenje čestice znači podnošenje zahtjeva vlasnika ili neki drugi način iskazivanja zemljišno-knjižnom uredu nakane da se dio zemljišne čestice gruntovno briše, te da se mora unijeti kao samostalna zemljišna čestica zajedno s ostalom zemljišnom česticom i dijelovima drugih zemljišnih čestica.

Odobrenje izdaje tijelo nadležno za izdavanje građevne dozvole u suglasju s općinom. Odobrenje za dijeljenje čestice mora se izdati u roku od 3 mjeseca nakon primitka molbe za dijeljenje čestica. Ako se

provjera ne može izvršiti u roku od tri mjeseca, onda se podnositelju molbe prije isteka tri mjeseca mora dostaviti obavijest u kojem će se roku provesti provjera, ali ne dulje od tri mjeseca. Ako unutar roka odobrenje nije odbijeno, uzima se kao da je izdano.

Dijeljenje čestica ne podliježe odobrenju ako:

- se obavlja u postupku za izvlaštenje ili postupku preparcelacije za uređenje gradskog zemljišta;
- su kao stjecatelji uključeni: Država, županija, općina, vlasnici ili upravitelji;
- kao stjecatelji ili vlasnici uključena javno-pravna društva;
- odobrenje služi gradnji objekata i uređaja za javnu opskrbu: električnom energijom, plinom, toplovodima i vodom te odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Uskraćivanje odobrenja dijeljenja čestica

Odobrenje dijeljenja čestica se mora uskratiti ako:

- dijeljenje i korištenje čestica koje se namjerava ostvariti nije sukladno s odrednicama provedbenog urbanističkog plana;
- dijeljenje čestica služi u svrhu pripreme nedopuštene izgradnje ili nekog drugog nedopuštenog korištenja,
- se ne navodi korištenje, ali se očito predviđa korištenje koje znatno prelazi pravno dopušteno.

Sudionicima namjeravanog dijeljenja čestice prije uskraćivanja odobrenja treba dati priliku da iznesu činjenice koje su od bitnog utjecaja na donošenje odluke.

Osiguranje područja za turističku djelatnost

Dokumentima prostornog uređenja višeg reda kao i uredbom Vlade Republike Hrvatske mogu se odrediti općine ili dijelovi općina s pretežito turističkim obilježjima. U tom slučaju općine mogu donositi odluke o osiguranju ponude smještaja, osnivanju stambenog vlasništva, za stalno stanovanje i stanova i apartmana za iznajmljivanje.

Takve odredbe omogućavaju određivanje područja s namjenom za turističke svrhe i time ispravan urbanistički razvitak.

Namjensko određivanje nekog područja u turističke svrhe treba predvidjeti u priobalnim područjima, područjima za lječilišta, hotelsko-odmarališnim područjima, područjima za vikendice kao i ostalim područjima s turističkom namjenom koja se odlikuju ugostiteljskom djelatnošću i stambenim zgradama za iznajmljivanje odnosno smještaj turista. To se naročito odnosi na priobalno područje gdje je gotovo jedina gospodarska djelatnost turizam.

Odobrenje dijeljenja čestice nije potrebno ako je donošen i pravovaljan provedbeni urbanistički plan u

kojem je osiguran prostor za razvitak svekolike turističke djelatnosti (smještaj, ugostiteljstvo, zabava).

Odobrenje dijeljenja čestica se smije uskratiti samo ako se dijeljenjem pravno ugrožava namjenski planirano područje za turizam, a time i urbanistički razvitak i uređenje prostora.

Tijelo nadležno za izdavanje građevne dozvole odlučuje o odobrenju dijeljenja čestica u suglasnosti s općinom.

U zemljišne knjige smije zemljišno-knjižni ured izvršiti upis dijeljenja čestica samo ako predoči obavijest o odobrenju ili uvjerenje nadležnog tijela da nije potrebno odobrenje, ili da je izdano pravomoćno odobrenje.

Ako se uskraćuje odobrenje dijeljenja u tim područjima, tada vlasnik zemljišne čestice može tražiti preuzimanje te čestice od strane općine.

Općina mora povući uskraćivanje odobrenja ili u pojedinom slučaju osloboditi pojedina zemljišta od uskraćivanja odobrenja s izjavom vlasnika ako su otpali uvjeti za uskraćivanje odobrenja.

Osiguranje provedbe propisa o dijeljenju čestica osigurano je kod zemljišno-knjižnog ureda. Taj ured smije izvršiti upis u zemljišnu knjigu nove čestice nastale razdiobom tek onda kada postoji obavijest o odobrenju.

Ako nije potrebno odobrenje, nadležno tijelo za odobravanje mora izdati uvjerenje na zahtjev nekog sudionika da za tu razdiobu nije potrebno dopuštenje.

Ako je temeljem neke neodobrene razdiobe izvršen upis u zemljišnu knjigu, može tijelo za odobrenje, ukoliko je odobrenje bilo potrebno, zatražiti od zemljišno-knjižnog ureda upis prigovora.

Prigovor upisa u zemljišnu knjigu gasi se ako to traži tijelo nadležno za odobrenje ili je odobrenje izdano.

2.3. Zakonsko pravo općine na prvokup

Opće pravo prvokupa

Općina ima pravo prvokupa kod kupnje zemljišta:

- na obuhvatu važećeg provedbenog urbanističkog plana ukoliko se radi o površinama za koje je utvrđeno korištenje za javne potrebe;
- na nekom području parcelacije;
- na formalno utvrđenom sanacijskom području i urbanističkom razvojnom području.

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

Posebno pravo prvokupa općina može zasnovati:

- na obuhvatu važećeg provedbenog urbanističkog plana
- i na područjima u svrhu osiguranja ispravnog urbanističkog razvitka, a na površinama na kojima joj pripada pravo prvokupa zemljišne čestice.

Korištenje prava prvokupa je isključeno ako:

- zemljišnu česticu kupuje neki nositelj javnog interesa za potrebe obrane zemlje, zaštite granice, carinske uprave, policije, civilne zaštite, pošte ili telekomunikacija, te crkva s javnim pravom za potrebe bogoslužja ili dušobrižništva;
- ako se na zemljišnoj čestici nalaze građevine od državnog interesa ili je za njih pokrenut postupak za ishođenje građevne dozvole;
- ako su građevine sagrađene sukladno odrednicama provedbenog urbanističkog plana, a građevine sagrađene na tim česticama se nalaze u dobrom stanju i zadovoljavaju bitne zahtjeve za građevinu.

Zakonom također treba urediti slučajeve prava odbijanja prvokupa, korištenje prava prvokupa u korist trećeg te postupak i način utvrđivanja naknade.

3. Propisivanje građevnog i drugog načina korištenja, naknada (obeštećenje)

3.1. Dopustivost namjeravanog zahvata

Pojam "namjeravani zahvat" i dopustivost zahvata na području PUP-a

Namjeravani zahvat koji obuhvaća gradnju građevine, izmjenu i promjenu načina korištenja građevine za koju je potrebna građevna dozvola i čiji se početak realizacije mora prijaviti tijelu nadležnom za inspekcijski nadzor, može se početi graditi ako je sukladan s odrednicama provedbenog urbanističkog plana i ako je sagrađena javna prometna površina na koju je priključena građevna čestica.

Od odrednica provedbenog urbanističkog plana mogu se dopustiti samo one iznimke koje su tim planom izričito određene po vrsti i opsegu.

U pojedinom slučaju može se dopustiti oslobađanje od odrednica plana ako:

- to nalažu razlozi opće dobrobiti;
- je odstupanje urbanistički prihvatljivo i nisu povrijeđene osnovne postavke plana;
- bi provedba provedbenog urbanističkog plana očito vodila do nepredvidivih poteškoća;
- je odstupanje uz suglasnost susjeda spojivo s javnim interesom.

Ako su izgrađene čestice u provedbenom urbanističkom planu predviđene kao građevne čestice za potrebe općine, odnosno opće potrebe, ili kao površine za građenje građevina za opskrbu, promet ili zelene površine, smiju se na njima odobravati zahvati koji imaju za posljedicu povećanje vrijednosti i odobravati odstupanja od odrednica PUP-a samo onda ako se nositelji potreba ili izvedbe objekata i uređaja suglase ili se vlasnici za sebe i svoje pravne sljednice pisano odreknu naknade za povećanje vrijednosti u slučaju da se realizira PUP.

To vrijedi isto tako i za dijelove građevina koji nisu u suprotnosti s PUP-om, ako sami za sebe nisu iskoristivi ili ako se kod izvlaštenja može zahtijevati preuzimanje preostalih izgrađenih površina.

Na područjima za koja je donesena odluka o izradi PUP-a građevni zahvat je dopustiv ako:

- je provedeno javno izlaganje, te uključeni nositelji javnih interesa;
- se može pretpostaviti da građevni zahvat nije u suprotnosti s budućim odrednicama PUP-a;
- podnositelj zahtjeva pisano prihvati odrednice PUP-a za sebe i svoje pravne sljednike;
- je osigurana izvedba objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Može se dopustiti građevni zahvat i prije provedbe javnog izlaganja ako se može pretpostaviti da nije u suprotnosti s budućim odrednicama PUP-a i ako je osigurana izvedba objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Unutar izgrađenog (gradskog) naselja građevni zahvat je dopušten ako se po vrsti i opsegu građevnog korištenja, načina gradnje, te površine građevne čestice na kojoj se treba graditi uklapa u posebnost obližnjeg prostora, a osigurani su priključci na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Zahtjevi za zdravim stambenim i radnim uvjetima moraju se osigurati, a slika naselja se ne smije unazaditi niti homogenost naselja promijeniti.

Općina može odlukom odrediti:

- granice za izgrađene dijelove naselja (unutarnje područje);
- odrediti izgrađena područja u vanjskom području kao dijelove izgrađenog naselja, ako su površine u generalnom planu namijenjene za građevno korištenje;
- te priključiti pojedine čestice s vanjskog područja radi zaokruženja izgrađenih područja.

Odluka mora biti sukladna s urbanističkim razvitkom.

Građenje u vanjskom području

Na vanjskom području dopušten je neki građevni zahvat samo ako nije u suprotnosti s javnim interesom i ako su osigurani svi priključci na objekte i uređaje komunalne infrastrukture i:

- ako služi poljoprivrednoj ili šumskoj djelatnosti;
- ako služi u stambene svrhe poljoprivredniku; zahvat se izvodi u neposrednoj blizini gospodarstva i pravno je osigurano da površina na kojoj se treba sagraditi dio stare kuće neće biti prodana na dražbi bez gospodarskog zemljišta;
- ako služi zapošljavanju poljodjelaca;
- ako služi telekomunikacijskom sustavu, javnoj opskrbi električnom energijom, plinom, toplinskom energijom, vodom, gospodarenju otpadnim vodama ili nekoj lokalnoj zanatskoj djelatnosti;
- ako radi svojih posebnih zahtjeva na okoliš, svog nepovoljnog utjecaja na okoliš ili radi svog posebnog namjenskog određenja smije biti izveden samo na vanjskom području;
- ako služi istraživanju, razvitku ili korištenju nuklearne energije u miroljubive svrhe ili zbrinjavanju radioaktivnog otpada.

Ostali zahvati mogu biti dopušteni samo u pojedinim slučajevima, ako njihova realizacija ili korištenje nema nepovoljni utjecaj na javni interes.

Povreda javnog interesa postoji ako zahvat:

- ne odgovara prikazima u generalnom urbanističkom planu;
- može imati štetni utjecaj na okoliš ili ga izazvati;
- zahtijeva prekomjerne izdatke za ceste i druge prometne objekte, objekte opskrbe i zbrinjavanje otpada i odvodnje otpadnih voda, sigurnost, zdravlje ili druge potrebe;
- ugrožava vodnogospodarsku djelatnost;
- šteti interesu zaštite prirode i njezinog krajolika ili zaštiti spomenika;
- nagrđuje sliku naselja i krajolika;
- šteti prirodnoj osobitosti krajolika ili njenoj zadaći da bude područje oporavka (zdravstvenog turizma);
- opravdana bojazan nastanka, učvršćivanja ili proširenja raspršenog naselja.

Posebno treba uvažavati mjere za poboljšanje agrarnog sustava.

Tijelo nadležno za odobravanje građevnog zahvata mora osigurati na prikladan način kod dodjele odobrenja da se građevine i drugi objekti nakon izvedbe zahvata koriste samo na predviđeni način.

U svrhu pravnog osiguranja može ono također narediti da je javna dražba zemljišta dopuštena samo uz njegovo odobrenje. Ova odredba stupa na snagu unošenjem u zemljišnu knjigu. Upis se provodi na zahtjev tijela nadležnog za dodjelu odobrenja.

O dopustivosti zahvata na vanjskom području odlučuje se u upravnom postupku putem tijela nadležnog za izdavanje odobrenja (građevne dozvole) u suglasju s općinom. Pristanak općine i suglasnost nadležnog državnog tijela smije se uskratiti samo s razlozima određenim ovim Zakonom.

Pristanak općine i suglasnost nadležnog državnog tijela uzimaju se kao da su dani, ako nisu uskraćeni od strane državnog tijela u roku od dva mjeseca po primitku zahtjeva.

Državno tijelo može odrediti za koje slučajeve njegovo dopuštenje nije potrebno.

Građevni zahvati od Državnog interesa

Za građevne zahvate za potrebe Države i županije, ako je potrebno da se odstupi od ovog Zakona ili propisa donesenih na temelju ovoga Zakona ili općina nije dala pristanak, odluku donosi državno tijelo nadležno za graditeljstvo.

Ako se radi o zahvatima koji služe obrani zemlje, službenim potrebama pogranične zaštite ili civilnoj zaštiti stanovništva, potrebna je samo suglasnost nadležnog državnog tijela. Prije davanja suglasnosti tijelo mora saslušati mišljenje općine. Ako se općina usprotivi namjeravanom građevnom zahvatu, odluku donosi Vlada Republike Hrvatske.

Ako općina ima troškova uslijed provođenja zahvata od interesa za Državu, tada troškove mora nadoknaditi nositelj zahvata. Ako uslijed zahvata treba izmijeniti, dopuniti ili dokinuti PUP, tada treba općini nadoknaditi i te troškove.

Javna odlagališta komunalnog otpada

Za građevine i građevinske zahvate od značenja za više jedinica lokalne samouprave mora se provesti postupak međusobnog usklađivanja odgovarajućih planova i osigurati javni pristup odlagalištima otpada, sukladno posebnom zakonu.

3.2. Naknada

Štete uslijed gubitka vrijednosti

Ako su vlasnici ili drugi ovlaštenici u upotrebi svojih prava korištenja građevne čestice stavili primjedbe za realizaciju građevine sukladno važećem PUP-u s opravdanim povjerenjem u taj pravno obvezujući dokument, mogu tražiti primjerenu naknadu (obeštećenje) u novcu ukoliko ulaganja gube na vrijednosti uslijed izmjene, dopune ili dokuću pravno važećeg PUP-a. To vrijedi i za izdatke koji se uplaćuju za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Naknada u novcu ili preuzimanju

Na naknadu u novcu ili preuzimanju ima pravo vlasnik zemljišne čestice, neizgrađene ili izgrađene građevne čestice ako su u PUP-u utvrđene:

- površine za opće potrebe kao i za sportske i rekreacijske objekte;
- površine za skupine osoba s posebnim stambenim potrebama;
- površine s posebnom namjenom;
- zaštitne površine na kojima se ne smije graditi i površine za posebne uređaje i mjere predostrožnosti od štetnih utjecaja;
- prometne površine;
- opskrbne površine;
- površine za zbrinjavanje otpada i odvodnju otpadnih voda kao i za odlagališta;
- površine za zasipavanje, iskapanje ili kamenolome, te iskapanje rudača i drugih sirovina;
- površine za javna parkirališta i javne garaže;
- vodne površine, površine za vodoprivredu, površine za zaštitu od velikih voda i površine za kontrolu istjecanja voda ukoliko nisu utvrđene prema drugim propisima;
- površine za mjere zaštite, njege i razvitka prirode i krajolika,
- ako je došlo do imovinskih gubitaka.

Ovo ne vrijedi, ako provođenje tih mjera služi interesima vlasnika ili ispunjenju pravne obveze za koju je zadužen.

Vlasnik može tražiti preuzimanje površina:

- kada i ukoliko se gospodarski od njega ne može više očekivati da zadrži zemljište ili ga koristi na dosadašnji način ili neki drugi dopušteni način i
- kada se na građevinama ne mogu provoditi građevni zahvati, čime se korištenje nekog građevnog objekta ukida ili bitno smanjuje.

Vlasnik može tražiti osnivanje suvlasništva umjesto preuzimanja ili osnivanja prikladnih prava ako ostvarivanje PUP-a ne zahtjeva održavanje vlasništva.

Vlasniku treba dati primjerenu naknadu u novcu kada i ukoliko se ograničavaju zahvati na nekretninama, čime se doskorašnje korištenje zemljišta gospodarski otežava.

Naknada za ustupljena prava služnosti i obveza ozeljenjavanja

Ako se PUP-om određuju površine koje su terećene uknjiženim pravima, prolaza, provoza i postavljanja instalacijskih vodova, tada se može urediti pravo služnosti u korist vlasnika vodova.

Ako je PUP-om predviđeno zadržavanje nasada, održavanje stabala i grmolikih biljaka i posebnih zasada, umjetnih vodnih površina, zasađivanje novih nasada, tada se mora vlasniku dati primjerena

naknada u novcu, ako i ukoliko su uslijed ovih predviđenih mjera:

- potrebni posebni izdaci koji prelaze potrebne mjere za uredno gospodarenje ili
- dolazi do bitnog umanjenja vrijednosti građevne čestice.

Naknada uslijed ukidanja ili promjene dopuštenog načina korištenja

Ako se ukida dopušteno korištenje građevne čestice ili se mijenja i uslijed toga nastaje ne samo nebitno umanjenje vrijednosti građevne čestice, vlasnik može zahtijevati primjerenu naknadu u novcu kako slijedi:

- Ako se dopušteno korištenje građevne čestice dokida u roku od 7 godina nakon odobrenja za korištenje ili se mijenja, onda se naknada odmjerava prema razlici dobivenoj između vrijednosti građevne čestice temeljenoj na dopuštenom korištenju i njezine vrijednosti koja proizlazi iz dokidanja ili promjene na čestici.
- Ako je dopušteno korištenje građevne čestice dokinuto ili izmijenjeno nakon 7 godina njenog korištenja, onda može vlasnik tražiti naknadu samo radi zahvaćanja u praktično korištenje građevne čestice, posebno ako je uslijed dokidanja ili promjene dopuštenog korištenja daljnje korištenje učinjeno nemogućim ili se bitno otežava.

Ako se naknada mora pružiti uslijed preuzimanja građevne čestice ili radi osnivanja nekog prava i ako se ne postigne sporazum, vlasnik može tražiti oduzimanje vlasništva ili osnivanje prava. Vlasnik može predati svoj zahtjev za oduzimanje vlasništva ili o ukidanju osnovnog prava nadležnom tijelu za izvlaštenje. Propisi o izvlaštenju primjenjuju se na odgovarajući način u pogledu oduzimanja vlasništva ili ukidanja osnovnog prava.

Ako se naknada mora izvršiti u novcu i ne postigne li se sporazum o novčanoj naknadi, odlučuje onda nadležno upravno tijelo.

Vrijednosti se ne moraju nadoknaditi ako dopušteno korištenje građevne čestice ne odgovara općim zahtjevima zdravog stanovanja i radne okoline ili sigurnosti ljudi koji stanuju ili rade na građevnoj čestici ili u obližnjem području.

Obveznik izvršenja naknade

Za izvršenje naknade obvezuje se osoba koja je u povoljnijem položaju, ako je suglasna s vrijednošću utvrđenom u njezinu korist. Ako nije poznata osoba u povlaštenom položaju ili ne postoji njezina suglasnost, obvezuje se općina za izvršenje naknade. Ako osoba u povlaštenom položaju ne ispunjava svoju obvezu, ostaje i nadalje općina obvezna prema vlasniku. Osoba u povlaštenom položaju mora općini isplatiti odštetu.

Osoba ovlaštena za primanje naknade može tražiti naknadu ako su se pojavile imovinske štete. Ona može ubrzati dospijevanje prava za naknadu tako da uputi nadležnoj službi za davanje naknade pisani zahtjev o plaćanju naknade. Isplaćivanje naknade mora se ukamaćivati godišnje sa 2% iznad eskontne stope HNB.

Zahtjev za naknadu se gubi ako se on ne dovede do dospelosti isplate unutar roka od tri godine, nakon isteka kalendarske godine u kojoj su nastale imovinske štete.

4. Uređenje zemljišta

4.1. Preparcelacija (urbana komasacija)

Svrha urbane komasacije

Urbana komasacija odnosno preparcelacija provodi se na temelju donešenog PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA (PUP-a) i to samo na području obuhvata tog plana.

Na kartogramu - 1, prikazan je uzorak Provedbenog urbanističkog plana objavljenog u časopisu Mitteilungsblatt DVW – Bayern 4/1994, na čijem je obuhvatu provedena urbana komasacija.

Svrha preparcelacije je preoblikovanje postojećih zemljišnih čestica u nove građevne čestice sukladno donešenom PUP-u.

Postupak preparcelacije može se pokrenuti čak i onda ako još nije plan donošen. U tom slučaju PUP mora biti donošen i pravomoćan prije donošenja PROJEKTA PREPARCELACIJE.

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

Urbana komasacija nije potrebna onda, kada su vlasnici, na području obuhvata PUP-a spremni i u mogućnosti svoje zemljišne čestice temeljem privatno – pravnih odnosa preoblikovati sukladno odredbama utvrđenim u PUP-u, u što se uključuje i stavljanje na raspolaganje površine za zajedničke, odnosno opće potrebe.

Ako se uređenjem međa može postići isti uspjeh kao i preparcelacijom, i oblikovati građevne čestice sukladno odredbama PUP-a, te predati općini površine za zajedničke potrebe, tada uređenje međa ima

prednost jer je to jednostavniji postupak uređenja građevnog zemljišta u odnosu na preparcelaciju.

Nadležnost

Preparcelaciju naređuje i provodi općinska služba na vlastitu odgovornost ako je i ukoliko potrebno radi realizacije PUP-a. Vlada Republike Hrvatske može uredbom odrediti:

- osnivanje općinskih povjerenstava sa samostalnim ovlaštenjem donošenja odluka o provedbi preparcelacije,
- način sastavljanja povjerenstava za preparcelaciju i opseg ovlaštenja
- ovlasti povjerenstva za preparcelaciju koje može prenositi postupke od manjeg značenja, na druge službe a koji te službe pripremaju,
- osnivanje povjerenstava 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 općine na neka nadležna tijela za provođenje preparcelacije.

Rješenje o preparcelaciji

Postupak preparcelacije se pokreće rješenjem nadležne službe za preparcelaciju. Rješenje mora sadržavati točan opis područja na kome se provodi preparcelacija. Svaka čestica mora u području preparcelacije biti pojedinačno navedena.

Sudionici

U postupku preparcelacije pojavljuju se kao sudionici:

1. vlasnici katastarskih čestica na području preparcelacije,
2. imatelji prava upisanih ili osiguranih uknjižbom u zemljišne knjige na nekoj katastarskoj čestici,
3. imatelji neuknjiženih prava u zemljišnoj knjizi ili nekog osobnog prava kojim su stekli pravo nasljedstva ...,
4. općina,
5. nositelji izvedbe objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Pravne posljedice

Promijeni li se osoba sudionika tijekom postupka preparcelacije, njen pravni slijednik stječe u tom postupku sva prava u onom opsegu i stanju kakvi su bili u trenutku prijenosa prava.

Objavljivanje rješenja o preparcelaciji

Rješenje 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.

Zabrana raspolaganja i promjena

Od trenutka objavljivanja Rješenja o preparcelaciji pa do stupanja na snagu projekta preparcelacije smije se samo na osnovu suglasnosti TIJELA OVLAŠTENOG ZA PREPARCELACIJU:

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

Područje preparcelacije

Područje preparcelacije se mora ograničiti ali ne smije biti veće od obuhvata PUP-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.

Plan i popis postojećeg stanja

Nadležno tijelo za preparcelaciju izrađuje Katastarski plan i popis zemljišnih čestica na području PREPARCELACIJE. U planu se prikazuju već sagrađene građevine i sve katastarske čestice. Plan sadrži i popis vlasnika zemljišnih čestica.

Na kartogramu - 2, prikazana je karta postojećeg stanja zemljišnih čestica na području obuhvata PUP-a s podacima o prometnoj vrijednosti zemljišne čestice u DM/m².

U popisu postojećeg stanja moraju se navesti kao minimum za svaku česticu podaci o:

1. vlasnicima upisanim u Zemljišnoj knjizi,
2. zemljišno-knjižnim i katastarskim oznakama zemljišnih čestica, njihovoj veličini i načinu korištenja koje je upisano u katastarsku evidenciju

nekretnina kao i podaci o nazivima ulica i kućnim brojevima,

3. teretima i ograničenjima upisanim u zemljišnoj knjizi.

Plan postojećeg stanja i dijelovi popisa postojećeg stanja (točka 1. i 2.) moraju biti izloženi na javni uvid u općini u trajanju od najmanje mjesec dana.

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

Izvešća i zabilješke o preparcelaciji

Nadležno tijelo za preparcelaciju izvješćuje zemljišno-knjižni ured i tijelo nadležno za vođenje katastra nekretnina o uvođenju postupka preparcelacije i o eventualnim naknadnim promjenama tijekom postupka preparcelacije.

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.

Masa za preparcelaciju i dioba mase

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

Mjerilo 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 zemljišne čestice imale prije pokretanja postupka preparcelacije. To mjerilo mora **NADLEŽNO TIJELO ZA PREPARCELACIJU** jednoznačno odrediti obveznom procjenom, uzimajući u obzir interese sudionika u postupku.

Dioba prema vrijednosti

Ako nadležno tijelo za preparcelaciju polazi od omjera vrijednosti onda se masa za diobu dijeli među zainteresiranim vlasnicima u postupku preparcelacije prema njihovim udjelima u vrijednosti zemljišta. Svakom vlasniku se mora dodijeliti jedna građevna čestica najmanje one prometne vrijednosti koju je imala njegova čestica u trenutku donošenja **RJEŠENJA O PREPARCELACIJI**.

Prometna vrijednost 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.

Podjela prema površini

Ako se nadležno tijelo za preparcelaciju odluči za omjere površina onda mora uz prethodni izračun o odbitku površina oduzeti od zemljišnih 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.

Dodjele i naknada

Vlasnicima se iz mase za diobu u svrhu preparcelacije moraju dodijeliti u skladu s odgovarajućim mogućnostima građevinske čestice s jednakom ili jednakovrijednim položajem kakav su imale zemljišne čestice obuhvaćene preparcelacijom i u skladu s udjelima izračunatim prema vrijednostima ili površini. Ako stvarno nije moguće dodijeliti udjele koji su izračunati prema vrijednosti ili površini i držeći se **PUP-a**, onda se izjednačavanje vrši u novcu.

Zakonom treba urediti slučajeve ako neki vlasnik mora napustiti stan ili poslovni prostor u području preparcelacije, a nije moguće, postupkom preparcelacije dodijeliti odgovarajuću građevnu

česticu. Tada se sporazumno može dogovoriti naknada u novcu ili vlasništvu nad građevnom česticom izvan područja preparcelacije ili nekom drugom nekretninom.

Naknada za građevine, nasade i druge uređaje

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

Zajedničko vlasništvo, posebni pravni odnosi

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).

Plaćanje u novcu

Općina je vjerovnik i dužnik za novčana davanja koja su utvrđena planom preparcelacije. Dospjelost plaćanja za poravnanje viška vrijednosti može se pomaknuti najduže do 10 godina. Također je moguće dogovoriti da se plaćanje ovih naknada za poravnanje obavlja u cijelosti i/ili djelomično putem povratnih usluga.

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 **KARTE PREPARCELACIJE I PREPARCELACIJSKOG POPISA**.

Karta preparcelacije

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

Na kartogramu - 3, prikazana je karta građevnih čestica oblikovanih sukladno **PUP-u** s podacima o novim prometnim vrijednostima građevnih čestica u DM/m^2 .

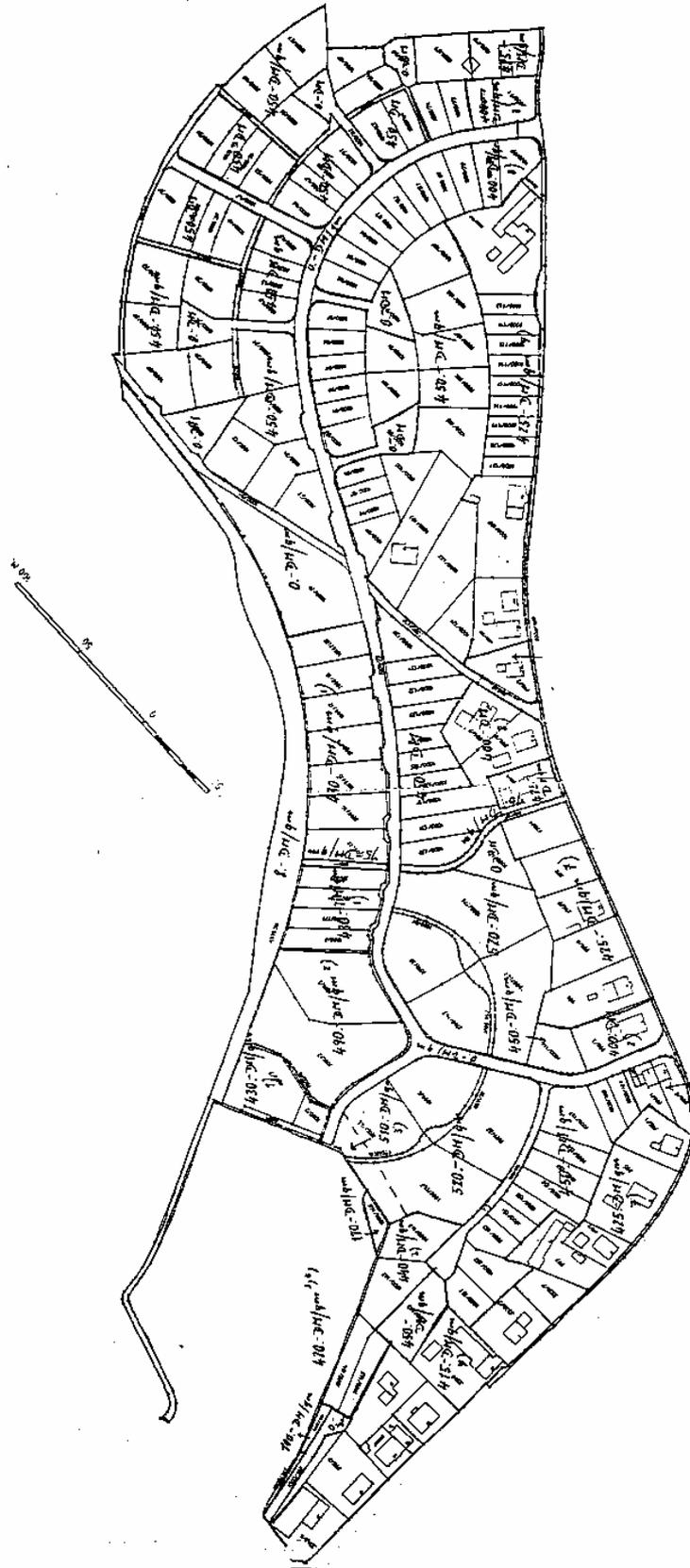
Provedbeni urbanistički plan
(Kartogram - 1)



Postojeća parcelacija
(Kartogram - 2)



Planirana parcelacija
(Kartogram - 3)



Popis preparcelacije

Popis preparcelacije sadrži:

1. 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,
2. 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,
3. tereti za čestice prema redoslijedu i iznosu,
4. novčana plaćanja, vrijednost zemljišne čestice u slučaju dodjele za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture itd.,
5. one u čiju korist i na čiji teret su utvrđena novčana davanja,
6. obuhvaćene i predložene površine za prometnu infrastrukturu, javne zelene površine, retencije za akumuliranje oborina i pročišćavanje otpadnih voda.
7. naloge za gradnju, modernizaciju ili obnovu i sanaciju postojećih građevine kao i naloge za ozeljavanje ili sadnju određenih vrsta stabala.
8. teret na građevnim česticama, javna prava na određenim česticama, zahtjeve za namirenje, potraživanja iz neke građevne čestice, . . .

Objavlivanje projekta preparcelacije, mogućnost uvida

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.

Dostavljanje projekta preparcelacije

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 unešena odredba o prisilnoj dražbi ili prisilnoj upravi, tada služba za preparcelaciju izvješćuje o tome nadležni sud za dražbu.

Stupanje na snagu projekta preparcelacije

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 prostorne i stvarne dijelove projekta ako uloženi prigovori nemaju utjecaja na te prostorne dijelove. Osobe koje su uložile prigovore moraju se obavijestiti o toj odluci.

Učinak objavljivanja

S objavljivanjem projekta preparcelacije zamjenjuje se prijašnje pravno stanje s novim pravnim stanjem koje je utvrđeno projektom preparcelacije.

Objavlivanje 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.

Promjene projekta preparcelacije

Služba za preparcelaciju može projekt preparcelacije mijenjati i nakon stjecanja pravomoćnosti ako:

1. se mijenja PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN,
2. pravomoćna presuda nekog suda čini nužnom tu promjenu,
3. su sudionici sporazumni s promjenom.

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.

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

Uvid u projekt preparcelacije

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

Prijevremeno stupanje u posjed

Ako je PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN stupio na snagu, onda može služba za preparcelaciju radi opće dobrobiti:

1. dopustiti stupanje u posjed općini ili drugim nositeljima javnog interesa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, prije pravomoćnosti projekta preparcelacije,
2. 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.

Troškovi postupka i stručnjaka

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

Poslovi i radnje koji služe za provedbu preparcelacije uključujući ispravak javnih knjiga oslobođeni su od pristojbi.

4.2. Uređenje međa

Svrha, preduvjeti i nadležnost

U cilju provedbe važećeg PUP-a i građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture kao i otklanjanja stanja suprotnom važećem PUP-u, može općina na području tog važećeg PUP-a postupkom uređenja međa:

- zamijeniti susjedne zemljišne čestice ili dijelove susjednih zemljišnih čestica ako to služi pretežitom javnom interesu;
- jednostavno dodjeljivati susjedne čestice, posebno raspršene zemljišne čestice ili dijelove susjednih čestica, ako je to u javnom interesu.

Te zemljišne čestice i dijelovi zemljišnih čestica prije uređenja ne smiju se koristiti u građevne svrhe, a postupkom uređenja međa umanjivanje vrijednosti za vlasnika smije biti samo neznatno.

Već uređena služnost i upisani tereti u okviru postupka uređenja međa mogu se ponovo uređivati ukoliko se sudionici sporazume s planiranim novim stanjem.

Povjerenstva za preparcelaciju provede i postupak uređenja međa.

Novčana plaćanja

Promjene vrijednosti zemljišnih čestica, koje su posljedica uređenja međa ili razlike u vrijednostima zemljišnih čestica, vlasnici moraju izjednačiti u novcu. Propisi o utvrđivanju vrijednosti građevne čestice primjenjuju se na odgovarajući način.

Vjerovnik i dužnik za novčana plaćanja je općina. Sudionici mogu u suglasju s općinom dogovoriti i druge sporazume. Novčana plaćanja dospijevaju s objavljivanjem pravomoćnosti uređenja međa kao i javni teret.

Zaključak o uređenju međa i objavljivanje i pravomoćnosti.

Općina određuje zaključkom nove međe kao i novčana plaćanja. Tim zaključkom, ukoliko je neophodno, novo uređenje te u tu svrhu također novo zasnivanje i dokidanje služnosti prava zakupa zemljišne čestice i terete na zemljišnoj čestici.

Sudionicima čija su prava zahvaćena zaključkom i bez sporazuma, mora se dati prilika za iznošenje mišljenja prije donošenja tog zaključka. Zaključak treba izraditi u prikladnom obliku i sadržaju za unošenje u katastar nekretnina.

Svim sudionicima mora se uputiti jedan izvod iz zaključka koji se odnosi na njihova prava.

Općina mora objaviti na uobičajeni način u kojem je trenutku zaključak o uređenju međa postao pravomoćan.

Sa danom objavljivanja zamjenjuje se doskorašnje pravno stanje novim pravnim stanjem koje je predviđeno zaključkom o uređenju međa. Danom objavljivanja dovršeno je uvođenje u posjed novih vlasnika na dodijeljenim građevnim česticama ili dijelovima građevnih čestica.

Općina šalje zemljišno-knjižnom uredu i tijelu koje je nadležno za vođenje katastra nekretnina jedan ovjereni prijepis zaključka o uređenju međa, izvješćuje o trenutku objavljivanja pravomoćnosti zaključka i zahtjeva da se zaključak provede izmjenama prava u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina.

5. Izvlaštenje

5.1. Dopustivost izvlaštenja

Obvezujući PUP ne može se provesti odnosno realizirati ako nije moguće preurediti postojeće stanje zemljišnih čestica u novo stanje sukladno pravomoćnom PUP-u. Ukoliko nije bilo moguće preurediti zemljišne čestice uz suglasnost vlasnika zemljišnih čestica, preparcelacijom (urbanom komasacijom) ili postupkom uređenja, tada se mora primijeniti postupak IZVLAŠTENJA. Zakonom o izvlaštenju moguće je provesti postupak izvlaštenja ako je utvrđen javni interes.

U državama članicama Europske zajednice u kojima je uređen sustav uređenja građevnog zemljišta, smatra se da je donošenjem PUP-a utvrđen javni interes. Stoga se u sklopu Zakona na temelju kojeg se provodi postupak uređenja građevnog zemljišta, provodi postupak izvlaštenja ali samo na obuhvatu PUP-a ili u izgrađenim dijelovima naselja ako se radi o interpolacijama, popunjavanju neizgrađenih dijelova naselja, kao i slučajevima kada se ne realizira građevno korištenje određenih čestica unutar propisanog roka.

5.2. Svrha izvlaštenja

Sukladno ovom Zakonu može se izvlástiti samo u namjeri:

1. da se neka zemljišna čestica koristi ili da se jednako takovo korištenje pripremi na način koji je sukladan s odrednicama PUP-a,
2. da se sukladno propisima koriste ili privedu korištenju neizgrađene zemljišne čestice ili neznatno izgrađene čestice koje ne leže u području obuhvata PUP-a ali ipak unutar izgrađenih područja, a posebno radi popunjavanja građevinskih praznina (interpolacija),
3. da se nabave zemljišne čestice radi nadoknađivanja,
4. da se prava oduzeta izvlaštenjem nadoknade novim pravima,
5. da se građevne čestice privedu građevnoj namjeni ako se ne izvršavaju već preuzete obveze ili nisu izvršene unutar određenog roka,
6. da se očuva neka građevina u području za koje je propisano održavanje posebne vrste unutar urbanističkog područja ili urbanističkog prestrukturiranja.

Propisi o izvlaštenju u smislu ovog Zakona mogu se primjenjivati samo za točke 1. do 6. Zakon o izvlaštenju ne primjenjuje se za namjene u točkama od 1. do 6.

Izvlaštenjem mogu se:

- oduzimati vlasništva na zemljišnim česticama ili se teretiti;

- oduzimati druga prava ili se teretiti;
- oduzimati prava kojima se stječe nasljedstvo, posjed ili korištenje zemljišne čestice ili ograničavati korisnike u korištenju zemljišne čestice.

U pogledu predmeta na nekoj čestici kao i stvari koje su sa česticom povezane samo prolaznom namjenom ili su uključene u neku građevinu smije se na njih izvlaštenje proširiti samo ako ti predmeti i stvari uslijed izvlaštenja gube uporabnu vrijednost.

Izvlaštenje je dopušteno samo u pojedinim slučajevima ako je to neophodno za opću dobrobit, a svrha izvlaštenja se ne može ostvariti na neki drugi opravdan način.

Podnositelj zahtjeva za izvlaštenje treba dokazati da se trudio oko slobodnog stjecanja namjeravanog izvlaštenja određene zemljišne čestice uz primjerene uvjete nuđenja kao i da će se zemljišne čestice nakon izvlaštenja zaista koristiti za planiranu namjenu unutar primjerenog roka.

Izvlaštenje neke zemljišne čestice radi prenamjene u građevno korištenje smije se provoditi samo u korist općine ili nekog drugog nositelja javnih potreba ili građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Općina mora ponuditi na prodaju zemljišta:

- koje je stekla korištenjem prava prvokupa,
- koja su izvlaštena u njenu korist za pripremanje građevnog korištenja ili da se prenamjene za građevno korištenje,
- općina mora nadalje prodavati zemljišta uz uvažavanje većeg kruga stanovništva osobama koje se moraju obvezati da će zemljište koristiti unutar primjerenog roka sukladno s ciljevima i mjerama urbanističkih planova,
- općina može ispuniti svoju obvezu prodaje ako prenese vlasništvo na zemljišnim česticama ili prenese pravo građenja ili jamči druga stvarna prava.

Neko zemljište smije se razvlástiti samo u opsegu u kojem je neophodno za ostvarenje svrhe izvlaštenja. Ako je neki teret na zemljištu dovoljan sa svojim pravom za ostvarenje svrhe izvlaštenja, onda se mora izvlaštenje ograničiti samo za taj opseg.

U sklopu postupka izvlaštenja treba uzeti u obzir nasljedno pravo, ili terećenje nekim drugim pravom.

Ako se provodi izvlaštenje samo jednog dijela zemljišne ili građevne čestice, tada vlasnik može zahtijevati izvlaštenje cijele čestice ukoliko ostatak zemljišne ili građevne čestice više ne može građevinski ili gospodarski koristiti u primjerenom opsegu.

5.3. Naknada

Temeljno pravilo je da se u postupku izvlaštenja mora platiti pravična naknada.

Naknada se jamči za gubitak prava nastalog izvlašćivanjem kao i za druge imovinske štete koje su nastale izvlaštenjem. Za odmjeravanje naknade mjerodavno je stanje zemljišne čestice u onom trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje.

Naknadu može zahtijevati onaj tko je oštećen u svom pravu izvlaštenjem i time trpi imovinsku štetu. Za izvršenje naknade je obvezan korisnik izvlaštenja.

Naknada za gubitak prava nastalih izvlaštenjem određuje se prema prometnoj vrijednosti izvlaštenog zemljišta ili nekog drugog predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je ona prometna vrijednost u onom trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje.

Kod utvrđivanja naknade ne uzima se u obzir:

- povećanje vrijednosti neke zemljišne čestice koje je nastalo u nadi za promjenom načina dopuštenog korištenja ako se ta promjena ne može očekivati u dogledno vrijeme,
- promjene vrijednosti uslijed namjeravanog izvlaštenja,
- povećanje vrijednosti koje nastaje poslije onog trenutka u kojem bi vlasnik radi izbjegavanja izvlaštenja mogao prihvatiti ponudu za kupnju ili zamjenu zemljišne čestice uz prihvatljive uvjete od podnositelja zahtjeva za izvlaštenje,
- promjene s povećanom vrijednosti koje su nastale tijekom zabrane gradnje bez odobrenja tijela nadležnog za prostorno uređenje,
- promjene s povećanom vrijednošću koje su izvršene poslije uvođenja postupka izvlaštenja bez naredbe ili suglasnosti tijelo za izvlaštenje,
- sporazumi, ukoliko očito odstupaju od uobičajenih dogovora, a činjenice opravdavaju slutnju da su sklopljeni radi postizanja veće novčane naknade.

Za građevine čije se rušenje bez naknade može zatražiti u svako doba temeljem javno – pravnih propisa, može se jamčiti neka naknada samo ako je ponuđena iz razloga pravičnosti.

Naknada za druge imovinske štete koje su nastale uslijed izvlaštenja moraju se samo onda jamčiti, ako i ukoliko se ove imovinske štete ne uzimaju kod odmjeravanja naknade za ostatak gubitka.

Naknada se mora odrediti uz pravičnu provedbu općih interesa i sudionika za privremeni i trajni gubitak koji je doskorašnji vlasnik pretrpio, ali samo do iznosa troška koji je neophodan da se neka druga zemljišna čestica može koristiti na isti način kao i izvlaštena čestica.

Posebnu pažnju treba posvetiti pravima posrednih korisnika kako pri određivanju naknade tako i zamjenskih čestica. Prestanak prava na izvlaštenoj zemljišnoj čestici može se prenijeti na zamjensku česticu. Korisnik izvlaštenja preuzima također i dug u visini upisane hipoteke na zemljišnoj čestici.

Naknada u novcu mora se isplatiti jednokratno, ukoliko ovim zakonom nije drugačije određeno. Na molbu vlasnika može se naknada odrediti u povratnim uslugama ako se time slažu ostali sudionici.

Kod terećenja zemljišne čestice nekim nasljednim pravom građenja mora se naknada isplatiti kroz naknadu za pravo građenja (kamata na nekretnine).

Jednokratnom iznosu naknade mora se pridodati kamata u iznosu većem za 2% od eskonta godišnje stope HNB od onog trenutka kada je tijelo za izvlaštenje donijelo odluku o naknadi.

Naknada u zemljištu se mora utvrditi prema traženju vlasnika s prikladnom zemljišnom česticom, ako je vlasnik ovisan o zamjenskoj čestici radi osiguranja svoje poslovne djelatnosti, i radi ispunjavanja svojih obveznih zadaća.

Naknada u zemljištu se može provesti:

- ako korisnik izvlaštenja raspolaže s zemljištem prigodnim kao zamjenska zemljišna čestica i o kojem nije ovisan radi svoje poslovne djelatnosti ili radi ispunjenja svojih obveznih zadaća,
- ako korisnik izvlaštenja može nabaviti prikladnu zemljišnu česticu uz primjerene uvjete.

Ako se naknada utvrđuje u zemljišnoj čestici, potrebno je odrediti namjenu zamjenske čestice i rok u kojem se zemljišna čestica mora namijeniti za dogovorenu svrhu.

To se odnosi i na izgrađenu građevnu česticu na kojoj je sagrađena stambena zgrada. Ako se može zatražiti rušenje zgrade bez naknade prema javno – pravnim propisima onda nije obvezno utvrditi naknadu zamjenskom zemljišnom česticom.

Ako zamjenska čestica ima veću ili manju vrijednost od izvlaštene zemljišne čestice treba provesti poravnanje između korisnika naknade i korisnika izvlaštenja.

Vlasnik nekog zemljišta određenog za izvlaštenje može svoj zahtjev za naknadu zadovoljiti jamčenjem i drugih prava kao:

- prijenosom ili stjecanjem suvlasništva na nekoj zemljišnoj čestici, stjecanjem prava stambenog vlasništva,
- primjenom prava na nekoj izgrađenoj građevnoj čestici u vlasništvu korisnika ili na neizgrađenoj građevnoj čestici.

Izvlašteni vlasnik neke zemljišne čestice može zahtijevati da se izvlaštene čestice ponovo izvlaste u njegovu korist, ako i ukoliko:

- korisnik izvlaštenja ili njegov pravni slijednik ne upotrebljava zemljišnu česticu za izvlaštenu svrhu unutar utvrđenog roka ili je prekinuo izvlaštenu svrhu prije isteka roka,
- općina nije ispunila svoju obvezu prijenosa izvlaštenja.

Povrat izvlaštenja se ne može tražiti ako:

- je izvlaštenik sam stekao zemljište postupkom izvlaštenja sukladno odredbama ovoga zakona,
- je postupak za izvlaštenje zemljišta prema ovom Zakonu uveden u korist nekog drugog graditelja, a izvlašteni doskorašnji vlasnik nije vjerodostojno dokazao da će on koristiti zemljište unutar primjerenog roka u planiranu svrhu.

Zahtjev za povrat izvlaštenja treba dostaviti nadležnom tijelu u roku od dvije godine od nastanka prava. Zahtjev za povrat nije dopušten ako je započelo korištenje zemljišta u namijenjene svrhe.

5.4. Tijelo za izvlaštenje

Tijelo za izvlaštenje osniva se na temelju uredbe Vlade Republike Hrvatske o osnivanju tijela za izvlaštenje.

Zahtjev za izvlaštenje podnosi se općini na temelju pravovaljanog PUP-a za zemljišne čestice koje se nalaze unutar obuhvata tog PUP-a. Općina upućuje zahtjev nadležnom tijelu za izvlaštenje u roku od mjesec dana, nakon uredno primljenog zahtjeva.

U postupku izvlaštenje sudjeluju:

- podnositelj zahtjeva,
- vlasnik zemljišne čestice i oni za koje je neko pravo na zemljišnoj čestici uneseno u zemljišnu knjigu,
- posjednik prava na nekoj zemljišnoj čestici ili s pravom tereta koji nije unesen u zemljišnu knjigu, posjednik prava nasljedstva ili nekog osobnog prava koje ga ovlašćuje za nasljedstvo, posjedovanje ili korištenje zemljišne čestice,
- vlasnik i posjednik prava u pogledu zamjenske zemljišne čestice ako se zamjenska čestica stavlja na raspolaganje,
- općina.

Postupak za izvlaštenje uvodi se određivanjem termina za usmenu raspravu sa sudionicima. Tijekom postupka provodi se postupak nagodbe, donosi odluka o izvlaštenju, određuje rok ostvarenja mjera izvlaštenja, utvrđuje naknada, provodi izvršenje odluke o izvlaštenju, uplata pologa i postupak razdiobe.

Ako korisnik izvlaštenja nije izvršio uplatu iznosa unutar roka od mjesec dana, od momenta kad je odluka postala pravomoćna, nadležno tijelo za izvlaštenje mora dokinuti odluku o izvlaštenju.

Ako se radi o hitnoj provedbi planirane namjene iz razloga opće dobrobiti, onda može tijelo za izvlaštenje temeljem zahtjeva, a nakon rješenja, podnositelja zahtjeva uvesti u posjed zemljišnih čestica koje su obuhvaćene postupkom izvlaštenja. Tijelo za izvlaštenje može prijevremeno uspostavljanje posjeda uvjetovati s plaćanjem osiguranja u visini predviđene naknade i prethodnom ispunjenju drugih uvjeta. Na zahtjev posjednika nekog prava, koje ga ovlašćuje za posjedovanje ili korištenje zemljišta, mora se uspostavljanje posjeda učiniti ovisnim o plaćanju osiguranja u visini naknade za koju se predviđa da će biti isplaćena. Odredba se mora dostaviti podnositelju zahtjeva, posjedniku i vlasniku.

U slučajevima kada je zahtjev za izvlaštenjem odbijen, onda se mora dokinuti odluka o prijevremenom uspostavljanju posjeda i prijašnjeg neposrednog posjednika ponovo vratiti u posjed.

6. Objekti i uređaji komunalne infrastrukture (OIUKI)

6.1. Opći propisi o priključenju građevnih područja putem izgradnje OIUKI

Priključenjem građevnih područja putem izgradnje OIUKI smatra se takvo uređenje kojim se izgradnjom cesta za odvijanje prometa motornim vozilima omogućuje pristup građevnom području; nadalje je za dobrobit stanovništva na zemljišnim česticama uz OIUKI potrebno u okviru priključenja urediti i zelene površine, izvesti objekte/uređaje za zaštitu od buke itd.

Priključenje građevnih područja putem izgradnje OIUKI u načelu je zadaća općine i ona se ubraja u njene poslove lokalne samouprave.

Općina, priključenje građevnih čestica, može temeljem javno-pravnog Ugovora o priključenju građevnih čestica putem izgradnje OIUKI prenijeti na neku treću stranu. Projekt izgradnje OIUKI mora biti lokalno ograničen. Poduzetnik na kojeg se prenese izgradnja OIUKI izvodi ih u vlastito ime i za vlastiti račun. Vezan je pri tome, isto kao i općina, odredbama PUP-a. Nadalje, općina u takvom ugovoru mora predvidjeti da sama snosi odlukom predviđeni vlastiti udio u troškovima izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, a da poduzetnik vlasnike zemljišta uz OIUKI smije teretiti samo s preostalim troškovima; naime, vlastiti udio općine ne može se ugovorom ukinuti. Poduzetnik može od općine zahtijevati da plati ugovoreni vlastiti udio. Ubiranje doprinosa za

financiranje izgradnje OIUKI u tim slučajevima nije općini dozvoljeno.

OIUKI se u načelu smije graditi samo onda kada su predviđeni – PUP-om. Ako ne postoji – PUP, OIUKI se smije graditi samo uz suglasnost višeg upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva.

6.2. Pravo ubiranja doprinosa i obveza plaćanja doprinosa

Pravo na ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI ima općina, ako je OIUKI na svom području izgradila na vlastiti trošak. Općina nema samo pravo na ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI, već je i obvezna ubirati takav doprinos.

Obveznik plaćanja doprinosa je onaj tko je u trenutku objave odluke o doprinosu vlasnik građevne čestice za koju postoji obveza plaćanja doprinosa. Ako je građevna čestica opterećena nasljednim pravom gradnje, tada je umjesto vlasnika nositelj prava gradnje obveznik plaćanja doprinosa. Ako za neku građevnu česticu postoji više obveznika plaćanja doprinosa, tada oni odgovaraju kao solidarni obveznici. Kod samostalnog ili posebnog vlasništva pojedini vlasnici stanova ili posebnih dijelova obvezni su plaćati doprinos samo sukladno njihovom udjelu u vlasništvu.

Doprinos miruje kao javni teret na građevnoj čestici, nasljednom pravu gradnje ili samostalnom ili posebnom vlasništvu. Ako se vlasništvo nad građevnom česticom promijeni nakon nastanka obveze plaćanja doprinosa, tada za potraživani doprinos, i ograničeno samo na građevnu česticu, odgovara novi vlasnik, iako nije osobno obvezan na plaćanje doprinosa. Stoga se protiv njega može izdati rješenje o obvezi dopuštenja, temeljem kojeg treba dopustiti izvršenje nad građevnom česticom.

6.3. Ubiranje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI

Općina može ubirati doprinos za financiranje izgradnje OIUKI samo u onoj mjeri u kojoj je doprinos potreban za pokriće troškova izgradnje OIUKI koji se prvi puta grade, a troškovi nisu pokriveni na drugi način. Troškovi izgradnje OIUKI koji se mogu naplaćivati putem doprinosa obuhvaćaju i troškove kupnje i raskrčivanja površina za OIUKI kao i troškove prve izvedbe objekata za odvodnju i rasvjetu OIUKI, troškove preuzimanja objekata kao općinskih OIUKI i vrijednost površine koju je općina stavila na raspolaganje iz svoje imovine.

OIUKI u smislu prava na ubiranje doprinosa za financiranje njihove izgradnje su:

- javne ceste, putovi i trgovi uz koje je planirana izgradnja;

- javni prometni objekti unutar područja gradnje na kojima se iz pravnih ili stvarnih razloga ne odvija promet motornim vozilima (npr. pješačke staze, prilazni putovi stanovima);
- sabirne ceste unutar područja gradnje (javne ceste, putovi i trgovi) uz koje nije predviđena izgradnja, ali su potrebne radi priključenja tog područja gradnje na javnu prometnu infrastrukturu;
- zelene površine, ako su sastavni dio javnih prometnih objekata ili su prema urbanističkim načelima neophodne unutar područja obuhvata PUP-a;
- objekti za zaštitu od buke i drugi uređaji za zaštitu građevnog područja od štetnih utjecaja na okolišu u smislu Zakona o zaštiti okoliša i onda kada ti objekti nisu sastavni dio OIUKI.

Prema ograničenju sadržanom u Zakonu doprinos za financiranje izgradnje OIUKI može se ubirati samo na temelju odluke.

Odlukom mora biti uređeno slijedeće:

- vrsta i opseg OIUKI;
- način utvrđivanja troškova izgradnje OIUKI i njihove razdiobe kao i visina jedinstvene stope;
- podjela/rašćlanjivanje troškova;
- definiranje potpunog dovršenja OIUKI (vidi čl. 12. Odluke o ubiranju doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture putem pokrajinskog glavnog grada Münchena).

Pored toga, odlukom treba također biti određen vlastiti udio općine u troškovima izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, pri čemu minimalni udio ne smije biti manji od 10 posto. Nadalje, odlukom se može donijeti odredba o potpunom povratu doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI prije nastanka obveze plaćanja doprinosa.

Za troškove izgradnje OIUKI doprinos se može ubirati samo u onoj mjeri u kojoj je izgradnja OIUKI potrebna da bi se koristile građevne površine i površine koje će se gospodarski koristiti na način sukladan građevnom korištenju. Doprinos za financiranje gradnje OIUKI može se stoga ubirati samo do odgovarajuće širine ceste. Ako je OIUKI izgradio ili izveo vlasnik građevne čestice koja je time priključena ili se izgradnja OIUKI od vlasnika građevne čestice zahtijeva temeljem građevinsko-pravnih propisa, ne smije se potraživati doprinos za financiranje izgradnje ako je trošak pokriven na drugi način.

Najmanje 10 posto troškova izgradnje OIUKI za koje postoji pravo ubiranja doprinosa mora snositi općina sama; odlukom može biti određen i veći vlastiti udio općine. Kod određivanja vlastitog udjela općina ima pravo na vlastitu slobodnu procjenu. Zakon ne predviđa gornju granicu, no općina ne smije vlastiti udio odrediti tako visoko da bi se time praktički izbjegla obveza ubiranja doprinosa. To bi npr. bio slučaj kada bi općina svoj vlastiti udio odredila sa 90 posto. Pored toga općina pri svojoj slobodnoj procjeni treba voditi

računa o načelu da primitke potrebne za ispunjavanje svojih zadaća, u opravdanoj i primjerenoj mjeri u prvom redu treba pribavljati iz naknada za svoje učinke. Minimalni vlastiti udio općine od 10 posto ne može se ukinuti.

Općina može birati između dva načina utvrđivanja troškova izgradnje OIUKI: taj se trošak može utvrditi prema stvarno nastalim troškovima ili prema jedinstvenim stopama. Jedinstvene stope treba odrediti prema troškovima koji u općini prosječno nastaju za izgradnju usporedivih OIUKI.

Zakonsko pravilo je da se troškovi izgradnje OIUKI za koje općina ima pravo ubirati doprinos utvrđuju za svaki pojedinačni OIUKI; no troškovi se mogu utvrditi i za određene odsječke nekog OIUKI.

Odsječci se mogu formirati prema lokalno prepoznatljivim obilježjima, npr. križanjima cesta ili priključenjima, ili prema pravnim stajalištima, npr. granicama PUP-a, područjima parcelacije ili formalno određenim područjima sanacije.

Za više OIUKI koji pri priključenju građevnih čestica čine jednu cjelinu (priključna cjelina) troškovi priključenja mogu se utvrditi u ukupnom iznosu. Priključna cjelina postoji kada je nekoliko OIUKI u takvoj međusobnoj funkcionalnoj zavisnosti da su građevne čestice priključene/uređene tek izgradnjom tih sveukupnih OIUKI. OIUKI pri tome moraju predstavljati sustav koji je obilježen funkcionalnom povezanošću.

Kada su za neki OIUKI utvrđeni troškovi izgradnje za koje postoji pravo ubiranja doprinosa, troškovi se razdjeljuju na građevne čestice koje se priključuju na te OIUKI. Višestruko priključene građevne čestice, npr. građevne čestice na uglu, smiju se kod zajedničkog utvrđivanja troškova u jednoj priključnoj jedinici pri razdiobi troškova izgradnje OIUKI samo jednom uzeti u obzir.

Mjerila razdiobe su:

- način i mjera građevnog ili drugog korištenja građevne čestice;
- površine priključenih građevnih čestica;
- širina građevne čestice duž javnih prometnih površina.

Općina može birati između tih kriterija razdiobe, a može ih međusobno i kombinirati. To mora biti određeno odlukom.

Obvezi plaćanja doprinosa podliježu građevne čestice za koje je PUP-om određeno građevno ili gospodarsko korištenje, čim se na građevnim česticama bude smjelo graditi ili čim ih se bude moglo gospodarski koristiti. Ako je neka građevna čestica, za koju nije određeno građevno ili gospodarsko korištenje, već priključena na OIUKI, tada podliježe obvezi plaćanja doprinosa, ako je prema prometnom tumačenju građevno zemljište te ako prema uređenom

građevnom razvoju općine predstoji izgradnja na tom zemljištu; za takve građevne čestice općina objavljuje da podliježu obvezi plaćanja doprinosa.

Obveza plaćanja doprinosa nastaje čim su OIUKI potpuno završeni. Tako dugo dok je neka cesta samo privremeno izvedena, ne može nastati obveza plaćanja doprinosa. Potpuno dovršena izvedba također znači da OIUKI mora biti potpuno izveden; moraju postojati odlukom određena obilježja potpune dovršenosti; u protivnom još nije nastala nikakva obveza plaćanja doprinosa. Gašenje obveze plaćanja doprinosa ravna se prema propisima o davanjima.

Obveza plaćanja doprinosa nastaje za parcijalni iznos čim je završen zahvat čiji trošak treba pokriti parcijalnim iznosom. Kao takvi zahvati u obzir dolaze odsječci prema i pojedinačni zahvati koje treba provesti s naslova podjele/raščlanjivanja troškova. Ako općina preuzme objekte i uređaje prikladne za priključenje kao OIUKI i ako oni u punom opsegu ispunjavaju obilježja konačnog dovršenja sadržana u odluci, tada obveza plaćanja doprinosa nastaje u trenutku preuzimanja objekata i uređaja od strane općine.

6.4. Plaćanje unaprijed

Ako neka obveza plaćanja doprinosa još nije nastala ili nije nastala u punom opsegu, općina može zahtijevati da doprinos za financiranje izgradnje OIUKI bude plaćen unaprijed, kada se na građevnoj čestici koja podliježe obvezi plaćanja doprinosa odobri građevni projekt ili ako je započela izgradnja OIUKI. Uplata naprijed kasnije će se obračunati s konačnim doprinosom; to se može i mora dogoditi i onda kada uplatitelj doprinosa unaprijed nije obveznik plaćanja doprinosa, iz razloga što se u vremenu između unaprijed izvršene uplate i nastanka obveze plaćanja promijenilo vlasništvo ili nasljedno pravo gradnje. Ako je uplata izvršena unaprijed veća od konačnog iznosa, razliku treba vratiti uplatitelju. Može se tražiti povrat unaprijed uplaćenog doprinosa, ako je od donošenja odluke o plaćanju doprinosa unaprijed proteklo šest godina, a OIUKI se unatoč tome još ne mogu koristiti primjereno njihovoj funkciji, a obveza plaćanja doprinosa još nije nastala. Ako je obveza plaćanja doprinosa nastala, više se ne može tražiti povrat doprinosa plaćenog unaprijed, i ako se OIUKI po proteku šest godina još uvijek ne mogu u punoj mjeri koristiti.

6.5. Povrat doprinosa

U praksi se često koristi mogućnost povrata doprinosa za financiranje gradnje OIUKI. Doprinos za financiranje gradnje OIUKI može se u potpunosti vratiti dok još nije nastala obveza plaćanja tog doprinosa. Općina ima mogućnost da s vlasnikom građevne čestice ili drugim potencijalnim obveznikom plaćanja doprinosa

zaključi ugovor o povratu. Pri tome se radi o javno-pravnom ugovoru. Uvjet za zaključivanje ugovora o povratu je to da je općina u odluci o doprinosima za financiranje građenja OIUKI ili u vidu upravnih propisa donijela opće odredbe o povratu. Visina iznosa povrata mora se ravnati prema tome koliko bi u datom trenutku predvidivo iznosio doprinos za financiranje izgradnje OIUKI.

6.6. Dospijeće

Obveznik Plaćanja doprinosa mora platiti doprinos tek po dospijeću. Po proteku jednog mjeseca od objave odluke o doprinosu, doprinos dospijeva na naplatu. Kod povrata doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI mjerodavan je ugovoreni rok dospijeća.

6.7. Odgoda plaćanja, plaćanje u obrocima, plaćanje u vidu rente

Da bi u pojedinačnim slučajevima izbjegla neprimjereno opterećenje, općina na zahtjev može odgoditi plaćanje doprinosa za financiranje izgradnje OIUKI. Umjesto toga, može također dozvoliti da doprinos bude plaćen u obrocima ili u obliku rente. To posebice vrijedi onda kada bi ubiranjem doprinosa bila ugrožena provedba nekog odobrenog građevnog projekta obveznika plaćanja doprinosa, jer inače više ne bi bilo osigurano financiranje. U tom slučaju način plaćanja treba prilagoditi isplati financijskih sredstava, no ne smije se protezati na razdoblje duže od dvije godine. S obzirom da se radi o preporuci, općina u posebno opravdanim slučajevima može izaći u susret i s rokom dužim od dvije godine. Kod plaćanja doprinosa u vidu rente dužni doprinos mora se platiti u najviše deset godišnjih uplata.

Ako se neko zemljište koristi kao poljoprivredno ili kao šuma, tada plaćanje doprinosa treba tako dugo beskamatno odgoditi, koliko ekonomičnost poljoprivrednog ili šumskog gospodarstva zavisi od korištenja zemljišta.

6.8. Ukidanje doprinosa

Ako je to u javnom interesu ili ako odgoda ili plaćanje doprinosa u vidu rente nije dovoljno da bi se izbjeglo nedopustivo opterećenje, općina može u potpunosti ili djelomično ukinuti doprinos, i to čak i prije nastanka obveze plaćanja doprinosa.

6.9. Posebni doprinosi za putove

Općine imaju pravo, ali ne i obvezu, ubirati posebne doprinose za putove. Ti se doprinosi mogu ubirati ako se cesta i putovi koji nisu namijenjeni javnom prometu grade skuplje nego što bi to inače bilo potrebno.

Skuplja izvedba mora biti prouzročena time što se ceste ili putovi koji nisu namijenjeni javnom prometu neuobičajeno opterećuju i to u svrhu korištenja ili eksploatiranja neke građevne čestice ili u svezi s nekim gospodarskim pogonom/poduzećem. Obveznik plaćanja doprinosa je vlasnik zemljišta ili poduzetnik gospodarskog pogona. Doprinos se određuje prema većem trošku kojeg je prouzročio obveznik plaćanja doprinosa. Može se zahtijevati i primjereno plaćanje unaprijed.

6.10. Doprinos za kanalizaciju

Također se i izgradnja kanala za otpadne vode i drugih kanala za odvodnju otpadne vode može financirati doprinosima. Općine radi djelomičnog pokrivanja troškova za prvu izgradnju objekata/uređaja za odvodnju otpadnih voda, mogu ubirati doprinos za odvodnju ili za kanalizaciju. Trošak koji nastaje općine (jedinice lokalne samouprave) mogu također pokrivati i naknadama za otpadne vode (naknade za kanalizaciju). Obveznik plaćanja doprinosa je onaj tko je u trenutku objave odluke o doprinosima vlasnik građevne čestice.

Građevna čestica koju treba priključiti na kanalizaciju podliježe obvezi plaćanja doprinosa. Potraživanje doprinosa nastaje čim se građevna čestica može priključiti na javnu kanalizaciju. U skladu sa zakonskim ograničenjem, doprinos se može ubirati samo temeljem odluke. Za doprinos za kanalizaciju vrijedi načelo jednokratnosti doprinosa. Ako se promijeni dozvoljeno građevno korištenje neke građevne čestice koja podliježe obvezi plaćanja doprinosa, ta promjena ne može prouzročiti ponovnu ili daljnju obvezu plaćanja doprinosa.

Trošak izgradnje kanalizacije, za koji postoji pravo ubiranja doprinosa ograničen je samo na troškove koji nastaju za prvu nabavku ili izgradnju javnih objekata odvodnje (kanali, taložni bazeni itd.) ili njihovo kasnije potrebno povećanje ili proširenje (troškovi nabavke ili izgradnje). Doprinos se može ubirati i za troškove poboljšanja i obnove javnih objekata za otpadnu vodu. U skladu s načelom prednosti koje vrijede za doprinose općina mora sama snositi vlastiti udio, koji je sukladan javnom interesu za izgradnju kanalizacije.

Udio za odvodnju cesta podliježe plaćanju doprinosa za izgradnju OIUKI i treba ga stoga izuzeti iz doprinosa za izgradnju kanalizacije.

Za određivanje iznosa doprinosa vrijedi načelo pokrivanja troškova. Doprinos smije stoga biti najviše određen u iznosu koji pokriva troškove za koje postoji pravo ubiranja doprinosa. Iznos koji proizide na kraju proračunske godine, a koji je veći ili manji od troškova koje treba pokriti, izjednačava se tijekom narednih godina. Pored toga za određivanje iznosa doprinosa vrijedi načelo ekvivalentnosti. Doprinos i prednost koju stanovnik građevne čestice stiče priključkom na javnu

kanalizaciju moraju biti u primjerenom, uravnoteženom odnosu; doprinos je naime ekvivalent za prednosti priključka.

Pored toga, doprinos za kanalizaciju vezan je uz sustav. Dok se kod doprinosa za izgradnju OIUKI doprinos u pravilu temelji na troškovima za izgradnju pojedinog OIUKI, kod doprinosa za kanalizaciju mjerodavan je cjelokupni sustav objekata i uređaja za odvodnju; no pri tome se u pravilu izuzima uređaj za pročišćavanje otpadne vode.

Troškovi izgradnje se prema udjelu raspodjeljuju na građevne čestice koje podliježu plaćanju doprinosa bez obzira na to koliki su troškovi izgradnje dijela kanala koji se polaže ispred građevne čestice; naime obveznik plaćanja doprinosa sa svojim udjelom doprinosi troškovima cjelokupnog objekta. No troškovi proširenja kapaciteta koji još nisu potrebni ne smiju se u punom iznosu prenijeti na postojeće obveznike; u pogledu načela jednakosti sadašnji obveznici plaćanja doprinosa ne smiju se jače opteretiti nego li budući obveznici. Stoga je potreban globalni proračun doprinosa za kanalizaciju.

Cjelokupni sustav odvodnje (mreža kanala) mora se zbog njegove funkcionalne povezanosti smatrati cjelinom. To znači da od obveznika doprinosa, od početka do kraja izgradnje mreže kanala koja se odvija u odsječcima, treba potraživati doprinos na temelju globalnog proračuna troškova izgradnje. Mjerodavni su pri tome očekivani troškovi izgradnje za cjelokupnu već postojeću i u budućnosti očekivanu mrežu kanala. Pri tome treba uzeti u obzir prepoznatljive tendencije razvoja pri proširenju mjesta koje u dogledno vrijeme treba očekivati u stambenoj izgradnji kao i gospodarstvu te u javne svrhe. Jedinствене stope utvrđene na temelju proračuna troškova povremeno treba prilagođivati promijenjenim gospodarskim uvjetima.

Čim započne izgradnja odsječka kanala koji služi za priključenje građevne čestice, općina koja ima pravo ubirati doprinos može zahtijevati primjerenu uplatu unaprijed budućeg doprinosa. Nadalje, općina prije nastanka obveze plaćanja doprinosa ima mogućnost dozvoliti povrat doprinosa za kanalizaciju.

7. Mjere zaštite prirode

7.1. Obveze nositelja namjeravanog zahvata, provedba mjera od strane općine, naknada troškova

Nositelj namjeravanog zahvata treba nadoknaditi troškove odnosno provesti mjere za izjednačavanje

odnosno nadoknađivanje zahvaćenih površina u slučaju kada zahvaća prirodnu baštinu ili poljoprivredno zemljište s ciljem postizanja prirodne ravnoteže.

Ako je PUP-om određeno da se izjednačenje površina provodi na drugom mjestu, tada općina treba umjesto i na teret nositelja namjeravanog zahvata ili vlasnika zemljišnih čestica, također staviti na raspolaganje za to potrebne površine, ukoliko za tu mjeru nisu osigurane površine na drugi način.

Izjednačavanje površina može se provesti i prije građevinskih mjera i pridruživanja.

Općina, za pokriće svojih troškova za provođenja mjera izjednačavanja uključivo stavljanje na raspolaganje za to potrebnih površina potražuje iznos za naknadu tako nastalih troškova. To pravo za naknadu troškova moguće je ostvariti čim se zemljišne čestice na kojima treba očekivati zahvate smiju građevinski ili poslovno koristiti.

Obveza naknade nastaje u trenutku kada općina provodi mjere izjednačavanja. Iznos miruje kao javni teret na zemljišnoj čestici.

7.2. Mjerila razdiobe troškova

Ako općina provodi postupak izjednačavanja zemljišnih površina, tada troškove treba razdijeliti na pridružene zemljišne čestice.

Mjerila raspodjele su:

- površine zemljišne čestice na kojima se može graditi
- dopuštena izgrađenost građevne čestice
- očekivane nepropusne površine.

Mjerilo raspodjele mogu se međusobno kombinirati.

7.3. Odluka o naknadi

Općina može odlukom urediti:

- načela za donošenje mjera za izjednačavanje sukladno odredbama PUP-a,
- opseg naknada troškova sukladno točki 7.1. i obimu troškova za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture
- način utvrđivanja troškova i visinu jedinstvene stope za nadoknadu troškova građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture
- raspodjelu troškova opisanu u točki 7.2. uključivo paušalno određivanje težine očekivanih zahvata prema tipovima biotopa i korištenja.
- uvjete za plaćanje unaprijed (avansno plaćanje)
- dospijeće iznosa naknade troškova.

8. Drugi propisi

8.1. Procjenjivanje vrijednosti

Za procjenjivanje vrijednosti zemljišnih čestica i radi drugih izračuna vrijednosti osnivaju se samostalni i neovisni odbori stručnjaka. Odbore čine predsjednik i ostali stručnjaci za procjenjivanje (vještaci).

Predsjednik i drugi vještaci moraju imati iskustva procjenjivanja vrijednosti zemljišnih čestica ili drugih procjenjivanja i ne smiju biti zaposleni u upravi za upravljanje zemljišnim česticama i upravnim tijelima na području gdje je osnovan odbor za vještačenje.

Kod procjenjivanja orijentacijskih vrijednosti zemljišta, treba uključiti u rad vještaka zaposlenog u nadležnom tijelu za financije s iskustvom procjenjivanja vrijednosti zemljišnih čestica za porezne svrhe.

Odbor vještaka sastavlja stručna izvješća o prometnoj vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih građevnih čestica, kao i pravima na česticama ako to traže:

- nadležna tijela za nadzor nad provođenjem ovog Zakona,
- tijela nadležna za utvrđivanje vrijednosti neke zemljišne čestice ili naknade za neku zemljišnu česticu ili nekog prava na nekoj čestici na temelju drugih zakona,
- vlasnici, opunomoćenici s njima jednakim pravima, korisnici drugih prava na zemljišnoj čestici ili
- sudovi i pravna tijela.

Odbor vještaka vodi određeni pregled kupovnih cijena, procjenjuje i temeljem tih podataka izračunava orijentacijske vrijednosti zemljišta i druge podatke potrebne za izračun.

Stručni nalazi, ako to nije drugačije određeno ili ugovoreno, nemaju obvezni učinak.

Prometna vrijednost se određuje cijenom koja bi se mogla postići, u onom trenutku na koji se odnosi izračun, uobičajenim poslovnim prometom temeljem pravnih okolnosti i činjeničnih podataka, ostalih osobitosti i prema položaju zemljišne čestice ili drugih predmeta u procjeni vrijednosti i ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne interese.

Radi vođenja pregleda kupovnih cijena treba za svaki ugovor, kojim se netko obvezuje uz naknadu, kao i putem zamjene prenijeti vlasništvo nad zemljišnom česticom ili na zasnivanje prava građenja, dostaviti ovjeren prijepis ugovora odboru vještaka.

Pregled kupovnih cijena smije se upućivati samo nadležnom financijskom tijelu u svrhu oporezivanja. Propisi prema kojima se moraju isprave ili spisi upućivati sudovima ili državnom tužilaštvu se moraju poštovati.

Za svako općinsko područje treba na temelju kupovnih cijena izračunati prosječne položajne vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir različitosti urbanističkog razvoja, a najmanje za zemljišta gdje je utvrđena obveza plaćanja doprinosa i gdje nije utvrđena. U izgrađenim područjima treba izračunati orijentacijske vrijednosti zemljišta s onom vrijednošću koja bi se dobila za neizgrađenu zemljišnu česticu.

Odbor vještaka može prikupljati usmene ili pisane obavijesti stručnjaka i osoba koje ih mogu dati, podatke o zemljišnim česticama, i ako je to neophodno za izračun novčanih isplata u postupku preparcelacije i o zemljišnim česticama koje treba uključiti radi usporedbe.

Svi sudovi i tijela moraju dati odboru za vještačenje pravnu i službenu pomoć. Financijski ured daje odboru za vještačenje obavijesti o zemljišnim česticama, ukoliko je potrebno za izračun iznosa izravnjanja i za naknade u postupku izvlaštenja. Prema potrebi mogu se zasnivati viši odbori vještaka za područje jedne ili više županija. Za te odbore vrijede jednaki propisi o odborima vještaka.

Vlada Republike Hrvatske je ovlaštena da donosi uredbu o načelima za procjenu prometne vrijednosti zemljišnih čestica kao i primjenu podataka koji su potrebni za izračun vrijednosti. Također, Vlada Republike Hrvatske uredbom propisuje:

- osnivanje i početak rada odbora vještaka i viših odbora, sudjelovanje vještaka i njihovo izostavljanje u pojedinom slučaju.
- zadaće predsjednika,
- ustroj i zadaci posloводства odbora,
- vođenje i analizu kupovnih cijena, izračun orijentacijskih vrijednosti, objavljivanje orijentacijskih vrijednosti zemljišta te davanja obavijesti o kupovnim cijenama,
- naknadu članovima odbora vještaka.

8.2. Opći propisi

Za zemljišne čestice, važeći propisi ovoga zakona, odgovarajuće se primjenjuju i na dijelove zemljišnih čestica.

Općina može odmah ili u određenom vremenu izgrađene površine, na položajnom nacrtu unijeti u katastar građevnog zemljišta i donijeti odluku o numeraciji ulaza, nazivu ulica i podacima o veličinama zemljišnih čestica. Ono može karte ili popise objaviti ukoliko se ne protive vlasnici zemljišnih čestica.

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode treba prikazati površine i odredbe za površine ili mjere kojima se izjednačuju površine oduzete pretvaranjem u način građevnog korištenja.

Pod pojmom poljoprivreda, u smislu ovog Zakona, razumijeva se naročito: ratarstvo, livade i pašnjaci, uključivo i držanje stoke na pretežito vlastitoj proizvodnji hrane, proizvodnja u vrtovima i staklenicima, voćarstvo, vinogradarstvo, pčelarstvo i ribarstvo.

Plodno tlo, koje se iskapa uslijed građevinskih zahvata, kao i značajnog mijenjanja površine tla treba zadržati u iskoristivom stanju i štiti od uništavanja i onečišćenja.

8.3. Nadležnosti

Vlada Republike Hrvatske ili tijelo koje ona ovlasti može uredbom uz suglasnost općine određivati da se zadaće, koje pripadaju prema ovome zakonu općini, prenose na neko drugo tijelo u čijem djelovanju sudjeluje općina.

Također, temeljem ovog zakona, zadaće općine se mogu prenositi na saveze općina, kao i način sudjelovanja općine u izvršavanju zadataka.

Susjedne općine moraju izraditi zajednički generalni urbanistički plan, ako je njihov urbanistički razvitak bitno predodređen zajedničkim pretpostavkama i potrebama ili zajednički generalni urbanistički plan omogućava pravično izravnane razolikih interesa. Zajednički generalni urbanistički plan treba izraditi osobito onda ako:

- ciljevi prostornog plana županije,
- ciljevi javnog prometa i ukupne prometne infrastrukture,
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture,
- objekti društvene infrastrukture, zahtijevaju zajedničko planiranje.

Zajednički generalni urbanistički plan više općina može se dokinuti, izmijeniti ili dopuniti samo zajednički od općina koje sudjeluju u njemu. Općine se mogu dogovoriti da se zajednički plan proteže samo na prostorno određene dijelove područja. Ako je neophodno zajedničko planiranje samo za prostorne dijelove općina, dovoljan je umjesto zajedničkog generalnog urbanističkog plana samo sporazum zainteresiranih općina.

8.4. Zastupnik po službenoj dužnosti

Ako ne postoji zastupnik onda sud na traženje nadležnog tijela u prethodnom postupku mora postaviti pravnog i stručnog zastupnika:

- u ime nekog sudionika, osobe koje je nepoznata ili u ime neke osobe čije je sudjelovanje nesigurno,
- u ime nekog odsutnog sudionika čiji je boravak nepoznat ili čiji je boravak dođuše poznat ali je spriječen u očuvanju svojih imovinskih prilika,

- u ime sudionika, kojeg se boravak ne nalazi unutar područja važenja ovog Zakona, ako nije ispunio traženje nadležnog tijela o postavljanju zastupnika unutar određenog roka,
- u ime zajedničkih vlasnika ili u ime vlasnika po dijelovima i u ime više vlasnika nekog posebnog prava na jednoj zemljišnoj čestici, ako oni nisu ispunili traženje nadležnog tijela o postavljanju zastupnika unutar određenog roka,
- na zemljištima bez gospodara radi očuvanja prava i obveza koje proizlaze iz vlasništva.

Za postavljanje i rad zastupnika po službenoj dužnosti vrijede propisi o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i drugi odgovarajući propisi.

Tijelo vlasti može narediti radi ispitivanja stanja stvari, da se:

- sudionici osobno pojave,
- dostave punomoći ili drugi spisi na koje se poziva neki vlasnik,
- dostave hipotekarne, zemljišno – dužničke potvrde koje se nalaze kod hipotekalnih zemljišno – dužničkih vjerovnika.

U slučaju da neki sudionik ne izvršava ovu naredbu, može se narediti i utvrditi prisilna novčana kazna. Ako je sudionik neka pravna osoba ili neka udruga, treba novčanom kaznom zaprijetiti zastupniku koji je ovlašten prema zakonu ili statutu i njemu narediti izvršenje.

Vlasnik i posjednik moraju dopustiti da opunomoćenik nadležnog tijela radi pripreme mjera, koje mora provesti prema zakonu, uđe na zemljišnu česticu i provede premjeravanje, ispitivanje tla i podzemnih voda ili izvrši slične radnje.

Namjeru da izvede takve radnje treba vlasnicima ili posjednicima najaviti unaprijed. Ulazak u stanove je dopušten samo uz suglasnost posjednika stana.

Ako uslijed provedbe navedenih mjera nastaju vlasniku ili posjedniku neposredne štete, onda služba, koja je naredila provedbu mjera, mora isplatiti odgovarajuću naknadu u novcu.

Ukoliko se ne postigne nagodba o novčanoj naknadi, onda odlučuje više nadzorno tijelo. Prije odluke nadležno tijelo mora saslušati sudionike.

8.5. Pridržavanje postupka urbanističkog planiranja

Kršenje propisa u postupku izrade i donošenja generalnog urbanističkog plana sukladno ovom Zakonu samo onda ima značaj ako:

- su povrijeđeni propisi o sudjelovanju građana i nositelja javnog interesa;
- su povrijeđeni propisi u davanju priopćenja (izvješća) o obrazloženju i zasnivanju generalnog urbanističkog plana i odluke o donošenju plana,

- nije donesen zaključak općine o izradi nacrtu generalnog urbanističkog plana
- nije dato odobrenje da se provede postupak objavljivanja u službenom glasilu,
- odluka stupa na snagu suprotno zakonom propisanom roku.

Ukoliko je priopćenje o obrazloženju i zasnivanju generalnog urbanističkog plana nepotpuno, općina mora na zahtjev nadležnog nadzornog tijela dati obrazloženje ili obavijest ako postoji neki opravdani interes.

Za pravni učinak urbanističkih planova bez značaja je ako:

- je donešena odluka o izradi PUP-a, a da nije donesen generalni urbanistički plan, ako nije oštećen urbanistički razvitak koji proizlazi iz budućeg generalnog urbanističkog plana,
- ako je povrijeđen paralelni postupak donošenja generalnog urbanističkog plana i PUP-a, a da nije oštećen pravilan urbanistički razvitak.

Za prosudbu je mjerodavan stvarni i pravni položaj u trenutku donošenja zaključka o donošenju urbanističkih planova.

9. Zaključak

Na temelju provedenih analiza sustava uređenja građevnog zemljišta u SR. Njemačkoj, Republici Austriji i djelomično u Nizozemskoj može se nedvojbeno zaključiti do danas u Republici Hrvatskoj nedostaju propisi kojima je moguće provesti detaljni plan uređenja. U prvom redu nedostaje sustav kojim je moguće preoblikovati zemljišne čestice u privatnom vlasništvu u građevne čestice koje su određene funkcionalno izrađenim urbanističkim planom, u građevne čestice koje se često po obliku i veličini u potpunosti razlikuju od postojećih. Postupak transformacije zemljišnih čestica u građevne čestice oblikovane urbanističkim planom nazivamo urbana komasacija ili preparcelacija. Tim postupkom ne poštuje se "vlasnička geometrija" ali se u potpunosti poštuju vlasnička prava na postojećim nekretninama. Sukladno vrijednosti vlasničkog prava na postojećoj nekretnini uspostavlja se, po mogućnosti u istoj vrijednosti, nova nekretnina sukladno urbanističkom planu.

Ovaj istraživački rad motiviran je današnjim nedostatkom propisa o uređenju građevnog zemljišta, urbanističkih standarda kojima su definirani načini korištenja građevnih područja i iskoristivost građevne čestice, odnosno mjere građevnog korištenja te nedostatak propisa koji utvrđuju načela procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice. Nedostatak ovih propisa nije omogućio obveznu primjenu i obveznodonošenje detaljnog plana uređenja jer

nedostaju "instrumenti" za njegovo provođenje, a to su urbanistička komasacija, uređenje međa i postupak izvlaštenja na obuhvatu PUP-a.

Donošenjem predloženog propisa popunilo bi se pravne praznine iz ovog područja građevinskih propisa, postiglo bi se usklađenje tih propisa s propisima država Europske zajednice, pojednostavio postupak urbanističkog planiranja, i stvorili pravni instrumenti za provedbu urbanističkih planova što bi se posebno osjetilo pri uređenju i opremanju građevnih područja s racionalno projektiranim i sagrađenim objektima i uređajima komunalne infrastrukture, a time i nižim ukupnim troškovima građevina sagrađenim u tim optimalno urbaniziranim područjima.

10. Prijedlog sadržaja propisa o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta

Prva glava - Opće urbanističko pravo

Prvi dio Opći propisi

- Čl.1. Svrha, pojam i osnove urbanističkog planiranja
- Čl.2. Procjenjivanje važnosti zaštite okoliša
- Čl.3. Izrada urbanističkih planova, ovlaštenje za donošenje provedbenih propisa
- Čl.4. Sudjelovanje građana
- Čl.5. Sudjelovanje nosilaca javnog interesa
- Čl.6. Obavješćivanje graničnih općina i nosilaca javnog interesa
- Čl.7. Uključivanje trećeg

Drugi dio Generalni urbanistički plan (Plan korištenja površina)

- Čl.8. Sadržaj plana korištenja površina
- Čl.9. Odobrenje plana korištenja površina
- Čl.10. Prilagođavanje planu korištenja površina

Treći dio Obvezujući urbanistički plan (Provedbeni urbanistički plan)

- Čl.11. Svrha provedbenog urbanističkog plana
- Čl.12. Sadržaj provedbenog urbanističkog plana
- Čl.13. Odluka, odobrenje i stupanje na snagu provedbenog urbanističkog plana

Četvrti dio Suradnja s privatnim sektorom; pojednostavljeni postupak

- Čl.14. Ugovor o građenju objekata i uređaja komunalne infrastrukture
- Čl.15. Plan namjera i plan objekata i uređaja komunalne infrastrukture
- Čl.16. Pojednostavljeni postupak

Druga glava - Osiguranje provedbe urbanističkih planova

Prvi dio Obustava zahvata na građevinama i odbijanje zahtjeva za izdavanje građevne dozvole

- Čl.17. Obustava zahvata na građevinama
- Čl.18. Odbijanje zahtjeva za izdavanje građevne dozvole.
- Čl.19. Odluka o obustavi zahvata na građevinama.
- Čl.20. Rok do kojeg važi obustava zahvata na građevinama.
- Čl.21. Obeštećenja kod obustava zahvata na građevinama.

Drugi dio Odobranje dijeljenja čestica.

- Čl.22. Odobranje dijeljenja čestice.
- Čl.23. Razlozi uskraćivanja odobrenja i obustava građenja na građevnoj čestici.
- Čl.24. Osiguranje područja za turističke namjene.

Treći dio Zakonsko pravo općine na prvokup

- Čl.25. Opće pravo prvokupa.
- Čl.26. Posebno pravo prvokupa.
- Čl.27. Isključivanje prava prvokupa.
- Čl.28. Odbijanje prava prvokupa.
- Čl.29. Obavljanje prava prvokupa u korist trećeg.
- Čl.30. Postupak i naknada.

Treća glava - Propisivanje (određivanje) građevnog i drugog načina korištenja; naknada

Prvi dio Dopustivost zahvata

- Čl.31. Pojam zahvata važenja pravnih propisa
- Čl.32. Dopustivost zahvata na području važećeg provedbenog urbanističkog plana
- Čl.33. Iznimke i oslobađanja
- Čl.34. Ograničenja korištenja za potrebe općine za buduće prometnice, opskrbnim i zelenim površinama.
- Čl.35. Dopustivost zahvata tijekom izrade provedbenog urbanističkog plana.
- Čl.36. Dopustivost zahvata unutar izgrađenih dijelova naselja.
- Čl.37. Gradnje na vanjskom području
- Čl.37. Sudjelovanje općine i državnih tijela
- Čl.39. Građevni zahvati za potrebe države i županije.
- Čl.40. Građevni zahvati od značenja više jedinica lokalne samouprave na osnovu postupaka određenih planom (utvrđenih planskih dokumenata); javni pristupi odlagalištima otpada.

Drugi dio Naknada

- Čl.41. Šteta uslijed povjerenja
- Čl.42. Naknada u novcu ili preuzimanju
- Čl.43. Naknada kod utemeljenog (opravdanog prava prolaženja, provoza, postavljanja vodova i kod obveznog ozeljenjavanja.
- Čl.44. Naknada u slučaju izmjene ili ukidanja dopuštenog korištenja.
- Čl.45. Naknada i postupak.
- Čl.46. Obveznik naknade, dospelost i prestanak prava na naknadu.

Četvrta glava - Uređenje zemljišta

Prvi dio Preparcelacija

- Čl.47. Svrha preparcelacije
- Čl.48. Nadležnost i pretpostavke
- Čl.49. Rješenje (zaključak) o preparcelaciji
- Čl.50. Sudionici
- Čl.51. Pravne posljedice
- Čl.52. Objavljivanje rješenja o preparcelaciji
- Čl.53. Obustava raspolaganja i promjena
- Čl.54. Područje preparcelacije
- Čl.55. Plan i popis postojećeg stanja
- Čl.56. Izvješća i zabilješke o preparcelaciji
- Čl.57. Masa za preparcelaciju i diobna masa
- Čl.58. Mjerila za diobu
- Čl.59. Dioba prema vrijednosti
- Čl.60. Dioba prema površini
- Čl.61. Dodjela i namirenje
- Čl.62. Namirenje i poravnanje za građevine, nasade i druge objekte (uređaje)
- Čl.63. Dokidanje, izmjena i zasnivanje prava
- Čl.64. Zajedničko vlasništvo
- Čl.65. Prijelaz s pravilnih odnosa na namirenje
- Čl.66. Plaćanje u novcu
- Čl.67. Polog i postupak razdiobe
- Čl.68. Izrada i sadržaj plana preparcelacije
- Čl.69. Karta preparcelacije
- Čl.70. Popis preparcelacije

- Čl.71. Objavljivanje projekta preparcelacije i mogućnost uvida
- Čl.72. Dostavljanje projekta preparcelacije.
- Čl.73. Stupanje na nagu projekta preparcelacije.
- Čl.74. Učinci objavljivanja.
- Čl.75. Izmjena projekta preparcelacije.
- Čl.76. Ispravak javnih knjiga.
- Čl.77. Uvid u projekt preparcelacije.
- Čl.78. Radnje prije donošenja rješenja.
- Čl.79. Prijevremeno stupanje u posjed
- Čl.80. Troškovi postupka i stručnjaka
- Čl.81. Oslobođenje od naknada i izdataka.

Drugi dio Uređenje međa

- Čl.82. Svrha, preduvjeti i nadležnost
- Čl.83. Novčana plaćanja
- Čl.84. Zaključak (rješenje) o uređenju međa
- Čl.85. Objavljivanje i pravni učinak
- Čl.86. Ispravak javnih knjiga

Peta glava - Izvlaštenje

Prvi dio Dopustivost izvlaštenja

- Čl.87. Svrha izvlaštenja
- Čl.88. Predmet izvlaštenja
- Čl.89. Uvjeti za dopuštenje izvlaštenja
- Čl.90. Izvlaštenje iz prisilnih urbanističkih razloga
- Čl.91. Obveza prodaje
- Čl.92. Izvlaštenje zemljišnih čestica za naknadu u zemlji.
- Čl.93. Nadomjestak za oduzeta prava.
- Čl.94. Obim, ograničenje i obuhvat (domet) izvlaštenja.

Drugi dio Naknada

- Čl.95. Načela naknade
- Čl.96. Korisnik i obveznik naknade
- Čl.97. Naknada za gubitak prava
- Čl.98. Naknada za druge imovinske nedostatke.
- Čl.99. Razmatranje (obrada) prava posrednih korisnika.
- Čl.100. Prijelaz (prijenos) duga
- Čl.102. Naknadu zemlji
- Čl.103. Naknadna jamčenjem drugih prava
- Čl.104. Povratno izvlaštenje
- Čl.105. Naknada za povratno izvlaštenje

Treći dio Postupak izvlaštenja

- Čl.106. Tijelo za izvlaštenje
- Čl.107. Zahtjev za izvlaštenje
- Čl.108. Sudionici
- Čl.109. Priprema usmene rasprave
- Čl.110. Uvođenje postupka izvlaštenja i određivanje termina za usmenu raspravu; bilješka o izvlaštenju.
- Čl.111. Obveza odobrenja.
- Čl.112. Nagodba
- Čl.113. Djelomična nagodba.
- Čl.114. Rješenje tijela za izvlaštenje
- Čl.115. Odluka o izvlaštenju.
- Čl.116. Tijek roka primjene
- Čl.117. Postupak kod naknade jamčenjem drugih prava.
- Čl.118. Prijevremeno stupanje u posjed.

- Čl.119. Izvršenje odluke o izvlaštenju.
- Čl.120. Polog.
- Čl.121. Postupak razdiobe.
- Čl.122. Ukidanje odluke o izvlaštenju.
- Čl.123. Troškovi.
- Čl.124. Izvršni nalog.

Šesta glava - Objekti i uređaji komunalne infrastrukture

Prvi dio Opći propisi

- Čl.125. Nositelj građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- Čl.126. Ugovor o financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture
- Čl.127. Vezivanje na provedbeni urbanistički plan
- Čl.128. Obveze vlasnika.

Drugi dio Doprinos za građenje objekata i uređenja komunalne infrastrukture.

- Čl.129. Ubiranje doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- Čl.130. Obim troškova za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- Čl.131. Troškovi građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji je dopustivo ubiranje doprinosa.
- Čl.132. Način izračuna troškova građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koje je dopušteno ubiranje doprinosa.
- Čl.133. Mjerilo za razdiobu troškova građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- Čl.134. Sadržaj odluke o doprinosu.
- Čl.135. Predmet i nastanak obveze doprinosa.
- Čl.136. Obveznik plaćanja doprinosa.
- Čl.137. Dospjelost i plaćanje doprinosa.

Sedma glava - Mjere zaštite prirode

- Čl.138. Obveze nositelja namjeravanog zahvata, provođenje putem općine, nadoknađivanje troškova.
- Čl.139. Mjerila razdiobe za obračun troškova.
- Čl.140. Pravni osnov odluke (sadržaj odluke)

Osma glava - Drugi propisi

Prvi dio Procjenjivanje vrijednosti.

- Čl.141. Odbor procjenitelja
- Čl.142. Zadaće odbora procjenitelja
- Čl.143. Prometna vrijednosti.
- Čl.144. Pregled kupovnih cijena.
- Čl.145. Orjentacijske vrijednosti zemljišta.
- Čl.146. Ovlašćenja odbora procjenitelja.
- Čl.147. Viši odbor procjenitelja.
- Čl.148. Ovlaštenja.

Drugi dio Opći propisi

- Čl.149. Zemljišne čestice, pravo na zemljišnim česticama, katastar građevnog područja.
- Čl.150. Mjere za nadoknadu prema Zakonu o zaštiti prirode.
- Čl.151. Pojam poljoprivreda.
- Čl.152. Zaštita plodnog tla

Treći dio Nadležnosti

- Čl.153. Određivanje nadležnosti za odstupanja
- Čl.154. Zajednički generalni urbanistički plan, izrada provedbenog urbanističkog plana putem osnivanja planske udruge i u slučaju izmjena područja ili postojećeg stanja.
- Čl.155. Planske udruge.
- Čl.156. Mjesna i stvarna nadležnost.

Četvrti dio Upravni postupak

- Čl.157. Zastupnik po službenoj dužnosti.
- Čl.158. Nalozi za ispitivanje stanja stvari.
- Čl.159. Predradnje na zemljišnim česticama.
- Čl.161. Uputa o pravnom lijeku.
- Čl.162. Prethodni postupak.
- Čl.163. Isključivanje odgođenog djelovanja.
- Čl.164. Protupravno postupanje.

Peti dio Pridržavanje postupka planiranja

- Čl.165. Značaj kršenja propisa o izlaganju GUP-a i odluka.
- Čl.166. Rok za prijavu kršenja propisa o postupku.
- Čl.167. Dopunski postupak
- Čl.168. Zadaće u postupku odobravanja.

Građevna područja, namjena i način korištenja građevne čestice

1. Način korištenja građevnog područja i građevne čestice

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.

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 građevnog korištenja građevnih područja i ta područja razvrstati po namjenama korištenja. Za racionalno korištenje građevnih čestica treba poznavati mjerila njihovog korištenja razvrstana po načinima građevnog korištenja. Za racionalno korištenje građevnih čestica i homogenizaciju naselja neophodno je utvrditi mjerila za korištenje građevne čestice za cijelo područje Republike Hrvatske. 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 građevnih područja u dokumentima prostornog uređenja utvrditi iskorištenost i kapacitete tih područja i tek na osnovu mjerljivih veličina donijeti odluku o proširivanju građevnih područja i utvrđivanju njihove namjene odnosno načina korištenja.

Stoga se predlaže da Vlada Republike Hrvatske donese UREDBU O GRAĐEVNOM KORIŠTENJU GRAĐEVNE ČESTICE koja bi sadržavala:

- opće propise za građevno korištenje čestice i građevna područja (namijenjena za stanovanje, mješovitu namjenu, poslovne namjene i industriju, te posebne namjene)
- određivanje mjere građevnog korištenja građevne čestice u pojedinim područjima na osnovu podataka o koeficijentu izgrađenosti građevne 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 građevne 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 građevne čestice primjereno koristi od gospodarenja tom česticom.

2. Prijedlog sadržaja uredbe o građevnom korištenju građevne čestice

2.1. Opći propisi za građevno korištenje čestice i građevna područja

U generalnom urbanističkom planu treba prikazati površine prema općenitom načinu njihovog korištenja za građevne 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 građevno 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 PUP-u određena područja posebnog načina korištenja, tada odrednicama tog plana postaju propis. Ta građevna područja u PUP-u se rasčlanjuju:

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

U PUP-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 građevnog područja.

Ako to opravdavaju posebni urbanistički razlozi u PUP-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 građevnog područja.

2.2. Područje malih naselja

Područja malih naselja namijenjena su pretežito za stambene zgrade s odgovarajućim upotrebnim vrtovima i ostalim poljoprivrednim djelatnostima.

U tim naseljima dopuštena su:

- mala naselja uključujući stambene zgrade s odgovarajućim vrtovima poljoprivredne aktivnosti i pogoni vrtlarstva.
- opremanja područja potrebnim trgovinama, ugostiteljskim objektima kao i obrtničkim radionicama koje nisu bučne.

Iznimno se mogu odobravati:

- druge stambene zgrade s dva stana.
- objekti za crkvene, kulturne, socijalne, zdravstvene i sportske svrhe,
- postoje za gorivo
- tihi obrtnički pogoni.

2.3. Čista stambena područja

U ovim područjima dopuštene su samo stambene zgrade.

Iznimno se mogu dopustiti:

- trgovine i tihe obrtničke radionice koje služe zadovoljavanju dnevnih potreba stanovništva na tom području te mali pogoni turističko – ugostiteljske djelatnosti;
- objekti socijalne skrbi kao i objekti koji služe stanovništvu područja za crkvene, kulturne, zdravstvene i sportske potrebe.

2.4. Opća stambena područja

Opća stambena područja službe pretežito za stanovanje. U tim područjima dopuštene su;

- stambene zgrade
- trgovine, gostionice i zalogajnice kao i proizvodne obrtničke radionice koje ne stvaraju buku (tihi obrti)
- objekti za crkvene kulturne, socijalne, zdravstvene i sportske svrhe.

Iznimno se mogu dopustiti:

- objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti
- drugi tihi obrti
- građevine za potrebe uprave
- postaje za goriva.

2.5. Posebna stambena naselja

Stambena područja koje je neophodno, sačuvati kao tradicionalni način gradnje, unapređivati i sanirati uz poštivanje posebnog načina stambene gradnje spadaju u posebna stambena naselja. Ta područja se pretežito koriste za stanovanje. U njima se također nalaze obrtničke radionice u građevinama s posebnim načinom gradnje.

U tim područjima dopuštene su:

- stambene zgrade,
- trgovine, obrtničke radionice za turizam i odmor, točionice, zalogajnice,
- drugi obrtnički pogoni,
- poslovne i uredske zgrade,
- objekti za crkvene, kulturne, socijalne, zdravstvene i sportske svrhe.

Iznimno se mogu dopustiti:

- objekti za zabavu ukoliko nisu radi opsega namjene dopušteni isključivo u središnjim područjima

2.6. Seoska područja

Seoska područja služe stanovanju i smještaju poljoprivrednih i šumskih pogona, obrta koji nisu prebučni kao i obrtima koji službe opskrbi stanovništva područja. Potrebno je dati prednost razvitku poljoprivrednih i šumskih djelatnosti.

U tim područjima dopušteni su:

- gospodarski dijelovi poljoprivrednih i šumskih pogona, te njima pripadajući stanovi i stambene zgrade
- mala naselja uključivo i stambene zgrade s odgovarajućim vrtovima i objektima za poljoprivrednu proizvodnju,
- druge stambene zgrade,

- objekti za obradu, preradu i skupljanje poljoprivrednih i šumskih proizvoda
- samostalne trgovine, točionice i zalogajnice te lokali za turizam, ugostiteljstvo i odmor,
- drugi obrtnički objekti,
- proizvodni pogoni vrtlarstva,
- postaje za opskrbu gorivom.

Iznimno se mogu dozvoliti objekti za zabavu ukoliko nisu radi opsega namjene dopušteni isključivo u središnjim područjima.

2.7. Područja mješovite namjene

Područja mješovite namjene služe stanovanju i lociranju obrtničkih i proizvodnih pogona koji bitno ne smetaju stanovanju.

U tim područjima dopuštene su;

- stambene zgrade
- poslovne i uredske zgrade,
- samostalne trgovine, točionice i zalogajnice, lokali za turizam, ugostiteljstvo i odmor
- drugi obrti,
- objekti za upravu, crkvene, kulturne socijalne, zdravstvene i sportske svrhe,
- proizvodni pogoni vrtlarstva,
- postaje za opskrbu gorivom.

Iznimno se mogu dozvoliti objekti za zabavu, ukoliko nisu, radi opsega namjene, dopušteni isključivo u središnjim područjima.

2.8. Središnja područja

Središnja područja služe pretežno smještaju trgovina poslovnih, upravnih, financijskih i kulturnih instalacija.

U tim područjima dopuštene su:

- poslovne, uredske i upravne zgrade,
- samostalne trgovine, točionice i zalogajnice, objekti namijenjeni za turizam, ugostiteljstvo, odmor za zabavu,
- ostali obrtnički pogoni koji ne stvaraju prekomjernu buku,
- objekti za crkvene, kulturne, socijalne, zdravstvene i sportske svrhe,
- postaje za opskrbu gorivom u sklopu objekata za parkiranje i velikih garaža,
- stanovi za nadzorno osoblje i osoblje u pripravnosti, za vlasnike pogona i voditelje tih pogona,
- stanovi sukladno odrednicama PUP-a.
- Iznimno se mogu dopustiti:
- samostalne postaje za opskrbu gorivom.

2.9. Područja gospodarske namjene

Područja gospodarske namjene služe smještaju građevina gospodarske namjene koje ne opterećuju okoliš.

U tim područjima dopušteni su

- obrtnički i gospodarski pogoni svih vrsta, skladišta, skladišni prostori, javni pogoni,
- poslovne upravne i uredske zgrade,
- postaje za opskrbu gorivom,
- objekti za sportske namjene,
- stanovi za nadzorno osoblje i osoblje u pripravnosti kao i za vlasnike pogona i voditelje proizvodnje, a ti se stanovi smještaju u proizvodne pogone, i podređeni su glede površine građevne čestice i građevinske mase,
- objekti za crkvene, kulturne, socijalne i zdravstvene svrhe,
- objekti za zabavu.

2.10. Industrijska područja

Industrijska područja služe isključivo za lociranje proizvodnih pogona i to pretežito takvih proizvodnih pogona koji nisu dopušteni u drugim građevnim područjima.

U tim područjima dopušteni su:

- proizvodni objekti svih vrsta, skladišni objekti, otvorena skladišta i objekti javne namjene,
- postaje za opskrbu gorivom.

Iznimno se mogu dopustiti:

- stanovi za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, vlasnike i vodeće osoblje proizvodnih pogona, a ti se stanovi svrstavaju u proizvodne objekte i podređeni su glede površine građevne čestice i građevne mase
- objekti za crkvene, kulturne, socijalne i zdravstvene svrhe.

2.11. Posebna područja koja služe za odmor

U posebnim područjima koja služe za odmor, mogu se locirati:

- kućice koje služe za tjedni odmor (vikend kuće)
- kuće za godišnji odmor
- područja za kampiranje.

U područjima koja služe za odmor treba prikazati namjenu, svrhu i način korištenja. U PUP-u se može utvrditi da su općenito dopušteni određeni objekti za opskrbu područja i sportske namjene koji su sukladni

toj posebnoj vrsti područja ili da se mogu odobravati iznimno.

U područjima s kućicama za tjedni odmor su dopuštene kućice za tjedni odmor samo kao pojedinačne kućice. U PUP-u može se utvrditi da su kućice za tjedni odmor kao skupine kućica ili iznimno se mogu dopustiti kao skupne kuće. Dopusštene površine građevne čestice treba ograničiti u PUP-u, glede osobitosti područja, uzimajući u obzir prirodne datosti krajolika.

U područjima s kućama za godišnji odmor su dopuštene kuće za odmor koje su temeljem njihovog položaja, veličine, opreme priključaka i opskrbe prikladne za boravak radi odmaranja da služe pretežno i trajno promjenjivom krugu osoba za odmor. U PUP-u treba ograničiti površinu građevne čestice glede osobitosti vrste tog područja uzimajući u obzir prirodne datosti krajolika.

U područjima za kampirališta su dopuštena mjesta za kampiranje i za šatore.

2.12. Druga posebna područja

Kao druga posebna područja u Urbanističkim planovima treba prikazati i utvrditi one namjene koje nisu obuhvaćene u opisanim područjima od točke 2.2. do točke 2.11.

Za druga područja treba prikazati i utvrditi namjenu i vrstu korištenja.

Kao posebna područja dolaze u obzir:

- područja za turizam, zdravstveni turizam, smještaj turista,
- područja za trgovine,
- područje za velike trgovačke centre i velike trgovačke pogone,
- područja za sajmove, izložbe i kongrese,
- područja za visoke škole,
- područja za luke,
- područja koja služe za istraživanje, razvoj i korištenje obnovljive energije kao što je energija vjetra i sunčeva energija.

Osim u središnjim područjima su još samo dopuštene u posebnim područjima građevine koje su dopuštene u središnjim područjima:

- trgovinski centri,
- veliki samostalni trgovački kompleksi koji bitno utječu na urbanistički razvitak svojom vrstom, položajem i opsegom ili na ostvarivanje ciljeva prostornog uređenja sukladno županijskom planu,.

U PUP-u treba uzeti obzir posljedice koje nastaju gradnjom velikih kompleksa glede komunalne infrastrukture, prometa, opskrbe stanovništva u pogledu javnog prijevoza, utjecaj na razvitak

središnjeg područja i utjecaj na sliku krajolika i prirodne resurse.

Pri donošenju odluke o lociranju velikih opskrbenih centara treba uzeti u obzir potrebe stanovništva i postojeće stanje opskrbe i ponude roba i usluga.

2.13. Parkirališta i garaže

Parkirališta i garaže su dopuštene sukladno potrebama u svim područjima.

U područjima malih naselja, čistim stambenim naseljima i općim stambenim područjima, kao i u posebnim područjima koja služe odmoru su dopuštena parkirališta i garaže samo za korištenje koje je prouzrokovano tom dopuštenom namjenom.

U tim područjima nisu dopuštene:

- garaže i parkirališta za teretna vozila i autobuse kao i za prikolice ovih teških vozila u čistim stambenim naseljima.
- garaže i parkirališta za teška vozila s masom od 3,5 tona kao i za prikolice ovih vozila u područjima za mala naselja i općim stambenim područjima.

U PUP-u se može utvrditi, ako to opravdavaju posebni urbanističke razlozi, da su dopuštene u određenim katovima samo parkirališta ili garaže s pripadajućim uređajima.

2.14. Sporedni objekti

Osim objekata opisanih od točke 2.2. do 2.13. dopušteni su i podređeni sporedni objekti koji služe upotrebnoj svrsi građevne čestice u obuhvaćenim građevnim područjima ili su neophodni tom građevnom području, a nisu u suprotnosti vlastitim svojstvima.

Ako već nisu dopušteni PUP-om, objekti za držanje životinja ubrajaju se u sporedne objekte. U PUP-u se može ograničiti dopustivost sporednih objekata ili se mogu isključiti.

Sporedni objekti koji služe opskrbi građevnog područja električnom energijom, plinom, vodom i toplinskom energijom kao i za odvodnju otpadnih voda mogu se odobravati u građevnim područjima samo kao iznimke, i ako za njih u PUP-u nisu predviđene površine. To vrijedi i za telekomunikacijske objekte kao i objekte za obnovljivu energiju.

2.15. Opći uvjeti za dopustivost građevinskih i drugih objekata

Građevinski i drugi objekti nisu dopušteni u pojedinom slučaju, ako su u suprotnosti posebnom obilježju građevnog područja glede broja, položaja, opsega i određene namjene. Oni nisu dopušteni i onda ako oni mogu izazvati opterećenja ili smetnje koje su neprihvatljive radi osobitih značajki građevnog područja i ako su ti objekti izloženi neprihvatljivim opterećenjima ili smetnjama.

2.16. Određivanje mjere građevnog korištenja

U generalnom urbanističkom planu kao mjeru građevnog korištenja neke građevne čestice dovoljno je dati podatke o koeficijentu bruto razvijene površine, koeficijentu mase građevine i visine građevine.

U provedbenom urbanističkom planu mjera građevnog korištenja određuje se s četiri osnovna podatka:

- koeficijentom izgrađenosti građevne čestice ili veličini tlorisne površine građevine,
- koeficijentom bruto razvijene površine ili veličini bruto razvijene površine ili koeficijentom mase građevine ili volumenom građevine,
- broju punih katova,
- visini građevine.

Kod utvrđivanja mjera građevnog korištenja u PUP-u treba uvijek odrediti:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ili veličinu tlorisne površine građevine,
 - broj punih katova ili visinu građevine,
- ako se bez njihovog utvrđivanja mogu povrijediti javni interesi, a osobito slika mjesta i krajolika.

Pri utvrđivanju mjera građevnog korištenja građevne čestice mogu se utvrditi najveće vrijednosti; koeficijenta bruto razvijene površine ili bruto razvijena površina, broj punih katova ili visina građevina u PUP-u kao i najmanje vrijednosti. Također je moguće u PUP-u odrediti kao obvezujuće vrijednosti mjere građevnog korištenja građevne čestice, a ako urbanistički razlozi zahtijevaju, odrediti različite mjere korištenja građevnih čestica na pojedinim dijelovima obuhvata PUP-a.

2.17. Gornje granice za određivanje mjera građevnog korištenja građevne čestice

Tablica - Gornje granice građevnog korištenja građevne čestice

Građevna područja	Koeficijent izgrađenosti građevne čestice GRZ	Koeficijent bruto razvijene površine GFZ	Koeficijent mase građevine BMZ
Područja malih naselja	0,2	0,4	
Čista stambena naselja Opća stambena naselja Područja kuća za odmor	0,4	1,2	
Posebna stambena naselja	0,6	1,6	
Seoska područja Površine mješovite namjene	0,6	1,2	
Središnja područja	1,0	3,0	
Područja gospodarske namjene Područja industrijske namjene Druga posebna područja	0,8	2,4	10,0
Područja kućica za odmor	0,2	0,2	

Pri određivanju mjera građevnog korištenja prema točki 2.16. ne smiju se prekoračiti gornje granice navedene u tablici 1. i onda ako nije u PUP-u naznačena mjera građevnog korištenja.

U PUP-u i GUP-u moraju se naznačiti načini korištenja građevnih područja.

Gornje granice mogu se prekoračiti, ako:

- to zahtijevaju posebni urbanistički razlozi,
- su prekoračenja izjednačena s okolnostima ili izravnana propisanim mjerama, kojima je osigurano da nisu povrijeđeni opći zahtjevi za zdravim stanovanjem i zdravim radnim prostorima, da su izbjegnute štetne posljedice za okoliš i zadovoljene potrebe prometa,
- to nije u suprotnosti s javnim interesima.

Prekoračenje gornjih granica nije dopušteno u područjima kuća za odmor i kućica za tjedni odmor.

2.18. Visina građevina

Kod utvrđivanja visine građevine treba odrediti nultu točku od koje se određuje visina. Ako je visina građevine određena kao obvezujuća mjera i tada se mogu dopustiti mala odstupanja.

2.19. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, dopuštene tlorisne površine građevine

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice određuje se kao omjer tlorisne površine građevine i površine građevne čestice.

Dopuštena tlorisna površina građevine je udio građevne čestice koji smije biti pokriven građevinom (izgrađen) a određuje se kao produkt koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i površine građevne čestice.

Kod izračuna tlorisne površine građevine, treba istovremeno izračunati tlorisne površine:

- garaže i parkirališta s njihovim priložima,
- sporedne objekte u smislu točke 2.14.,
- građevinske objekte ispod površine tla kojima se građevna čestica samo podgrađuje.

Dopuštena tlorisna površina objekta za navedene sporedne objekte i glavni objekt smije se prekoračiti do 50%, a najviše do koeficijenta izgrađenosti građevne čestice 0,8.

U PUP-u se može odustati od graničnih vrijednosti:

- kod prekoračenja s neznatnim posljedicama na prirodne funkcije tla,
- ako bi se pridržavanjem granica izazvale poteškoće u korištenju građevne čestice sukladno namjeni.

2.20. Potpuni katovi koeficijent bruto izgrađene površine, bruto izgrađena površina

Kao potpuni katovi vrijede katovi koji imaju standardnu visinu kao i katovi u potkrovlju koji također su pogodni za stanovanje i radne prostore.

Koeficijent bruto razvijene površine je omjer bruto razvijene površine građevine i površine građevne čestice. Taj koeficijent pokazuje koliko kvadratnih metara bruto razvijene površine može se sagraditi na jednom četvornom metru površine građevne čestice.

Bruto površina kata računa se po vanjskim mjerama zatvorenog prostora građevine. Bruto razvijena površina građevine je zbroj bruto površina svih punih katova.

Kod izračuna bruto površina kata ne uzima se u obzir površina sporednih objekata, terase, lođe i balkoni.

2.21. Koeficijent građevne mase (volumena), masa (volumen) građevine

Koeficijent građevne mase pokazuje koliko je dopušteno kubičnih metara građevine sagraditi na jednom četvornom metru građevne čestice.

Volumen građevine treba izračunati prema vanjskim mjerama zgrade od poda najniže etaže do stropne ploče najviše etaže.

Kod građevina kod kojih nije moguće izračunati volumen građevine na opisani način treba izračunati stvarni volumen građevine.

U volumen objekta ne uračunavaju se sporedni objekti na građevnoj čestici.

Ako u PUP-u nije utvrđena visina građevine ili koeficijent volumena građevine, tada koeficijent volumena građevine ne smije biti veći od 3,5 puta bruto razvijene površine kod zgrada sa visinom etaže većom od 3,5 metara.

2.22. Parkirališta, garaže i zajednički objekti

Etaže garaža ili njihovi volumeni ne uračunavaju u broj dopuštenih etaža ili dopuštenog volumena kod inače drugačijeg načina korištenja, ako je to određeno PUP-om ili je to u tom planu određeno kao iznimka.

Prekoračenje dopuštene tlorisne površine građevine dopuštene s natkritim parkiralištem i garažama dopušteno je da 0.1 površine građevne čestice.

Daljnje prekoračenje se može iznimno dopustiti:

- u središnjim područjima, područjima gospodarske namjene i industrijskim područjima.

2.23. Način građenja

U PUP-u se određuje način građenja kao otvoreni ili zatvoreni.

U otvorenom načinu gradnje zgrade se grade s bočnim razmakom između zgrada i to kao samostalne kuće, dvojne kuće ili kao skupine kuća. U PUP-u se mogu odrediti površine na kojima su dopuštene samo: samostalne kuće, samo dvojne kuće ili samo skupine kuća ili samo dva od ovih načina građenja.

U zatvorenom (blokovskom) načinu gradnje zgrade se grade bez bočnog uređenog razmaka.

U PUP-u se može utvrditi jedan način građenja koji odstupa od otvorenog ili zatvorenog načina građenja, pri tome se mora odrediti koliko su prigradnje i istake dopuštene na prednjim stražnjim i bočnim međama građevne čestice.

2.24. Izgrađene površine građevne čestice

Izgrađene površine građevne čestice se mogu odrediti utvrđivanjem građevnih linija, međama građevine, i dubinom građevine.

Ako je određena jedna građevna linija, onda se može početi graditi na toj liniji. U PUP-u se mogu predvidjeti iznimke određene vrstom i opsegom. Tu liniju zgrade i dijelovi zgrade ne smiju prekoračiti jedan istak dijela zgrade u neznatnoj mjeri se može dopustiti.

Ako u PUP-u nije drugačije određeno, mogu se dopustiti sporedni objekti na neizgrađenoj površini građevne čestice.

2.25. Prijelazne i završne odredbe

Prijelaznim i završnim odredbama treba utvrditi obvezni nivo planova:

- status postojećih detaljnih planova uređenja
- provedbenih urbanističkih planova koji su na snazi
- status planova za koji su u tijeku provođenja
- izmjena i dopune,
- primjenu uredbe na postojeće dokumente
- prostornog uređenja
- na izmjene i dopune dokumenata
- prostornog uređenja
- na planove u kojima su rezervirana građevna područja bez određene namjene.

3. Prijedlog sadržaja

Uredbe o građevnom korištenju građevne čestice

Prva glava - Vrsta građevnog korištenja

- Čl.1. Opći propisi za površine za građenje i građevna područja.
- Čl.2. Područje malih naselja.
- Čl.3. Čista stambena naselja.
- Čl.4. Opća stambena naselja.
- Čl.5. Rezervirana područja za buduća stambena naselja (za buduću namjenu stanovanja).
- Čl.6. Seoska područja.
- Čl.7. Područja mješovite namjene.
- Čl.8. Središnja područja.
- Čl.9. Područja poslovne namjene.
- Čl.10. Industrijska područja.
- Čl.11. Posebna područja koja služe za odmor i rekreaciju
- Čl.12. Ostala posebna područja.
- Čl.13. Parkirališta i garaže.
- Čl.14. Zgrade i prostori za slobodna zanimanja.
- Čl.15. Sporedni objekti.
- Čl.16. Opći uvjeti za dopuštenja gradnje građevina i ostalih objekata.

Druga glava - Mjere građevnog korištenja

- Čl.17. Određivanje mjere građevnog korištenja.
- Čl.18. Gornje granice za određivanje mjere građevnog korištenja.
- Čl.19. Visine građevina.
- Čl.20. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, dopuštena izgrađenost građevne čestice (dopuštena projekcija građevine).
- Čl.21. Etaže, koeficijent bruto razvijene površine, bruto razvijene površine.
- Čl.22. Koeficijent volumena građevine, volumen građevine.
- Čl.23. Parkirališta garaže i zajednički objekti.
- Čl.24. Način gradnje
- Čl.25. Izgrađena građevna čestica.

Treća glava - Prijelazne i završne odredbe.

- Čl.26. Primjena uredbe na važeće dokumente prostornog uređenja.

Procjena prometne vrijednosti zemljišne čestice

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.

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 građevinom sagrađenom na njoj. Izračun, odnosno procjena realne vrijednosti zemljišne čestice spada u kompleksne zadatke stručnjaka za procjenu nekretnina. Tržište građevnih čestica je tržište sa mnogo nepoznanica i niza posebnih odnosa. O tim posebnim odnosima ne postoje podaci u kupoprodajnim ugovorima ili se iz njih ne mogu steći saznanja za donošenje realnih zaključaka.

Unatoč nepoznanicama i posebnim odnosima na tržištu, ne treba precjenjivati teškoće pri procjeni vrijednosti zemljišne čestice, jer je vrijednost neke čestice u direktnom omjeru s koristi koja se može ostvariti njenim gospodarenjem. Neposrednim obilaskom zemljišne čestice i njene okolice kao i provjere mogućnosti građevnog korištenja sukladno važećim urbanističkim planovima, stanju provedbe urbanističkog plana i stupnju uređenja i opremanja građevnog područja komunalnom infrastrukturom može se s visokim stupnjem vjerojatnosti procijeniti prometna vrijednost.

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 prostornog 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 PUP-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 provedbenih urbanističkih planova kao obvezujućih javno-pravnih propisa za sve fizičke i pravne osobe koje namjeravaju sagraditi određene vrste građevina.

Tim planovima je utvrđen 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 odluke o izradi urbanističkih planova, a daljnji porasti kada se ti planovi donesu. Nakon što se provede urbana komasacija, odrede površine za javne prometne i zelene površine i formiranje građevnih čestica, tada ta njihova vrijednost doseže maksimalnu prometnu vrijednost.

Način korištenja odnosno namjena građevne čestice ovisi o dopuštenoj namjeni građevnog područja u kome se nalazi a time i prihod koji se može ostvariti gospodarenjem. Građevna područja se mogu razvrstati na:

- područja malih naselja
- čista stambena naselja
- opća stambena područja
- seoska područja
- područja mješovite namjene
- središnja područja
- područja poslovne namjene
- industrijska područja i
- ostala područja.

Analizom prometne vrijednosti zemljišnih i građevnih 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.

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

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 građevnog zemljišta te donošenjem provedbenih propisa o građevnom korištenju građevine i načelima za procjenu prometne vrijednosti građevne čestice.

U ovom radu predlaže se sadržaj uredbe o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice temeljen na uredbi o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice koju je donijela Vlada Savezne Republike Njemačke pod nazivom Bauwertermittlungverordnung 88, 1988 godine.

Donošenjem uredbe o načelima procjene prometne vrijednosti nekretnina uskladio bi se postupak utvrđivanja realnih vrijednosti, osigurala transparentnost tržišta nekretnina, intenzivirao sustav založnog prava kao garancija za preuzimanje dugoročnih kredita i uskladila načela procjene vrijednosti nekretnina sa zemljama članicama EZ.

2. Prijedlog sadržaja Uredbe o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišne čestice

2.1. Područja primjene

Za procjenu vrijednosti zemljišne čestice potrebno je donijeti pravila kojima bi se jedinstvenom metodologijom procjenjivala vrijednost zemljišne čestice.

Stoga se predlaže donošenje UREDBE O NAČELIMA PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE, koja se koristi na uobičajeni način kao i neizgrađene i izgrađene građevne čestice.

2.2. Predmet procjenjivanja vrijednosti

Predmet procjene vrijednosti može biti zemljišna čestica ili dio zemljišne čestice, kao i građevna čestica neizgrađena, ili izgrađena, uključivo i njeni sastavni dijelovi kao građevine, objekti na području neizgrađenog dijela građevne čestice kao i drugi objekti i opremu na toj čestici.

2.3. Stanje zemljišne čestice i opći vrijednosni odnosi

Procjena prometne vrijednosti neke zemljišne čestice se temelji na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i to u trenutku procjene vrijednosti (danu procjene vrijednosti). To vrijedi i za utvrđivanje stanja zemljišne čestice.

Stanje zemljišne čestice utvrđuje se prema cjelini utjecaja na prometnu vrijednost, zakonskim datostima i prema stvarnim svojstvima, drugim posebnostima i položaju (lokaciji) zemljišne čestice. Tu se ubraja posebno stanje urbanističkog razvoja, način i stupanj građevnog korištenja, prava i tereti koji utječu na vrijednost, vrijeme čekanja do donošenja urbanističkih planova i uređenja građevnih čestica za građevno ili neko drugo korištenje, kakvoća i svojstva zemljišne čestice i značajke lokacije.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina se utvrđuju prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene zemljišne čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što su opće gospodarsko stanje, tržište kapitala i urbanistički razvoj. Pri tome ne uzimaju se u obzir neuobičajeni, posebni i osobni odnosi.

2.4. Stanje i urbanistički razvitak

Površine namijenjene za poljoprivredno ili šumsko korištenje su površine koje se koriste za te svrhe ili su iskoristive na odgovarajući način i

- za koje treba pretpostaviti da će se u dogledno vrijeme koristiti samo za poljoprivredne ili šumske svrhe glede njihovih svojstava, drugih posebnosti i položaja, njihovih mogućnosti i oplemenjivanja ili drugih okolnosti,
- i koje ostavljaju dojam svojim poljoprivrednim ili prometnim položajem, svojom funkcijom i blizinom nekog područja naselja da su prikladne za neko drugo korištenje osim poljoprivrednog ili šumskog, ako u uobičajenom poslovnom prometu postoji potražnja u tom smislu i u dogledno vrijeme se ne očekuje ratarska obnova.

Zemljišta na kojima se očekuje građevno korištenje su površine na kojima se, prema njihovim svojstvima, njihovim drugim osobitostima i njihovom položaju, očekuju stvarne mogućnosti građevnog korištenja u dogledno vrijeme. Ovo očekivanje se može temeljiti na prikazu onih površina u generalnom urbanističkom planu, na odgovarajućim planskim dokumentima općine ili ono ima uporište u općem napredovanju urbanističkog razvoja.

Uređena građevna zemljišta su površine koje su u generalnom urbanističkom planu namijenjene za građevno korištenje, donešen je PUP i proveden postupak uređenja građevnog zemljišta (preparcelacija, uređenje međa, izvlaštenja) ili je taj postupak u tijeku, ali još nije sagrađena urbanistička infrastruktura (objekti i uređaji komunalne infrastrukture).

Pripremljeno građevno zemljište su one površine koje su iskoristive u građevnom smislu prema javno-pravnim propisima, tj. donešen PUP, provedeno uređenje građevnog zemljišta, predane javne površine općini, sagrađeni objekti i uređaji komunalne infrastrukture, a građevne čestice priključene na javne prometne površine.

2.5. Ostala obilježja stanja

Vrsta i iskoristivost građevnih čestica proizlaze u pravilu iz određenog građevnog i drugog korištenja, sukladno Zakonu o urbanizmu i uređenju građevnog zemljišta, mjerodavnih za urbanističku dopustivost zahvata uz pridržavanje drugih javno-pravnih dokumenata kojima se određuje način i mjera građevnog korištenja.

U obzir treba uzeti privatno-pravna i javno-pravna prava koja utječu na vrijednost, kao što su: služnost, pravo korištenja, tereti i druga predmetna prava i tereti.

Obveza uplaćivanja javno-pravnih doprinosa i neoporezivih davanja je mjerodavna za ocjenu stanja na zemljišnoj čestici.

Vrijeme čekanja na građevno korištenje ili drugo korištenje građevne čestice ovisi o duljini čekanja do ispunjenja pretpostavki koje su potrebne za građevno korištenje.

Kakvoća i stvarna svojstva zemljišne čestice se utvrđuju poglavito prema njenoj površini i obliku, kakvoći tla, utjecajima okoline, stvarnom korištenju i iskoristivosti. Kod izgrađene građevne čestice, kakvoća se određuje prije svega prema stanju građevine i njene namjene, godine građenja, načina građenja i oblikovanja građevine, veličine i opremljenosti, njenom stanju i prinosima.

Obilježje lokacije, odnosno položaj građevne čestice ocjenjuje se poglavito prema prometnoj povezanosti, susjedstvu, kao i utjecaju na okoliš.

2.6. Neobični ili osobni odnosi

Za procjenjivanje vrijednosti i za podatke potrebne za izračun vrijednosti treba prikupiti kupovne cijene i druge podatke, kao što su najamnine i troškovi gospodarenja, a za koje treba pretpostaviti da nisu bili pod utjecajem neobičnih ili osobnih odnosa. Kupovne cijene i drugi podaci koji su bili izloženi utjecaju neobičnih i osobnih odnosa, smiju se koristiti samo onda ako se njihovi utjecaji na kupovne cijene i na druge podatke mogu odrediti sa sigurnošću.

Kupovne cijene i drugi podaci mogu biti pod utjecajem neobičnih ili osobnih odnosa, kada:

- znatno odstupaju od kupovnih cijena u usporednim slučajevima,
- je postojao izvanredni interes prisilnog prodavatelja ili kupca kod prodaje ili stjecanja građevne čestice,
- su postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste između ugovornih strana,
- prinosi, troškovi gospodarenja i izvedbe jako odstupaju od onih u usporednim slučajevima.

2.7. Procjena prometne vrijednosti

U procjeni prometne vrijednosti treba koristiti:

- postupak usporedne vrijednosti,
- postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda,
- postupak procjene građevne vrijednosti,
- ili nekoliko postupaka.

Prometnu vrijednost treba procijeniti prema rezultatu korištenog postupka uz uvažavanje stanja na tržištu građevnih čestica.

Postupke treba izabrati prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir okolnosti za pojedini slučaj.

2.8. Prikupljanje podataka

Podaci potrebni za procjenu vrijednosti uzimaju se iz pregleda kupovnih cijena koje izrađuju odbori procjenitelja, uz uvažavanje stanja na tržištu nekretnina. U to se ubrajaju indeksni nizovi statističkih podataka o kretanju cijena, kamatne stope na nekretnine i usporedni faktori za izgrađene građevne čestice.

2.9. Koeficijenti za preračunavanje

Razlike vrijednosti građevnih sličnih čestica nastaju poglavito radi različite iskoristivosti građevne čestice. Razlike se utvrđuju pomoću koeficijenata za proračunavanje.

Preračunski koeficijenti za određene razlike utvrđuju se na osnovu obilato broj podataka i analiziranih kupovnih cijena. Kupovne cijene građevnih čestica koje se jedne od drugih razlikuju s više utjecajnih obilježja na cijene, su prikladne samo onda ako se ovi utjecaji mogu uzeti u obzir dotičnim dodacima ili odbicima ili drugim pogodnim postupcima.

2.10. Kamatna stopa na nekretnine

Kamatna stopa na nekretnine je kamatna stopa kojom se uobičajeno na tržištu ukamaćuje prometna vrijednost nekretnine.

Kamatna stopa za nekretninu se izračunava na osnovu prikladnih kupovnih cijena i njihovih odgovarajućih čistih prihoda za građevne čestice jednako izgrađene i korištene, uzimajući u obzir trajanje ostatka korištenja građevine.

2.11. Usporedni faktori za izgrađene građevne čestice

Kod izračuna usporednih faktora treba koristiti kupovne cijene za jednakovrijedne izgrađene građevne čestice.

Jednakovrijedne građevne čestice su one koje su usporedive prema položaju, vrsti i mjeri građevnog korištenja, kao i prema veličini i starosti građevine.

Kupovne cijene treba prikazati u korelaciji s budućim prihodom (faktor prihoda) ili s nekom pogodnom odnosnom jedinicom, poglavito glede nove jedinične vrijednosti prostora ili površine građevine (faktor građevine).

2.12. Postupak usporedne vrijednosti

Načela procjene

U primjeni postupka usporedne vrijednosti treba koristiti kupovne cijene takvih građevnih čestica koje su glede njihovih obilježja koja utječu na vrijednost, u dovoljnoj mjeri sukladne građevnoj čestici koja se

procjenjuje (usporedive građevne čestice). Ako na području u kojem se nalazi građevna čestica nema dovoljno kupovnih cijena, mogu se koristiti i usporedive čestice iz sličnih područja.

Vrednovanje razlika

Ako odstupaju obilježja koja utječu na vrijednost usporednih zemljišnih čestica, ili onih čestica za koje su korištene vrijednosti zemljišta ili usporedivi faktori izgrađenih građevnih čestica od stanja na građevnoj čestici koja se procjenjuje, onda ta odstupanja treba uzeti u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način.

2.13. Postupak procjene vrijednosti po prihodu

Načela procjene

U primjeni postupka procjene vrijednosti po prihodu treba procijeniti odvojeno vrijednost građevne čestice (zemljišta) i građevine koja je sagrađena na toj čestici.

Vrijednost zemljišta procjenjuje se prema postupku usporedne vrijednosti.

Procjena prihoda od korištenja građevine

Procjenu prihoda od korištenja građevine treba utvrđivati na osnovu trajno ostvarivih godišnjih čistih prihoda na građevnoj čestici. Čisti prihod izračunava se iz bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja.

Čisti prihod treba umanjiti za iznos koji se dobije primjerenim ukamaćivanjem. Izračun se provodi u pravilu prema kamatnoj stopi na nekretnine. Ako je zemljišna čestica bitno veća nego što to odgovara primjerenom korištenju građevine i ako je dopušteno neko dodatno korištenje ili oplemenjivanje jednog dijela površine, ne treba pridodati vrijednost tog dijela površine zemljišne čestice u procijenjeni iznos s kamatama.

Čisti prihod umanjen za ukamaćeni iznos vrijednosti zemljišta, treba kapitalizirati s faktorom umnožavanja (množiteljem), koji čini sastavni dio ove Uredbe. Mjerodavan je onaj množitelj, koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog vremena korištenja građevine.

Kao vrijeme preostalog korištenja građevine treba uzeti broj godina u kojima se još može gospodarski predvidivo koristiti, uz redovito održavanje i gospodarenje. Obavljena ulaganja ili zamjena dotrajalih dijelova ili propuštena održavanja ili druge okolnosti mogu trajanje ostatka korištenja produljiti ili umanjiti.

Ako građevina ne odgovara više općim zahtjevima za zdravim stanovanjem i radnim uvjetima ili sigurnosti osoba koje žive ili rade na obuhvaćenoj zemljišnoj čestici, treba te činjenice uzeti u obzir kod procjene trajanja ostatka građevine, odnosno vijeka korištenja.

Bruto prihod

Bruto prihod obuhvaća sve trajno postignute prihode korištenja uz uvjet dobrog gospodarenja i dopuštenog korištenja kao i očekivane buduće prihode od zemljišne čestice, naročito od najamnina i zakupnina, uključujući i naknade. Prihode kojima se pokrivaju pogonski (tekući) troškovi ne treba uzimati u obzir.

Ako se ne uzimaju naknade za korištenje građevne čestice ili dijelova građevne čestice ili one odstupaju od uobičajenih, onda se u slučaju iznajmljivanja ili zakupa moraju uzeti u obzir.

Troškovi gospodarenja

U troškove gospodarenja ubraja se: amortizacija, upravni troškovi koji nastaju trajno kod uobičajenog gospodarenja, pogonski troškovi, troškovi održavanja, gubitak najamnine. Ne uzimaju se u obzir izdaci podmireni razrezom pogonskih troškova s više vlasnika.

Upravni troškovi su:

- troškovi rane snage i uređaji koji su potrebni za upravljanje građevnom česticom,
- troškovi nadzora
- troškovi zakonske ili dobrovoljne provjere završnih računa i vođenja poslovanja.

Pogonski troškovi su troškovi koji nastaju uslijed vlasništva građevne čestice ili korištenjem građevne čestice u skladu s namjenom i korištenjem građevine ili drugih objekata na čestici.

Troškovi investicijskog ulaganja su oni troškovi koji se moraju učiniti radi istrošenosti, starenja i utjecaja atmosferilija za održavanje namjenskog korištenja građevine tijekom njene uporabe.

Gubitak najamnine je neželjena pojava umanjenja prihoda koji nastaju uslijed pada potražnje za stanovima za iznajmljivanje ili zakupa poslovnog prostora. Ovaj trošak služi i za pokriće troškova uslijed sudskog naloga za plaćanje, dokidanje najamnog odnosa ili zakupa te iseljavanja.

Troškovi upravljanja, investicijskog održavanja i gubitak najamnine se prikazuju prema iskustvenim podacima, uzimajući u obzir dobro gospodarenje i trajanje ostatka korištenja. Pogonske troškove treba uzimati u obzir prema stvarnim podacima o njihovoj visini i uz obuhvaćanje izvanrednih usluga koje je obavio vlasnik sam.

Razmatranje drugih okolnosti koje utječu na vrijednost

Druge okolnosti koje nisu uzete u obzir dosadašnjim razmatranjima, a utječu na prometnu vrijednost, treba obuhvatiti dodacima (prednost) ili odbicima (nedostaci) ili na neki drugi prikladan način. Posebno treba uzeti u obzir korištenje zemljišta u reklamne svrhe ili kao odstupanje od normalnog građevnog stanja.

Procjena prihoda u drugim slučajevima

Ako smanjivanjem čistog prihoda za ukamaćeni iznos vrijednosti građevne čestice nema ostatka za procjenu vrijednosti građevine, treba onda prikazati kao vrijednost prihoda od korištenja građevne čestice samo vrijednost građevne čestice. Vrijednost građevne čestice treba umanjiti u ovom slučaju za uobičajene troškove, posebno troškove rušenja, koji bi nastali uklanjanjem građevine i njenih ostataka kako bi se dobila vrijednost građevne čestice usporediva s neizgrađenom građevnom česticom.

Na blok dijagramu 1, postupka procjene vrijednosti nekretnina prema prihodu prikazan je cjelovit slijed faza izračuna tržišne vrijednosti.

2.14. Postupak procjene prema građevnoj vrijednosti

Načela procjene

U primjeni postupka procjene prema građevnoj vrijednosti treba procijeniti vrijednost građevine, vanjskog uređenja građevne čestice i drugih objekata na građevnoj čestici odvojeno od vrijednosti građevne čestice (zemljišta).

Vrijednost građevne čestice u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti.

Vrijednost građevine treba procijeniti uzimanjem u obzir njezinu starost, oštećenja na građevini i nedostatke kao i druge okolnosti koje utječu na njenu vrijednost.

Vrijednost građevine i ugrađene opreme, vanjskog uređenja i drugih objekata ukoliko nisu obuhvaćeni u vrijednosti zemljišta, procjenjuju se prema iskustvenim podacima ili prema uobičajenim troškovima gradnje.

Vrijednost građevne čestice i vrijednost građevine s ugrađenom opremom i vanjskim uređenjem daju građevinsku vrijednost građevinske čestice. U ovom slučaju govori se o procjeni građevinske vrijednosti izgrađene građevinske čestice.

Procjena vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine provodi se na temelju podataka o površini ili volumenu građevine i pripadajućih jediničnih cijena izraženih po četvornom ili kubnom metru. Pojedine dijelove građevine ili opreme koji nisu obuhvaćeni u jediničnim cijenama treba uzeti u obzir u procjeni vrijednosti s dodacima ili odbicima.

U normalne troškove se ubrajaju i posredni troškovi gradnje koji nastaju na uobičajeni način, a to su posebno: troškovi projektiranja, stručnog nadzora, vođenje gradnje, Zakonom propisana ispitivanja i odobrenja te troškovi financiranja neophodni za samu izvedbu.

Normalni troškovi se iskazuju prema iskustvenim podacima. Iznimno se mogu procjenjivati troškovi građenja u cjelini ili djelomično prema troškovima izvedbe pojedinih građevinskih radova.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti

Umanjenje vrijednosti zbog starosti se određuje prema odnosu trajanja ostatka korištenja i ukupnog vijeka trajanja građevine. Umanjenje vrijednosti se izračunava postotkom u odnosu na novu vrijednost. Kod utvrđivanja umanjenja vrijednosti, ovisno o vrsti i načinu korištenja može se orijentirati prema redovnoj ili umanjenoj vrijednosti radi ubrzanog starenja.

Također treba uzeti u obzir utjecaje na ostatak korištenja građevine uslijed dobrog održavanja, investicijskih ulaganja u zamjenu i rekonstrukciju pojedinih dijelova građevine kao i loše i neredovito održavanje.

Umanjenje vrijednosti radi nedostataka i oštećenja građevine

Umanjenje vrijednosti radi gospodarskih nedostataka i šteta na građevini određuje se prema iskustvenim

podacima ili na osnovu troškova koji su neophodni za njihovo uklanjanje u trenutku procjene vrijednosti građevine.

Razmatranje ostalih okolnosti koje utječu na vrijednost

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost, a nisu obuhvaćene vrijednostima koje umanjuju vrijednost građevine, posebno u gospodarskom pogledu prekomjerno starenje uslijed raznih utjecaja, zatim natprosječno održavanje te znatno odstupanje stvarnog korištenja od onog korištenja koje je mjerodavno odnosno dopušteno na temelju građevne dozvole. Te utjecaje treba uzeti u obzir dodacima ili odbicima ili na drugi prikladan način.

Na blok dijagramu 2, postupka procjene prema vrijednosti objekta, prikazan je detaljno slijed faza izračuna tržišne vrijednosti.

Procjena vrijednosti prema orijentacijskim vrijednostima

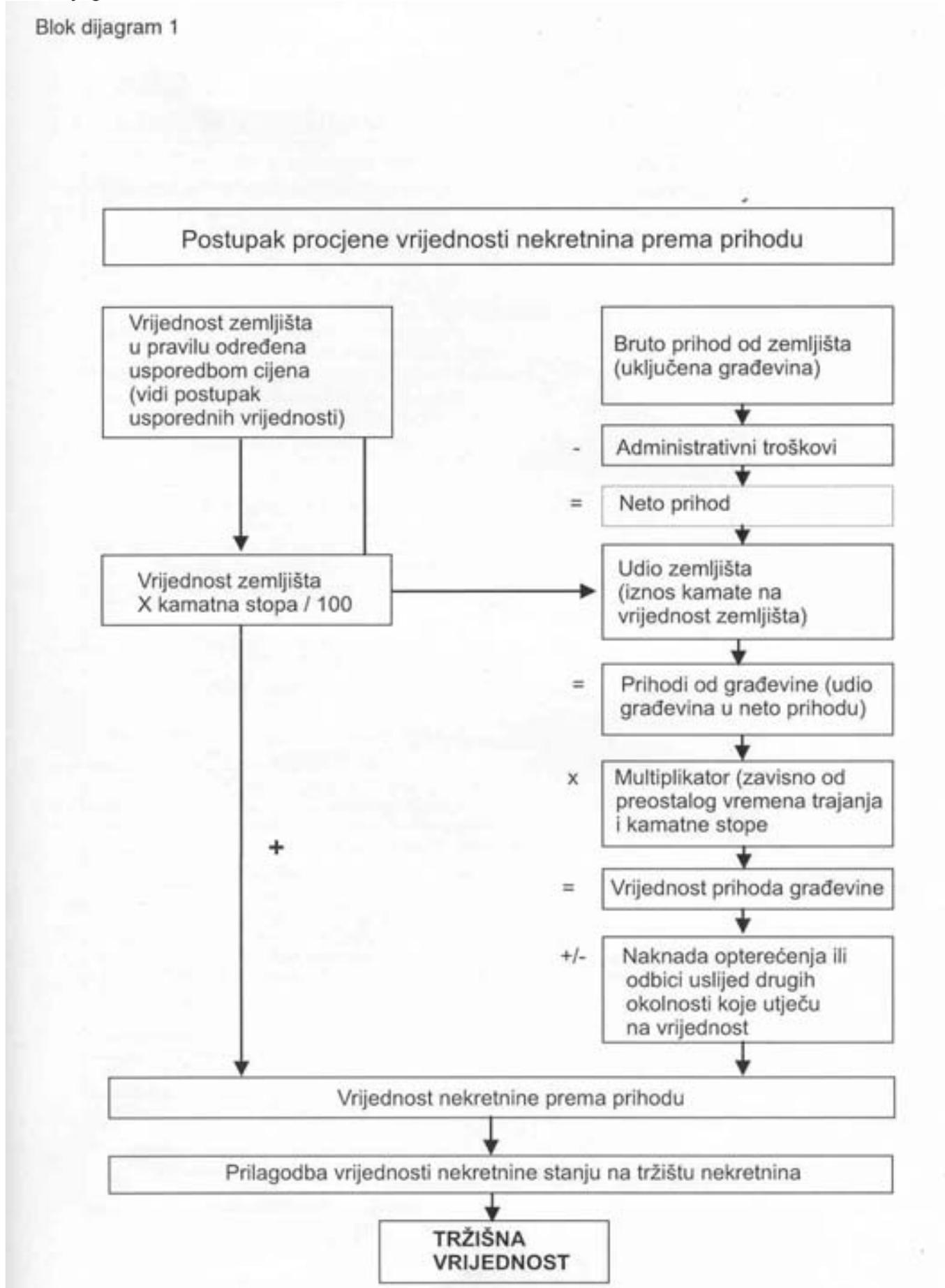
U procjeni vrijednosti treba koristiti podatke koje izdaje Odbor procjenitelja o orijentacijskim vrijednostima građevnih čestica, uspoređujući ih sa sličnim zemljištima čiji su dohodovni odnosi usporedivi.

U razvojnim područjima na kojima se nije oblikovala prometna infrastruktura, mjerodavna je prometna vrijednost u područjima koja su usporediva glede strukture naselja i gospodarstva kao i glede krajolika i prometnog položaja u odnosu na urbanističko-razvojno područje.

2.16. Stupanje na snagu

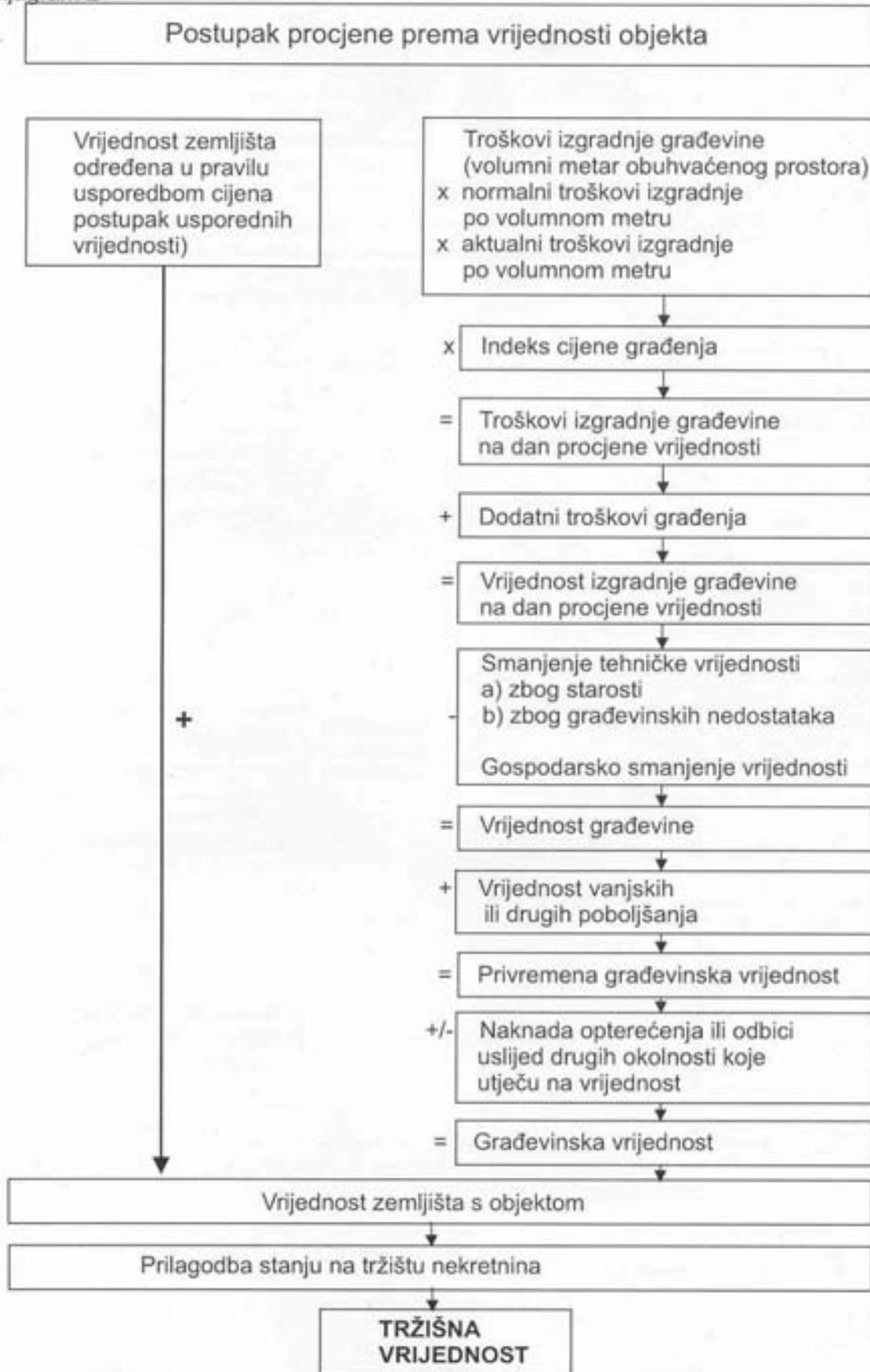
Uredba stupa na snagu istovremeno sa stupanjem na snagu Zakona o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta.

Blok dijagram 1



Blok dijagram 2

Blok dijagram 2



3. Prijedlog sadržaja Uredbe o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišnih čestica

Prva glava - Područje primjene, opća načela za postupak i značenje pojmova

- Članak 1. Područje primjene
- Članak 2. Predmet izračuna vrijednosti
- Članak 3. Stanje zemljišne čestice i opći vrijednosni odnosi
- Članak 4. Stanje i urbanistički razvitak
- Članak 5. Ostala obilježja stanja
- Članak 6. Neobični ili osobni odnosi
- Članak 7. Procjena promjene vrijednosti

Druga glava - Utvrđivanje potrebnih podataka

- Članak 8. Prikupljanje podataka
- Članak 9. Statistički podaci
- Članak 10. Koeficijenti za preračunavanje
- Članak 11. Kamatna stopa na nekretnine
- Članak 12. Usporedni faktori za izgrađene građevne čestice

Treća glava - Postupak procjene vrijednosti

- Članak 13. Postupak usporedne vrijednosti
- Članak 14. Vrednovanje razlika
- Članak 15. Postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda
- Članak 16. Procjena vrijednosti prihoda od korištenja građevine
- Članak 17. Bruto prihod
- Članak 18. Troškovi gospodarenja
- Članak 19. Razmatranje drugih okolnosti koje utječu na vrijednost
- Članak 20. Procjena vrijednosti prihoda u posebnim slučajevima
- Članak 21. Postupak procjene građevinske vrijednosti
- Članak 22. Postupak procjene vrijednosti građevine
- Članak 23. Umanjenje vrijednosti radi starosti
- Članak 24. Umanjenje vrijednosti radi nedostatka i oštećenja građevine
- Članak 25. Razmatranje ostalih okolnosti koje utječu na vrijednost
- Članak 26. Procjena vrijednosti prema orijentacijskim vrijednostima
- Članak 27. Stupanje na snagu

Prilozi

1. Sadržaj zakona o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta Savezne Republike Njemačke - Baugesetzbuch

2. Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta

*U publikaciji "Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro"
Zbornik radova okruglog stola, prosinac 1997.,
kojeg je organizirao Urbanistički institut Hrvatske - Zagreb, d.d.,
objavljen je članak "Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta".
U članku se detaljno opisuje postupak procjene vrijednosti zemljišne čestice, analiziraju
se utjecajni čimbenici i postupak koordinacije provedbenog urbanističkog plana
i projekta komunalne infrastrukture*

3. Odluka o ubiranju doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture pokrajinskog glavnog grada Münchena (Prijevod)

4. Rješenje o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture pokrajinskog glavnog grada Münchena (Prijevod)

1. Sadržaj Zakona o urbanističkom planiranju i uređenju građevnog zemljišta

Savezne Republike Njemačke - Baugesetzbuch

(Prijevod - sadržaj Zakona skraćen i pregledno oblikovan)

Opće urbanističko pravo

1. dio - Urbanistički planovi

1. odlomak Opći propisi.

(Zadaća, pojam i načela urbanističkog planiranja, izrada urbanističkih planova i ovlaštenja za donošenje uredbi, sudjelovanje građana i sudjelovanje nositelja javnih interesa)

2. odlomak Plan namjene površina

(Sadržaj plana namjene površina, odobrenje i prilagođavanje planu namjene površina)

3. odlomak Obvezujući provedbeni urbanistički plan (PUP)

(Sadržaj provedbenog urbanističkog plana, odluka o izradi PUP-a, odobrenje i stupanje na snagu, pojednostavljeno izmjena i dopuna ili dopuna PUP-a)

2. dio - Osiguranje provedbe Provedbenog urbanističkog plana

1. odlomak Zabrana izmjene i odbijanja molbi za građenje

(Zabrana izmjene, odbijanje molbi za ishodaenje građevinske dozvole, odluka o zabrani izmjene, naknada kod zabrane izmjene)

2. odlomak Odobrenje za razdiobu

(Odobrenje za razdiobu, razlozi uskraćivanja odobrenja, sadržaj odobrenja, osiguranje područja s turističkom namjenom, osiguranje propisa o razdiobi)

3. odlomak Zakonsko pravo općine na prvokup

(Opće pravo prvokupa, posebna prava prvokupa, isključenje prava prvokupa, odbijanje prava prvokupa, postupak i naknada)

3. dio - Propisivanje građevnog i drugog korištenja; naknada

1. odlomak Dopustivost zahvata

(Pojam zahvata, dopustivost zahvata na području važećeg PUP-a, iznimke i oslobađanje, ograničenje korištenja)

2. odlomak Naknada

(Šteta uslijed povjerenja, naknada u novcu ili preuzimanjem naknada kod opravdavanja prava prolaženja, vožnje i postavljanja vodova i kod vezivanja nasada, naknada kod izmjene ili dokidanja dopuštenog korištenja, naknada i postupak, obveznik za naknadu, dospelost i prestanak prava na naknadu)

4. dio - Uređenje zemljišta

1. odlomak Preparcelacija

(Svrha preparcelacije, nadležnost i pretpostavke, rješenje o preparcelaciji, sudionici, pravne posljedice, objavljivanje rješenja o preparcelaciji, zabrana raspolaganja i promjena, područje preparcelacije, plan i popis postojećeg stanja, izvješće i zabilješke o preparcelaciji, masa za preparcelaciju i diobna masa, mjerila za diobu, dioba prema vrijednosti, podjela prema površini, dodjela i naknada, naknada i poravnanje kod građevinskih postrojenja, nasada i drugih uređaja, dokidanje, izmjena i zasnivanje prava, zajedničko vlasništvo, posebni pravni odnosi, prijelaz s pravnih odnosa na naknadu, plaćanja u novcu, polozi i postupak razdiobe, izrada i sadržaj nacrtu preparcelacije, karta preparcelacije, popis parcelacije, objavljivanje projekta preparcelacije, mogućnost uvida, dostavljanje projekta preparcelacije, stupanje na snagu projekta preparcelacije, učinci objavljivanja, promjena projekta preparcelacije, ispravak javnih knjiga, uvid u projekt preparcelacije, radnje prije donošenja rješenja, prijevremeno stupanje u posjed,

troškovi postupka i stručnjaka, oslobađanje od pristojbi i naknada)

2. odlomak Uređenje međa

(Svrha, preduvjeti, nadležnost, novčana plaćanja, zaključak o uređivanju međa, objavljivanje i pravomoćnost uređenja međa, ispravak javnih knjiga)

5. dio - Izvlaštenje

1. odlomak Dopuštenje (odobrenje) izvlaštenja

(Svrha izvlaštenja, predmet izvlaštenja, pretpostavke za dopuštenje izvlaštenja, izvlaštenje iz prisilnih urbanističkih razloga, obveza prodaje, izvlaštenje zemljišta za naknadu u zemlji, zamjena za oduzeta prava, opseg, ograničenje i obuhvat izvlaštenja)

2. odlomak Naknada

(Načela naknade, korisnik i obveznik naknade, naknada za gubitak prava, naknada za druge imovinske štete, razmatranje prava posrednih korisnika, prijelaz duga, naknada u novcu, naknada u zemlji, naknada jamčenjem drugih prava, povratno izvlaštenje, naknada za povratno izvlaštenje)

3. odlomak Postupak izvlaštenja

(Tijelo za izvlaštenje, zahtjev za izvlaštenje, sudionici, priprema usmene rasprave, uvođenje postupka izvlaštenja i određivanje roka za usmenu raspravu, bilješka o izvlaštenju, obveza odobravanja, nagodba, djelomična naknada, odluka tijela za izvlaštenje, odluka o izvlaštenju, tijekom roka primjene, postupak uz naknadu jamčenjem drugih prava, prijevremeno uspostavljanje posjeda, izvršenje odluke o izvlaštenju, polog, postupak razdiobe, dokinuće odluke o izvlaštenju, troškovi, izvršni nalog)

6. dio - Objekti i uređaji komunalne infrastrukture

1. odlomak Opći propisi

(Financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, ugovor o građenju OIUKI, vezivanje na PUP, obveze vlasnika)

2. odlomak Doprinos za financiranje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

(Ubiranje doprinosa, opseg troškova građenja OIUKI obvezni doprinos za financiranje građenja OIUKI, mjerilo za razdiobu troškova građenja OIUKI, predmet i nastanak obveza doprinosa, obveznik doprinosa, dospjelogost i plaćanje doprinosa)

Posebno urbanističko pravo

1. dio - Urbanističke sanacijske mjere

1. odlomak Opći propisi

(Urbanističke mjere za sanaciju, prisutnost i sudjelovanje zainteresiranih osoba, obveza izvješćivanja, prisutnost i sudjelovanje nositelja javnih ovlasti)

2. odlomak Priprema I provedba

(Priprema, priprema istraživanja, pravila za sanaciju, prijava i objavljivanje statuta (odluke) za sanaciju, zahvati s obveznim odobrenjem, razdiobe i pravni postupak, odobrenje, provedba, mjere uređenja, građevinske mjere, pregled troškova i financiranja, zamjena dotrajalih uređaja objekata i uređaja javne komunalne infrastrukture, oslobađanje od naknada i troškova)

3. odlomak Posebni sanacijsko pravni propisi

(Područje primjene, određivanje isplate za nagodbe, izvlaštenja, kupovnih cijena i preparcelacije, izravnavajući iznos vlasnika, dopunski iznos uz iznos za izravnavanje, prijelazni propisi za formalno utvrđivanje)

4. odlomak Nositelj sanacije i druge ovlaštene osobe

(Obavljanje zadataka za općinu, potvrđivanje nositelja sanacije, obavljanje zadataka nositelja sanacije, povjerena imovina, osiguranje povjerene imovine)

5. odlomak Završetak sanacije

(Dokidanje statuta sanacije, prestanak pravnog učinka za pojedinačne građevne čestice, pravo na povratni prijenos)

2. dio - Urbanističke razvojne mjere

(Područje primjene, nadležnost i zadaci, nositelj razvitka, zahtjev o preuzimanju, posebne odredbe za prilagođavanje na već postojeće građevine i infrastrukturu, troškovi i financiranje razvojnih mjera)

3. dio - Propisi o održavanju i urbanistički nalozi

1. odlomak Odluka o održavanju

(Održavanje zgrada i posebnosti područja, odobrenje i zahtjev za preuzimanje, izuzeci)

2. odlomak Urbanistički nalozi

(Općenite napomene, nalozi za građenje, nalozi za osuvremenjivanje i stavljanje u ispravno stanje, nalozi o zasađivanju i nalozi o rušenju)

4. dio - Socijalni mir i naknada radi otežanih uvjeta

(Socijalni plan, naknada radi otežanih uvjeta okoline)

5. dio - Najamni i zakupni odnosi

(Dokinuće najamnih i zakupnih odnosa, dokinuće najamnih i zakupnih odnosa na neizgrađenim građevinskim česticama, dokinuće ostalih ugovornih odnosa, naknada kod ukinuća najamnih i otkupnih odnosa, produljenje najamnih ili zakupnih odnosa)

6. dio - Urbanističke mjere povezane s mjerama za poboljšanje agrarne strukture

(Uskfađivanje mjera, urbanističko planiranje i mjere za poboljšanje agrarne strukture, generalni plan i povezivanje zemljišta, nabavka čestica zemljišta kao nadomjestak za građeno, spajanje građevnih čestica radi urbanističkih mjera, propisi o prometu s poljoprivrednim i šumskim zemljištem)

Treće poglavlje

Ostali propisi

1.dio - Utvrđivanje vrijednosti

(Odbor za vještačenje, zadaci odbora za vještačenje, prometna vrijednost, popis kupovnih cijena, orijentacijske vrijednosti zemljišta, ovlaštenje odbora za vještačenje, viši odbor za vještačenje, ovlaštenje)

2. dio - Opći propisi. nadležnost, upravni postupak, preduvjeti

1.odlomak Opći propisi

(Zemljišne čestice, prava na zemljišne čestice, pojam poljoprivrede, zaštita humusa)

2. odlomak Nadležnosti

(Reguliranje nadležnosti s odstupanjem, zajednički plan korištenja površina, plan korištenja površina kod stvaranja udruge za izradu plana te kod prornjene područja ili stanja, udruge za izradu plana korištenja površina, mjesna i stvarna nadležnost)

3. odlomak Upravni postupak

(Zastupnik po službenoj dužnosti, nalozi za ispitivanje stanja stvari, predradnji na zemljišnim česticama, povrat u prvobitno stanje, uputa o pravnom lijeku, prethodni postupak, protupravno postupanje)

4. odlomak Preduvjeti za učinkovitost

(Značaj kršenja propisa, o utvrđivanju plana namjene površina, i statuta (odluka), rok za prijavu kršenja propisa u postupku i formalnih propisa, kao i nedostataka procjene, uklanjanje grešaka, zadaća u postupku odobrenja i prijave)

3. dio - Postupak pred komorama za predmete građevnog zemljišta

(Zahtjev za sudsku odluku, povrat u prvobitno stanje, mjesna nadležnost pokrajinskih sudova, sastav komore, za predmete građevnog zemljišta, opći propisi o postupku, sudionici, pobijanje odluka o procjeni, pobijanje prijevremenog određivanja posjeda, prijevremeni nalog o izvršenju, presuda, nepojavljivanje jednog od sudionika, troškovi postupka, opoziv, žalba, revizija, usuglašavanje, daljnja nadležnost komore (senata) za predmete građevnog zemljišta).

2. Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta

Sažetak:

Za racionalno korištenje prostora neophodno je poznavati pored ostalog i vrijednost zemljišta u tom prostoru a posebno u području građenja. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta zahtjeva poznavanja interdisciplinarnih znanja iz područja: urbanizma, prava i graditeljstva kao i podacima o prometu nekretnina, a poglavito neizgrađenih građevinskih čestica. U članku se analiziraju osnovna svojstva koja utječu na vrijednost nekretnine, a to su: kakvoća zemljišta, odnosno stanje dokumenata prostornog uređenja, način korištenja građevne čestice i stupanj izgrađenosti građevne čestice.

Najveći utjecaj na cijenu zemljišta ima stanje dokumenata prostornog uređenja. Stoga se u članku najveća pažnja poklanja stanju dokumenata prostornog uređenja i porastu cijene zemljišta kao vremenska funkcija koja prati razvoj prenamjene poljoprivrednog ili šumskog zemljišta u građevno zemljište. Druga dva svojstva također utječu na cijenu zemljišta u građevnom području, a detaljnije će se obraditi u sklopu prikladne teme.

U članku se također obrađuju instrumenti za osiguranje provedbe dokumenata prostornog uređenja (zaustava građenja, uređenja međa, urbana komasacija) kao neophodni uvjeti koje bi trebalo urediti našim propisima.

Tehnička infrastruktura objekata i uređaja komunalne infrastrukture mora se paralelno i cjelovito graditi kako bi se postigli najniži troškovi, a uvjetovana je postojanjem detaljnih urbanističkih planova kao obvezujućih dokumenata prostornog uređenja. Na blok dijagramu: Koordinacija provedbenog urbanističkog plana i projekata komunalne infrastrukture dat je pregled sudionika i slijed aktivnosti u tom zahtjevnom procesu od predstavnika lokalne samouprave, nosilaca javnog interesa do stručnjaka specijalista za pojedina područja i djelatnosti.

1. Uvod

Tržište nekretnina obiluje ponudom niza zemljišnih čestica različite kakvoće, ali često i posebnih odnosa, tako da se stručnjak za procjenu vrijednosti nekretnine, rijetko nalazi u poziciji, da sve ODLUČUJUĆE ČIMBENIKE realno procjeni iz postojećih podataka zabilježenih o prometu 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 kod koje nakon nekoliko promjena vlasnika NJENA VRIJEDNOST ostane postojana, pod uvjetom da je primjerno održavana”.

Temeljno pravilo je, da je prometna vrijednost neke zemljišne čestice u direktnom omjeru s dobiti koja se može ostvariti gospodarenjem tom česticom. Drugim riječima, vrijednost građevinske čestice je u direktnoj vezi s građevinom koja se može sagraditi na toj čestici i prihodom koji se može ostvariti tijekom gospodarenja tom građevinom.

Izračun, odnosno procjena prometne vrijednosti građevinske čestice spada u najteže probleme stručnjaka za procjenu nekretnina. Tržište građevinskih čestica je TRŽIŠTE sa mnogo nepoznanica. Na tom tržištu postoji niz posebnih odnosa u kojima značajnu ulogu igraju kako gospodarski tako i POSEBNI odnosi. O tim posebnim odnosima, u kupoprodajnim ugovorima ne postoje podaci ili su nedovoljni za donošenje realnih zaključaka.

Unatoč nepoznanicama i posebnim odnosima na tom tržištu, ne treba precjenjivati teškoće pri procjeni vrijednosti građevinske čestice, jer vrijednost građevinske čestice je u direktnom omjeru vrijednosti građevine odnosno prihoda koji se mogu ostvariti gospodarenjem tom građevinom. Neposrednim obilaskom zemljišne čestice, neposredne okolice građevne čestice kao i provjere mogućnosti građenja na toj čestici sukladno dokumentima prostornog uređenja, stanju provedbe dokumenata prostornog uređenja u području građenja te planovima o građenju objekata i uređaja komunalne infrastrukture može se relativno točno utvrditi prometna vrijednost građevne čestice.

Na prometnu vrijednost utječe niz svojstava koje se mogu sažeti u tri skupine:

- PRVA: kakvoća zemljišta odnosno stanje dokumenata prostornog uređenja
- DRUGA: način korištenja odnosno namjena građevne čestice i
- TREĆA: stupanj izgrađenosti odnosno iskoristivosti građevinske čestice.

Analizom sve tri skupine svojstava pridružuje se lokacija građevine koja često ima najvažniji utjecaj na prometnu vrijednost nekretnine.

Temeljno pravilo je da se skupe građevine grade na skupim građevinskim česticama, a jeftine građevine na jeftinim građevinskim česticama.

Prometna vrijednost je ona vrijednost koja se može postići u momentu promjene vlasnika na tržištu nekretnina, i često se razlikuje od stvarne vrijednosti,

odnosno građevinske vrijednosti. Prometna vrijednost može biti znatno veća ili niža od stvarne vrijednosti a na nju utječu tri čimbenika: **lokacija, lokacija i samo lokacija**

U slijedećoj tablici sažeto su prikazana osnovna svojstva koja utječu na vrijednost nekretnine odnosno na njenu prometnu vrijednost.

Tablica 1.

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
<ul style="list-style-type: none"> • poljoprivredno i šumsko zemljište • planiranje prenamjene u građevno zemljište • uređeno građevno zemljište • pripremljeno građevno zemljište 	<ul style="list-style-type: none"> • područje malih naselja • čisto stambeno područje • opća stambena područja • posebna stamb. područja • seoska područja • mješovita područja • središnja područja • obrtnička područja • industrijsko područje • ostala područja 	<ul style="list-style-type: none"> • izgradivost građevinske čestice • dopustivi broj etaža, odnosno brutorazvijena površina • dopustivi volumen građevine

LOKACIJA GRAĐEVNE ČESTICE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2. Kakvoća zemljišta odnosno stanje dokumenata prostornog uređenja

2.1. Poljoprivredno i šumsko zemljište

Površine na kojima se obavlja djelatnost poljoprivrede i šumarstva su površine koje se koriste ili su iskoristive na odgovarajući način i za koje se može pretpostaviti da će se u dogledno vrijeme koristiti samo u svrhu poljoprivrede i šumarstva na što nas upućuju: njihova svojstva, položaj, mogućnost oplemenjivanja te niz drugih prednosti i okolnosti. Te površine treba pažljivo čuvati i zaštititi jer se povećavanjem područja građenja stalno smanjuju i predstavljaju NEOBNOVLJIV RESURS. Vrijednost poljoprivrednog i šumskog zemljišta je u direktnoj funkciji s prihodom koji se postiže gospodarenjem na tom zemljištu, uzimajući u obzir PODNOŠLJIVOST OKOLIŠA. Intenzivno korištenje zemljišta primjenom umjetnih gnojiva znatno utječe na kakvoću tog zemljišta i podzemnih voda, a time i na bitni resurs za opstanak života na zemlji.

Izgradnjom prometne infrastrukture, proširivanjem naselja i površina za industrijske i trgovačke komplekse, smanjuju se te površine, ali u normalnim gospodarskim uvjetima postoji lagani trend povećanja prometne vrijednosti tog zemljišta.

Prenamjena tog zemljišta u način korištenja za potrebe građenja, znatno se povećava prometna vrijednost tog zemljišta. Na slici br. 1. prikazana je prometna vrijednost zemljišta kao funkcije stanja dokumenata prostornog uređenja. Prometna vrijednost zemljišta konstantno raste napredovanjem izrade dokumenata prostornog uređenja do konačne vrijednosti, kada je potpuno pripremljeno, tj. opremljeno izgrađenim objektima i uređajima komunalne infrastrukture.

Tijekom tog procesa razlikujemo tri faza stanja:
PRVO: planiranje prenamjene u građevno zemljište
DRUGO: uređeno građevno zemljište
TREĆE: pripremljeno građevno zemljište

2.2. Planiranje prenamjene u građevno zemljište

Prenamjena poljoprivrednog ili šumskog zemljišta provodi se u slučajevima kada su pogodna za neko drugo korištenje, a posebno ako svojim prometnim

položajem, funkcijom i blizinom naselja omogućavaju racionalnije gospodarenje i privlačenje kapitala za ulaganje u nekretnine odnosno gospodarske objekte razne namjene. Za takve prenamjene neophodno je izraditi RAZVOJNI PROGRAM, grada, općine, naselja ili njihovih dijelova i opravdati svrsishodnost proširivanja građevnog područja na račun poljoprivrednih i šumskih površina.

U momentu kada se pojavi interes za neko drugo korištenje tada tom zemljištu raste prometna vrijednost i ako se i dalje koristi na isti način.

U momentu donošenja odluke o izradi prostornog plana skokovito poraste vrijednost zemljišta za koje se očekuje prenamjena u građevno, a nakon donošenja prostornog plana, tada za točno utvrđena područja prenamjene opet skokovito poraste cijena građevnog zemljišta.

Prostorni plan obuhvaća čitavo područje općine. U tom planu je prikazan način korištenja zemljišta temeljem programa gospodarskog, demografskog i društvenog razvitka.

Njemački propisi takav plan nazivaju (FLÄCHENNUTZUNGPLAN) PLAN NAMJENE POVRŠINA čiji sadržaj propisan zakonom. U tom planu može se prikazati posebno:

- površine predviđene za građenje prema općem načinu njihovog građevnog korištenja;
- opremanje područja objektima društvene i gospodarske infrastrukture, zdravstvenim objektima, i ...;
- površine za državne, županijske i glavne lokalne ceste;
- površine za objekte namijenjene za odlaganje otpada, uređaje za pročišćavanje otpadnih voda;
- zelene površine, sportske terene, promet u mirovanju, kampirališta, kupališta, groblja;
- vodene površine, luke, površine za gospodarenje vodama kao i površine koje se moraju čuvati slobodnim u interesu zaštite od velikih voda i regulacije vodotoka;
- površine za zasipavanje, iskapanje, kamenolome, rudarenje i korištenje drugih zemnih resursa;
- površine za poljoprivredu i šumarstvo;
- površine kao mjere zaštite: park šume, parkovi, krajobrazni razvitak;
- površine na kojima su tijekom građenja potrebne posebne građevne mjere zaštite od prirodnih nepogoda i vanjskih utjecaja;
- spomeničke građevine zaštićene posebnim propisima, njihov način korištenja i postupak sanacije i obnavljanja.

Uz takav plan također su priloženi tekstualni prilozi s neophodnim obrazloženjima pojedinih rješenja.

U tom planu je također određeno koja se područja nalaze unutar područja građenja i za koje dijelove se mora izraditi provedbeni urbanistički plan.

2.3. Uređeno građevno zemljište

Nakon što je plan namjene površina donošen i postao pravno obvezatan donosi se odluka o izradi **PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA**. Također sadržaj tog plana je Zakonom propisan.

Tim planom detaljno se određuje:

- vrsta i opseg građevnog korištenja;
- način građenja, građevinske čestice prikladne i neprikladne za građenje, kao i položaj građevinskih objekata;
- minimalne mjere građevinskih čestica (širina, dubina, površine) kao i maksimalna veličina građevnih čestica za stambenu izgradnju s razlogom štedljivog i obazrivog gospodarenja građevinskim zemljištem;
- površine za objekte koje je potrebno sagraditi temeljem drugih propisa (sportske terene, površine za odmor i rekreaciju, parkirališta, javne garaže ..);
- najveći dopušteni broj stanova u stambenim zgradama uslijed posebnih urbanističkih razloga;
- površine na kojima se mogu sagraditi stambene zgrade koje se financiraju djelomično ili potpuno državnim poticajnim sredstvima;
- industrijske zone;
- površine koje se moraju sačuvati neizgrađene kao rezerva za budući razvoj;
- prometne površine;
- površine za opskrbne centre;
- trase glavnih vodova mreže komunalne infrastrukture (struja, voda, kanalizacija, plin, toplinarstvo, tračni promet);

- površine za zbrinjavanje otpada i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda;
- javne i privatne zelene površine poput perivoja, trajnih okućnica, sportskih terena, igrališta, kampirališta, kupališta, groblja.

Na slici br. 2. prikazana je **KOORDINACIJA PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA I PROJEKTA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**. Planerska koordinacija provodi se u tri karakteristična koraka.

PRVI KORAK obuhvaća donošenje odluke o izradi PUP-a, definiranje ciljeva sukladno planu višeg reda i RAZVOJNOM PROGRAMU i izradi snimka postojećeg stanja na području obuhvata PUP-a i neposrednoj okolini obuhvata. Na realizaciji PRVOG KORAKA sudjeluju: URBANISTI, OPĆINA, KOMUNALNA PODUZEĆA.

DRUGI KORAK obuhvaća izradu varijantnih rješenja, sukladno planu višeg reda i razvojnom programu, provedbu analize varijanti i izbor najpovoljnijeg rješenja uključivo proračun troškova, terminski plan i visinu komunalnih doprinosa za financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

TREĆI KORAK obuhvaća ocjenu i usvajanje najpovoljnije varijante, izradu PUP-a s provedbenim odredbama, donošenje i stupanje na snagu PUP-a.

Za realizaciju PUP-a potrebno je uskladiti javni i privatni interes, odnosno raspolagati s instrumentima koji će omogućiti njegovu realizaciju.

Njemački propis raspolaže instrumentima:

- osiguranja provedbe urbanističkog plana;
- propisima o korištenju građevnog i drugog
- zemljišta;
- urbanom komasacijom i
- izvlaštenjem.

Tijekom izrade planova, općina je ovlaštena donijeti odluku o zaustavi građevinskih aktivnosti na području obuhvata do stupanja PUP-a na snagu.

Na taj način se sprječava bespravna gradnja i smanjuju troškovi otkupa nekretnina na području od javnog interesa. Nakon stupanja na snagu PUP-a općina je ovlaštena donijeti odluku o zabrani građenja na području obuhvata dok se ne sagradi komunalna infrastruktura koja omogućuje priključenje građevne čestice na javnu prometnu površinu. Zakonom je propisano općini pravo prvokupa zemljišta za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, čime je osiguran temeljni uvjet smišljenog i najekonomičnijeg pripremanja građevnog zemljišta.

Korištenje građevnog zemljišta dopušteno je samo na temelju važećeg PUP-a. U pojedinim slučajevima moguće je odstupiti od odrednica Plana ako to nalažu razlozi javnog interesa, ako je urbanistički prihvatljivo i ako nisu povrijeđene osnovne postavke plana. Također je moguće dopustiti građenje temeljem urbanističkih odluka, koje općina donosi za neznatna proširenja građevnog područja ili za pojedinačne zahvate unutar izgrađenog građevnog područja.

Urbana komasacija provodi se u slučajevima kad se oblici zemljišnih čestica bitno razlikuju od oblika građevinskih čestica definiranih PUP-om i kad nije moguće manjim zahvatima urediti međe građevinskih čestica.

Urbanu komasaciju, odnosno preparcelaciju provodi općina (posebni ured za preparcelaciju) na vlastitu odgovornost ako je neophodna radi ostvarenja donešenog PUP-a. Postupak preparcelacije provodi se rješenjem nadležnog ureda. Rješenje o preparcelaciji mora sadržavati: područje na kojem se provodi preparcelacija i popis zemljišnih čestica na tom području.

Za provedbu preparcelacije nužan uvjet je uredno i aktualno vođen katastar. U postupku preparcelacije pojavljuju se sudionici:

- vlasnici zemljišnih čestica na području preparcelacije,
- imatelji prava upisanih ili osiguranih uknjižbom u zemljišne knjige na katastarskoj čestici bez tereta ili sa teretom u području preparcelacije;
- imatelji neuknjiženih prava u zemljišnoj knjizi na katastarskoj čestici bez tereta ili sa teretom ili nekog zahtjeva za ostvarenje prava na katastarskoj čestici ili nekog osobnog prava, nasljedstvo posjeda....
- općina,
- nositelji izvedbe komunalne infrastrukture.

Kao dokaz vlasništva prilaže se izvod iz zemljišne knjige.

Kao nužan uvjet za provođenje parcelacije je usklađivanje zemljišnih knjiga s katastrom zemljišta na području obuhvata.

Rješenje o preparcelaciji mora se objaviti na način uobičajen za objavljivanje odluka u općini.

Od trenutka objavljivanja rješenja o preparcelaciji pa do pravomoćnosti PROJEKTA PREPARCELACIJE smiju se obavljati radnje na zemljištu samo uz suglasnosti tijela ovlaštenog za preparcelaciju.

U masu za preparcelaciju objedinjuju se sve građevinske čestice koje se nalaze u području obuhvata.

Iz mase preparcelacije moraju se najprije izdvojiti površine komunalne infrastrukture i dodijeliti ih općini i ostalim nositeljima izvedbe objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Preostala masa (površine) je masa za diobu. Dioba se provodi prema vrijednosti ili prema površini.

Nakon provedene rasprave s vlasnicima, Služba za preparcelaciju izrađuje PROJEKT PREPARCELACIJE koji sadrži kartu preparcelacije i tekstualne priloge.

Projekt preparcelacije se javno objavljuje u općini a svim sudionicima se dostavlja izvod iz projekta koji se odnosi na njihova prava.

Nakon isteka roka o uvidu u PROJEKT i rješavanja eventualnih žalbi, projekt preparcelacije postaje pravomoćan.

Momentom pravomoćnosti PROJEKTA PREPARCELACIJE smatra se da je građevno zemljište uređeno i da se može početi s građenjem objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

2.4. Pripremljeno građevno zemljište

Nakon što je PUP donešen i uređeno građevno zemljište, dodjeljeno zemljište općini i nositeljima javnog interesa, provedeni imovinsko pravni poslovi, općina može organizirati građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture: ceste, trgovi, zelene površine, kanalizacija, vodovod, opskrba energijom moguće je početi s građenjem objekata na građevnim česticama.

Trošak građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture ovisi o GUSTOĆI URBANIZMA a time i visina komunalnog doprinosa. Komunalni doprinosi u području urbanizma visoke gustoće su po jedinici

površine građevnog objekta znatno niži u odnosu na građevno područje niske gustoće.

Nakon što je uplaćen komunalni doprinos za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture građevinska čestica postiže maksimalnu prometnu vrijednost i postaje ZRELA za ishođenje građevne dozvole i početak građenja na toj čestici.

3. Način korištenja građevinske čestice

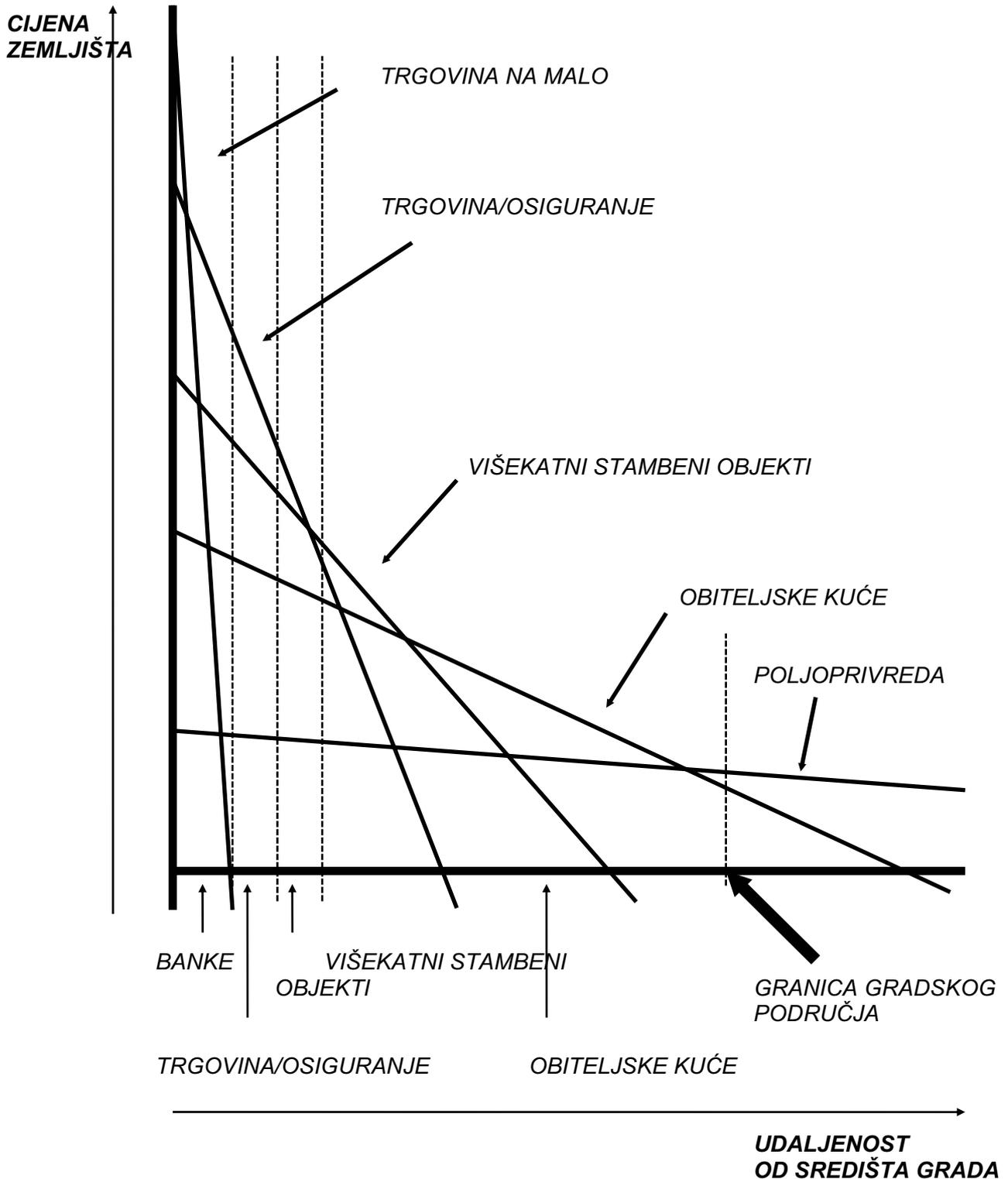
Izrada dokumenata prostornog uređenja uvjetovano je određenim gospodarskim zakonitostima uvjetovanim načinom korištenja građevnog objekta i prihoda koji se postižu gospodarenjem na tom objektu. Na slici 3. prikazani su prihodi pri urbanom korištenju zemljišta kao funkcija udaljenosti od centra grada za razne vrste djelatnosti. Banke podnose najveću vrijednost građevinske čestice, koncentrirane su u strogom centru, a prihodi relativno brzo padaju već kod male udaljenosti od centra. Trgovina i osiguranje podnose nešto nižu cijenu zemljišta, ali se protežu na većoj udaljenosti od centra, i pad prihoda je nešto blaži. Višekatni objekti podnose nižu cijenu i protežu se na većoj udaljenosti od centra, dok obiteljske kuće podnose najnižu cijenu zemljišta i protežu se do samog ruba grada. Gospodarska logika nalaže da lokacije utječu na prihode a time i prometnu vrijednost Urbanisti moraju slijediti tu logiku prilikom izrade urbanističkih planova.

Na slici 4. prikazana je cijena zemljišta, zone građenja i visine objekata kao funkcija udaljenosti od centra grada. Područje gradske jezgre namijenjeno je uslužnim djelatnostima visokog prihoda i najvišim građevinama. U tom području stanovanje je vezano uz poslovne aktivnosti uslužnih djelatnosti. Unutarnje zone namjenjene su za tercijalne djelatnosti a vnjske zone za stanovanje.

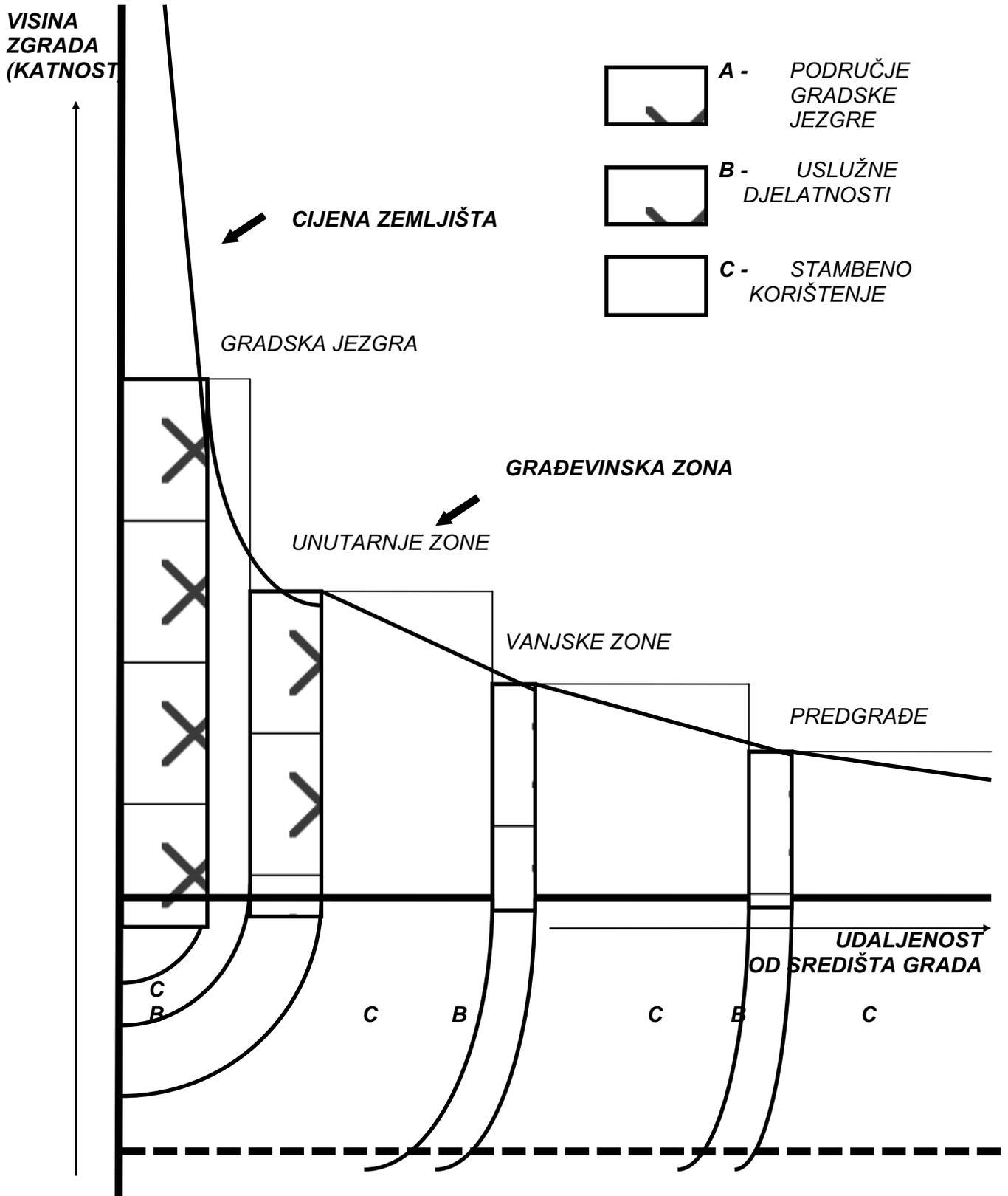
4. Zaključak

“Hrvatski prostor – temeljno nacionalno dobro” obiluje nizom gradova i naselja sagrađenih smišljeno, funkcionalno za ondašnje uvjete života u kojima s uočava harmonija zgrada, prometnih površina, komunalne i društvene infrastrukture. Urbanistička rješenja utemeljena su na optimalnom usklađivanju javnog i privatnog interesa. Tijekom posljednjih desetljeća naglo je povećan broj stanovnika u gradovima, uslijed čega je nastalo neprimjereno građenje zgrada na neuređenom građevnom zemljištu, koje nisu oblikovane sukladno suvremenim urbanističkim pravilima. Kako bi se spriječilo takav način građenja nužno je posvetiti pažnju stvaranju instrumenata koji će omogućiti provedbu dokumenata prostornog uređenja a time i osigurati smišljen i funkcionalan razvitak gradova i naselja. Zadaća urbanizma je da kao interdisciplinarna znanost razmatra: zdravlje, sigurnost, ekonomičnost, estetiku i oblikovanje sukladno životnim potrebama pučanstva u sklopu smišljeno uređenog naselja odnosno grada. Prostorno uređenje hrvatskog prostora treba oblikovati na temelju jednolikog razvitka u svim područjima koji će omogućiti slične uvjete života i rada, a time spriječiti mehaničko povećanje gradova, povećati interes za naseljavanje u manjim gradovima i spriječiti pražnjenje ruralnih prostora. Urbanizam i dosljedna provedba dokumenata prostornog uređenja utjecati će na tržište građevnog zemljišta, usklađivanje cijena s stanjem dokumenata prostornog uređenja i dovesti do spoznaje da je ipak bitna razlika između zemljišne čestice i građevinske čestice i da se može graditi samo na građevnoj čestici.

Slika 3: PRIHODI PRI URBANOM KORIŠTENJU ZEMLJIŠTA KAO FUNKCIJA UDALJENOSTI OD CENTRA GRADA ZA RAZNE VRSTE DJELATNOSTI



Slika 4: CIJENE ZEMLJIŠTA, ZONE GRAĐENJA I VISINE OBJEKATA KAO FUNKCIJA UDALJENOSTI OD CENTRA GRADA



3. Odluka

o ubiranju doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Pokrajinski glavni grad München - Prijevod

I. Ubiranje doprinosa za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (čl. 127 st. 1 Zakona o gradnji)

• Članak 1

(1) Za pokriće troška gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji na drugi način nije pokriven pokrajinski glavni grad München ubire doprinos za građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno odredbama Zakona Baugesetzbuch i ove Odluke.

(2) Ubiranje doprinosa za uređaje za zaštitu građevnih područja od štetnih utjecaja iz okoliša u smislu Saveznog zakona o zaštiti od imisije po potrebi se uređuje odlukom koja će se zasebno donijeti.

II. Trošak građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture (čl. 129 st. 1 Baugesetzbuch)

• Članak 2

(1) Doprimos se može ubirati za trošak gradnje objekta ili uređaja komunalne infrastrukture koji na drugi način nije pokriven, a koji je potreban da bi se izgradio objekt ili uređaj, i to u širini i načinu izvedbe koji odgovaraju dopuštenom korištenju čestica za koje se gradi.

(2) Koeficijent bruto razvijene površine iskazuje koliko je, u smislu čl. 19 st. 3 Uredbe o građevinskom korištenju, četvornih metara razvijene površine dopušteno po četvornom metru površine čestice

(3) Trošak za ceste, putove i trgove za koji se može ubirati doprinos izračunava se iz širina voznih traka, pješačkih traka i biciklističkih putova kao i iz širina za koje se može ubirati doprinos, a koje se odnose na

zelene površine i parkirališne površine, ako su sastavni dio prometnih objekata (ukupna širina za koju se može ubirati doprinos).

1. Širine za koje se može ubirati doprinos za vožnju, pješačku traku i biciklistički put iznose:

a) kod čestica s koeficijentom bruto razvijene površine do 0,6 za ceste, putove i trgove kod kojih se s obje strane može graditi:

do 3,0 m pješačke trake po strani ceste

do 7,0 m vozne trake

a za ceste, putove i trgove kod kojih se samo s jedne strane može graditi:

do 3,0 m pješačke trake

do 7,0 m vozne trake plus rubnjak na strani na kojoj se ne može graditi

s rubom do 0,5 m širine

b) kod čestica s koeficijentom bruto razvijene površine od 0,61 do 0,9 za ceste, putove i trgove kod kojih se s obje strane može graditi:

do 3,0 m pješačke trake po strani ceste

do 9,0 m vozne trake

a za ceste, putove i trgove kod kojih se samo s jedne strane može graditi:

do 3,0 m pješačke trake

do 8,0 m vozne trake plus rubnjak na strani na kojoj se ne može graditi

s rubom do 0,5 m širine

c) kod čestica s koeficijentom bruto razvijene površine od 0,91 do 1,2 za ceste, putove i trgove kod kojih se s obje strane može graditi:

do 4,0 m pješačke trake po strani ceste

do 2,0 m biciklističkog puta po strani ceste

do 12,0 m vozne trake

a za ceste, putove i trgove kod kojih se samo s jedne strane može graditi:

do 4,0 m pješačke trake

do 2,0 m biciklističkog puta po strani ceste

do 9,0 m vozne trake plus rubnjak na strani na kojoj se ne može graditi

s rubom širine do 0,5 m

d) kod čestica s koeficijentom bruto razvijene površine preko 1,2 kao i za poslovna i industrijska područja bez obzira na koeficijent bruto razvijene površine ili

koeficijent volumena građevine, za ceste, putove i trgove kod kojih se s obje strane može graditi:

do 5,0 m pješačke trake po strani ceste
do 2,0 m biciklističkog puta po strani ceste
do 18,0 m vozne trake

a za ceste, putove i trgove kod kojih se samo s jedne strane može graditi:

do 5,0 m pješačke trake
do 2,0 m biciklističkog puta po strani ceste
do 12,0 m vozne trake plus rubnjak na strani na kojoj se ne može graditi
s rubom širine do 0,5 m

2. Na području zavoja (... i krugova za okretanje) širina vozne trake za koju se može ubirati doprinos povećava se do dvostruke širine koja je navedena pod br. 1.

3. Za javne prometne objekte unutar građevnog područja po kojima iz pravnih ili stvarnih razloga nije moguća vožnja motornim vozilima (na pr. pješačke staze, staze za stanare) i pješačke zone kao i područja smanjenog prometa sukladno čl. 42 st. 4a uredbe o cestama StVO, uključivo sastavnih dijelova navedenog, može se ubirati doprinos do punog prostornog opsega.

4. Za sabirne ceste (čl. 127 st. 2 br. 3 Zakona o gradnji) može se ubirati doprinos do širine od 34 m. To vrijedi i za trgove koje treba smatrati sabirnim cestama.

5. Širina zelenih površina i parkirališnih površina za koju se može ubirati doprinos, ako su iste sastavni dio prometnih objekata (čl. 127 st. 2 br. 4 Baugesetzbuch), iznosi:

a) kod zelenih površina do ukupno 6,0 m,
b) kod parkirališnih površina,
ako su sastavni dio objekata navedenih pod br. 1 slovo a,
do ukupno 6,0 m.
ako su sastavni dio prometnih objekata navedenih pod br. 1 slovo d i br. 4,
do ukupno 12,0 m.

(4) Za trošak za zelene površine koje su prema urbanističkim načelima potrebne unutar građevnih područja za njihovo komunalno uređenje može se ubirati doprinos do površine od 25% zbroja bruto razvijene površine koja temeljem čl. 9 proizlazi za komunalno uređeno područje.

(5) Za trošak za parkirališne površine koje su prema urbanističkim načelima potrebne unutar građevnih područja za njihovo komunalno uređenje može se ubirati doprinos do površine od 10% zbroja bruto razvijene površine koja temeljem čl. 9 proizlazi za komunalno uređeno područje.

(6) Za trošak za strmine/nagibe i potporne zidove može se ubirati doprinos, ako su isti potrebni za izvedbu objekta ili uređaja komunalne infrastrukture.

(7) Za trošak za stjecanje zemljišta može se ubirati doprinos

1. kod cesta, putova i trgova (st. 3 br. 1 do 4) uključivo zelenih i parkirališnih površina, ako su sastavni dijelovi prometnih objekata (st. 3 br. 5), u slučaju st. 3 br. 3 do punog prostornog opsega, a inače do zbirna pojedinačnih širina za koje se može ubirati doprinos sukladno st. 3; odgovarajuće se primjenjuje st. 8;
2. kod zelenih i parkirališnih površina koje su prema urbanističkim načelima potrebne unutar građevnih područja za njihovo komunalno uređenje može se ubirati doprinos sukladno opsegu određenom u st. 4 i 5.

(8) Za trošak za raščišćavanje, odvodnju ceste i rasvjetu ceste može se ubirati doprinos u onom opsegu koji proizlazi iz odnosa ukupne širine za koju se može ubirati doprinos i ukupne širine ceste.

(9) Ako za pojedinačne objekte ili uređaje komunalne infrastrukture ili za određene segmente pojedinih objekata ili uređaja komunalne infrastrukture unutar jednog obračunskog područja (čl. 7) proizidu različite širine ili različiti načini izvedbe za koje se može ubirati doprinos, tada se doprinos može ubirati za trošak za veću širinu ili način izvedbe s većom vrijednosti.

III. Način utvrđivanja troška gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

(čl. 130 st. 1 Zakona o gradnji)

• Članak 3

Trošak za stjecanje zemljišta i raščišćavanje

(1) Trošak, za koji se može ubirati doprinos, za stjecanje zemljišta i raščišćavanje površine za izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture utvrđuje se prema stvarnim troškovima.

(2) Trošak za stjecanje zemljišta za koji se može ubirati doprinos obuhvaća i vrijednost površina koje je pokrajinski glavni grad München stavio na raspolaganje iz svoje imovine, i to vrijednost u trenutku stavljanja na raspolaganje. U troškove za stjecanje površina za objekte i uređaje komunalne infrastrukture u slučaju dodjele za koju postoji obveza plaćanja doprinosa u smislu čl. 57 rečenica 4 Zakona o gradnji i čl. 58 st. 1 rečenica 1 Zakona o gradnji ubraja se i vrijednost temeljem čl. 68 st. 1 br. 4 Zakona o gradnji (čl. 128 st. 1 rečenica 3 Zakona o gradnji).

• **Članak 4**

Trošak gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture

(1) Trošak gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos, uključivo uređaja za njihovu odvodnju i rasvjetu, utvrđuje se po jedinstvenim stopama.

(2) Jedinstvene stope proizlaze iz privitka uz ovu Odluku.

(3) Trošak za strmine/nagibe i potporne zidove za koji se može ubirati doprinos utvrđuje se prema stvarnim troškovima.

• **Članak 5**

Troškovi preuzimanja

Trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture obuhvaća i troškove preuzimanja objekata i uređaja kao općinskih objekata i uređaja komunalne infrastrukture (čl. 128 st. 1 br. 3 Baugesetzbuch).

• **Članak 6**

Obuhvaćanje nekoliko objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos može se utvrditi u ukupnosti za nekoliko objekata i uređaja komunalne infrastrukture, koji za komunalno uređenje zemljišta čine cjelinu (čl. 130 st. 2 rečenica 3 Baugesetzbuch).

• **Članak 7**

Obračunsko područje

Čestice koje su komunalno uređene pojedinim objektima i uređajima komunalne infrastrukture ili određenim segmentima pojedinih objekata i uređaja komunalne infrastrukture ili objektima i uređajima komunalne infrastrukture koji su sabrani temeljem čl. 6, čine jedno obračunsko područje.

• **Članak 8**

Udio općine

Pokrajinski glavni grad München snosi 10% utvrđenog troška izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos.

IV. Raspodjela troška izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos (čl. 131 Baugesetzbuch)

• **Članak 9**

(1) Trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, umanjen sukladno čl. 8, a za koji se može ubirati doprinos, treba raspodijeliti na komunalno uređene čestice obračunskog područja, i to

1. kod cesta, putova i trgova u omjeru/odnosu u kakvom međusobno stoje zbrovi površina i dopustivih bruto razvijenih površina pojedinih čestica;

2. kod zelenih i parkirališnih površina u smislu čl. 2 st. 4 i 5 u omjeru/odnosu u kakvom međusobno stoje dopustive bruto razvijene površine.

(2) Dopustive bruto razvijene površine u smislu st. 1 proizlaze iz plansko-pravnih odredbi. Ako je u generalnom urbanističkom planu utvrđen koeficijent građevne mase/volumena, tada dopustive bruto razvijene površine proizlaze iz površina čestica pomnoženih koeficijentom građevne mase i podijeljenih s 3,5. Ako su bruto razvijene površine izračunate prema rečenicama 1 i 2 u pojedinačnim slučajevima dopustivo i stvarno prekoračene za više od 10%, tada raspodjelu treba temeljiti na stvarno postojećim bruto razvijenim površinama. Ako je prema građevinsko-pravnim ili drugim propisima u pojedinačnom slučaju dopuštena samo manja bruto razvijena površina, tada raspodjelu treba temeljiti na istoj.

(3) Ako mjera građevnog korištenja nije određena, dopustive bruto razvijene površine proizlaze prosječne mjere građevnog korištenja koja postoji u bližoj okolici. Ako se pritom dopustiva mjera građevnog korištenja treba utvrditi iz kakve građevne mase, tada se dopustiva bruto razvijena površina izračunava dijeljenjem građevnih masa s 3,5. Ako stvarno postojeća bruto razvijena površina prekoračuje bruto razvijenu površinu izračunatu prema rečenicama 1 i 2 za više od 10%, tada raspodjelu treba temeljiti na stvarno postojećoj bruto razvijenoj površini.

(4) Ako se u obračunskim područjima također nalaze i čestice koje se prema plansko-pravnim odredbama ili – ako takvih odredbi nema – prema gradnji kakva pretežito postoji u bližoj okolici, mogu u potpunosti ili pretežito (građevinski) poslovno ili industrijski koristiti, ili ako se takve čestice u potpunosti ili pretežito stvarno (građevinski) poslovno ili industrijski koriste, tada se bruto razvijene površine utvrđene temeljem st. 2 ili 3 za poslovne čestice množe s 1,5 a za industrijske čestice s 2,0.

To ne vrijedi za obračun objekata i uređaja komunalne infrastrukture navedenih u čl. 2 st. 4.

(5) Kod obračuna samostalnih zelenih površina (čl. 2 st. 4) za čestice navedene u st. 4, bruto razvijene površine utvrđene prema st. 2 odn. 3 množe se s 0,5, ako se u tom obračunskom području pored ovih čestica nalaze i čestice koje su pretežito ograničene na stambeno korištenje.

(6) Kod čestica koje se, bez mogućnosti građevnog korištenja, u cijelosti ili pretežito smiju koristiti poslovno ili industrijski, treba kao dopustivu bruto razvijenu površinu primijeniti pola površine čestice. Samostalne garažne čestice uključuju se u raspodjelu samo s njihovom površinom čestice.

(7) Trošak za sabirne ceste (čl. 2 st. 3 br. 4) za koji se može ubirati doprinos raspodjeljuje se na ceste, putove i trgove određene za dogradnju u građevnom području opremljenom sabirnom cestom, i to u odnosu/omjeru u kojem međusobno stoje njihove površine za koje se može ubirati doprinos. Raspodjela na komunalno opremljene čestice vrši se temeljem st. 1 do 5.

• Članak 10

Čestice za nekoliko objekata i uređaja komunalne infrastrukture

(1) Čestice koje su komunalno opremljene s nekoliko objekata i uređaja komunalne infrastrukture u smislu čl. 127 st. 2 br. 1 Zakona o gradnji treba obuhvatiti i za svaki od tih objekata ili uređaja s 2/3 njihove površine i bruto razvijene površine.

(2) Višestruko komunalno opremljene čestice kod zajedničkog utvrđivanja troška u jednoj obračunskoj jedinici (čl. 6) treba kod raspodjele troška za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture uzeti u obzir samo jednom.

V. Razvrstavanje/ razgraničenje troškova (čl. 127 st. 3 Baugesetzbuch)

• Članak 11

(1) Trošak za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture može se zasebno ubirati za:

1. stjecanje površina za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture
2. raščišćavanje površina za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture
3. za izgradnju voznih traka, pješačkih traka i biciklističkih staza zajednički ili pojedinačno, uključujući i potrebne rubnjake
4. izvedbu zelenih površina
5. izvedbu parkirališnih površina
6. uređaje za odvodnjavanje

7. rasvjetne uređaje (javna rasvjeta).

(2) Odvojeno ubiranje je, pored mogućnosti navedenih u st. 1, dopušteno i za djelomične širine cesta, putova i trgova (uzdužno razgraničenje).

VI. Obilježja konačne izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (čl. 132 br. 4 Baugesetzbuch)

• Članak 12

(1) Javne ceste, putovi i trgovi konačno su izgrađeni kada

1. je izveden sloj za zaštitu od smrzavanja (raniji naziv: Unterbau – temelj),
2. je vozna traka s bitumenskim pokrovom pričvršćena na bitumenski nosivi sloj ili betonski nosivi sloj,
3. su pješačke trake
 - a) u građevnim područjima s koeficijentom bruto razvijene površina do 0,6 presvučene s pokrovnim slojem od asfaltnog betona,
 - b) u građevnim područjima s koeficijentom bruto razvijene površina većim od 0,6 i u poslovnim i industrijskim područjima kao i kod sabirnih cesta pokrivene s pločama od sintetičnog kamena
4. je površina javnih prometnih površina unutar građevnih područja, po kojima motorna vozila iz pravnih ili stvarnih razloga ne mogu voziti (na pr. pješačke staze, prilazi stambenim zgradama), i pješačkih zona kao i područja sa smirenim prometom učvršćena bitumenom, popločena ili obložena pločama,
5. su biciklističke staze presvučene pokrovom od asfaltnog betona,
6. su položeni rubnjaci od granitnog kamena,
7. je uređeno odvodnjavanje putem cestovnih odvoda i kanala,
8. je priključena rasvjeta sukladno DIN 5044 i kada je ista spremna za rad,
9. je zemljište, ako je potrebno njegovo stjecanje, u vlasništvu pokrajinskog glavnog grada Münchena.

(2) Zelene površine su konačno izvedene kada su predviđene površine izvedene i hortikulturno oblikovane na lokalno uobičajeni način, a zemljište se, ako je potrebno njegovo stjecanje, nalazi u vlasništvu pokrajinskog glavnog grada Münchena.

(3) Parkirališne površine su konačno izvedene kada su popločene ili učvršćene bitumenom, a zemljište se, ako je potrebno njegovo stjecanje, nalazi u vlasništvu pokrajinskog glavnog grada Münchena.

VII. Plaćanje unaprijed i otkup (čl. 133 st. 3 Zakona o gradnji)

• **Članak 13**

Plaćanja unaprijed temeljem čl. 133 st. 3 rečenica 1 Baugesetzbuch, također i za djelomične mjere u smislu čl. 11, mogu se ubirati do visine doprinosa koji će predvidivo nastati.

• **Članak 14**

(1) Otkup u smislu čl. 133 st. 3 rečenica 5 Baugesetzbuch moguć je samo za objekt ili uređaj komunalne infrastrukture u njegovoj cijelosti.

(2) Iznos otkupa određuje se prema visini doprinosa koji će predvidivo nastati.

(3) Ne postoji pravo na otkup.

VIII. Mjerodavne odredbe odluke

• **Članak 15**

(1) Ovu odluku treba primjenjivati također i na prometne objekte u smislu čl. 127 st. 2 br. 2 Zakona o gradnji koji su konačno izgrađeni/izvedeni prije stupanja ove odluke na snagu.

(2) Objekt ili uređaj komunalne infrastrukture ili neki od njegovih parcijalnih uređaja je konačno izgrađen/izveden čim prvi put ispunjava ili je ispunjavao značajke konačne izvedbe u kakvoj odluci o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture tijekom njenog važenja.

(3) Kod utvrđivanja troška izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba primijeniti one

jedinstvene stope koje vrijede u trenutku dovršenja izvedbenih radova za objekt ili uređaj komunalne infrastrukture. Ako se u različitim trenucima izvode parcijalni objekti ili uređaji kakvog objekta i uređaja komunalne infrastrukture, trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba uvijek utvrditi prema jedinstvenoj stopi koja vrijedi u trenutku dovršenja izvedbenih radova za odnosni parcijalni objekt ili uređaj.

To odgovarajuće vrijedi za prometne objekte navedene u stavku 1. Utoliko su jedinstvene stope odgovarajuće primjenjive za obloge pješačkih staza.

(4) Čl. 3 st. 2 rečenica 2 također treba primijeniti kada je na lokalno uobičajeni način objavljen (sukladno čl. 71 Baugesetzbuch) plan preparcelacije (sukladno čl. 66 Baugesetzbuch) ili preliminarni propisi (sukladno čl. 76 Baugesetzbuch).

IX. Stupanje na snagu

• **Članak 16**

(1) Ova odluka stupa na snagu tjedan dana po objavi.

(2) Istovremeno prestaje vrijediti Odluka o ubiranju doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture putem pokrajinskog glavnog grada Münchena u izdanju nove objave od 30. studenog 1981., a posljednji put izmijenjena Odlukom od 12. prosinca 1986.

*) Prvitak uz čl. 4 st. 2 Odluke o ubiranju doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Određuju se sljedeće jedinstvene stope:

4. Rješenje o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Pokrajinski glavni grad München - Prijevod

München, ...Blagajnički br.: Broj spisa:

Obveznik plaćanja doprinosa odn. opunomoćenih za primitak rješenja:

gosp./gđa./tvrtka

Obveznik plaćanja doprinosa:

Pokrajinski glavni grad München

dao je provesti mjere izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture
navedene pod brojem I.

Mjere su dovršene dana

Zemljište za koje postoji obveza plaćanja doprinosa: kat.br.

Ulica, kbr.

Za gore navedeni zemljišni posjed treba platiti doprinos za izgradnju
objekata i uređaja komunalne infrastrukture u iznosu od

I. Izračun umanjenog troška za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos

Provedene mjere/zahvati	Neumanjeni zbroj	Umanjenje*	Umanjeni zbroj
1	2 DEM	3 %	4 DEM

Za obračun se mogu uzeti u obzir sljedeće površine zemljišta i bruto razvijene površine svih čestica za koje se grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture (F + G)	Ponavljanje mjere/zahvata iz stupca 1 (stranica 1)	Cijena po m2 (F + G)
5	(1)	6 DM/m2
Površine zemljišta (F) = m2 Bruto razvijene površine (G) = m2 Ukupan zbroj (F + G) = m2 Trošak za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos treba podijeliti ukupnim zbrojem F + G svih čestica za koje su objekti i uređaji komunalne infrastrukture izgrađeni (vidi stupac 6).		

II. Izračun pripadajućeg dijela doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za česticu za koju postoji obveza plaćanja doprinosa

Kat.br.

površina čestice _____ m² može se uzeti u obzir za obračun _____ m² (F)
bruto razvijena površina*) _____ m² može se uzeti u obzir za obračun _____ m² (G)
ukupno _____ m²

*) Molimo Vas da u svezi s ovime Ovu vrijednost treba pomnožiti s
obratite pažnju na objašnjena (br. 6) cijenom po m² u sljedećem stupcu 2.
na poleđini stranice 1.

Obveza plaćanja doprinosa postoji za sljedeće mjere	Cijena po m ² (F + G) iz broja I., stupac 6	Doprinos za gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture
1	2 DEM/m ²	3 DEM

Utvrđeni doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture DEM
Iznosi koje treba uračunati/zaračunati DEM
Doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture kojeg treba
platiti / (odobrenje/bonifikacija): DEM

dospijeva dana:

III. Izračun pripadajućeg dijela doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za suvlasnički udio (stambeno odnosno djelomično vlasništvo)

Suvlasnički udio za stambeno odn. zemljišno vlasništvo
ostalo zajedničko vlasništvo 1 2
od toga udio 1 2
ukupni suvlasnički udio
(Objašnjenje: T = tisućinke H = stotisućiti dio)

Ovaj suvlasnički udio treba pomnožiti doprinosom za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za cjelokupnu česticu (vidi br. II):

_____ DEM x _____ = DEM
iznosi koje treba uračunati (udio) DEM
Doprinos za izgradnju objekata i uređaja
komunalne infrastrukture kojeg treba
platiti / (odobrenje/bonifikacija): DEM
dospijeva dana:

Molimo Vas da i u svezi s ovime obratite pažnju na obrazloženje i objašnjena na poleđini stranice 1 i 2!

Objašnjenja uz Rješenje o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Sljedeći navodi nisu sastavni dio Rješenja o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, već služe samo kao objašnjenje zakonskih propisa.

1. **Trošak za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture** sukladno čl. 128 st. 1 Baugesetzbuch obuhvaća troškove za

- a) stjecanje i raščišćavanje površina za objekte i uređaje komunalne infrastrukture i vrijednost površina koje je općina stavila na raspolaganje iz svoje imovine,
- b) prvu gradnju uključivši uređaje za njihovo odvodnjavanje i rasvjetu,
- c) preuzimanje objekata i uređaja kao općinskih objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

2. Pitanje **prve izgradnje** objekta ili uređaja komunalne infrastrukture ocjenjuje se prema lokalnim propisima koji se odnose na cestogradnju. Za prvu izgradnju u utvrđenoj širini je stoga posebice potrebno:

- a) propisna izvedba sloja za zaštitu od smrzavanja,
- b) propisno učvršćenje vozne i pješačke trake uklj. polaganje rubnjaka,
- c) propisno odvodnjavanje ceste,
- d) propisna rasvjeta ceste.

3. **Doprinos se može ubirati** za onaj trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji je nužan za komunalno uređenje zemljišta (čl. 129 st. 1 Zakona o gradnji). Nužnost pritom ne proizlazi iz odnosa objekta ili uređaja komunalne infrastrukture naspram pojedine čestice, već naspram cjelokupnog građevnog područja.

4. Za objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji su izgrađeni nakon 30.6.1961. mjerodavni su propisi Saveznog zakona o gradnji odn. Zakona o gradnji zajedno s Rješenjem o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Ugovori o osiguranju prema starom pravu, a temeljem čl. 81 Tipških propisa o gradnji odn. čl. 62 Bavorskih propisa o gradnji iz 1901. godine nisu prepreka za obvezu plaćanja doprinosa. Ova osiguranja (hipoteka za troškove ceste, bankovne garancije itd.) na zahtjev odstupa Komunalna referada, Odjel za promet zemljištem, Rossmarkt 3, 80331 München.

5. Trošak izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos može se odrediti/izračunati za pojedinačni **objekt ili uređaj komunalne infrastrukture** ili za određene segmente istog. Za više objekata i uređaja, koji čine cjelinu za komunalno uređenje čestica, trošak izgradnje

objekata i uređaja komunalne infrastrukture može se izračunati u ukupnom iznosu (čl. 130 st. 2 Zakona o gradnji).

6. **Dopustive bruto razvijene površine** proizlaze iz plansko-pravnih odredbi (na pr. generalni urbanistički plan). Ako takve odredbe ne postoje, tada se dopustiva bruto razvijena površina izračunava iz mjere korištenja koja postoji u bližoj okolici. Ako dopušteno prekoračenje na takav način izračunatih/utvrđenih bruto razvijenih površina u pojedinačnom slučaju stvarno iznosi više od 10%, tada u tom slučaju treba primijeniti stvarno postojeću bruto razvijenu površinu. Bruto razvijenu površinu treba izračunati prema vanjskim mjerama građevina u svim punim etažama (površina temelja x etaže); ona stoga nije usporediva sa stambenom površinom.

7. Za čestice koje se komunalno uređuju **s više cesta** postoji obveza plaćanja doprinosa za svaki od tih objekata. Povlastice temeljem čl. 10 odluke o objektima i uređajima komunalne infrastrukture odobravaju se sukladno zakonu i s time izrečenom pravorijeku.

8. Temeljem čl. 133 st. 1 Baugesetzbuch **obvezi plaćanja doprinosa** podliježe svaka čestica za koju je određeno građevinsko ili poslovno korištenje ili koja je građevno zemljište prema prometnom viđenju i koja prema uređenom građevnom razvitku općine predstoji za izgradnju.

Nema važnosti da li je kakva čestica izgrađena ili neizgrađena. Za osobnu obvezu plaćanja doprinosa vidi obrazloženje st. 3 (na listu 2)!

9. Činjenica da kakav objekt ili uređaj komunalne infrastrukture, pored komunalnog uređenja čestica koje s istim graniče, također služi **i za tranzitni međumjesni promet**, ne priječi ubiranje doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture u okviru maksimalne širine utvrđene odlukom o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

10. **Ranija ustupanja zemljišta i vlastiti rad bez naknade** na česticama koje graniče s objektima ili uređajima komunalne infrastrukture u načelu nisu prepreka za obvezu plaćanja doprinosa (presude Saveznog upravnog suda od 25.2.1983. br. 8 C 131.81 i Bavorskog upravnog suda od 19.11.1981. br. 6 B 316/79 kao i od 24.2.1982. br. 6 B 80 A 1262).

11. Pravo na ubiranje doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture **ne zavisi od osobnog interesa** za izgradnju objekta ili uređaja komunalne infrastrukture. Zahtjev za izgradnju objekta ili uređaja komunalne infrastrukture ili prethodno pribavljanje suglasnosti stoga nije uvjet za ubiranje doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

12. **Eventualni nedostaci u izvedbi ili oštećenja** izazvana kod cestovnih građevnih radova nemaju utjecaja na pravo na ubiranje doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. No, odgovarajući prigovori bit će ispitani; po potrebi će se pružiti pomoć.

13. Općina nema samo pravo na ubiranje doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, već je općina to i **obvezna** činiti (čl. 127 st. 1 Zakona o gradnji). Stoga odustajanje od ubiranja doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture u načelu **nije moguće**.

14. Temeljem čl. 129 st. 1 Zakona o gradnji zajedno s čl. 8 Odluke o ubiranju doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture pokrajinski glavni grad München snosi 10% troška za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos. Vlastiti udio grada povećava se kod većih širina za koje se ne može ubirati doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Dodatna objašnjenja za samostalne zelene površine

1. Temeljem čl. 127 st. 1 i st. 2 br. 4 Zakona o gradnji općine trebaju ubirati doprinose za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture i za **uređenje zelenih površina**, ako su prema urbanističkim načelima iste potrebne unutar građevnih područja za njihovo komunalno uređenje. Nužnost se ocjenjuje prema općim lokalnim potrebama. Da li pojedinačni obveznici plaćanja doprinosa žele koristiti zelenu površinu u ovom je kontekstu bez značaja.

2. Trošak za zelenu površinu za koji se može ubirati doprinos obuhvaća troškove stjecanja zemljišta i prvog uređenja.

3. Pri raspodjeli troška izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos treba obuhvatiti sve čestice koje imaju prednosti od korištenja tog objekta ili uređaja. To su prema presudi Saveznog upravnog suda od 10.5.1985. – 8 C 17 – 20.84 – sve čestice koje od objekta ili uređaja nisu udaljene više od cca. 200 m (zračne linije).

4. Utvrđeni **trošak** raspoređuje se na čestice u obračunskom području u omjeru u kojem se međusobno nalaze dopustive bruto razvijene površine pojedinih čestica.

Obrazloženje

Pokrajinski glavni grad München ubire za mjere navedene u Rješenju doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno čl. 127 st.

1 Baugesetzbuch od 8.12.1986. Izračun troška izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za koji se može ubirati doprinos i raspodjela na komunalno uređene čestice uz određivanje doprinosa vrši se temeljem odredbi članaka 128 i dalje Zakona u gradnji zajedno s odnosnom odlukom o ubiranju doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture od strane pokrajinskog glavnog grada Münchena (Odluka o doprinosu za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture).

Temeljem čl. 133 st. 1 Baugesetzbuch navedeno zemljišno vlasništvo podliježe obvezi plaćanja doprinosa. Obveza plaćanja doprinosa nastaje s konačnom izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture, za djelomične iznose, čim su dovršene mjere/zahvati čiji trošak treba pokriti djelomičnim iznosima (čl. 133 st. 2 Zakona o gradnji). Rok za određivanje iznosi četiri godine (čl. 13 st. 1 br. 4b Zakona o komunalnim davanjima zajedno s čl. 169 st. 2 Propisa o davanjima), a počinje teći po isteku kalendarske godine u kojoj je nastalo potraživanje doprinosa (čl. 170 st. 1 Propisa o davanjima).

Temeljem čl. 134 st. 1 Baugesetzbuch, **obvezu plaćanja doprinosa ima** vlasnik (prema zemljišnim knjigama) u trenutku objave rješenja o doprinosu. Ako je čestica opterećena nasljednim pravom gradnje, obveza plaćanja doprinosa ima nositelj nasljednog prava gradnje, a ne vlasnik.

Drugačiji privatno-pravni sporazumi (na pr. u kupoprodajnim ugovorima) ne mogu se uzeti u obzir. Više obveznika plaćanja doprinosa odgovaraju kao ukupni dužnik (čl. 134 st. 1 Zakona o gradnji). Pokrajinski glavni grad München može sukladno čl. 13 Zakona o komunalnim davanjima zajedno s čl. 44 Propisa o davanjima doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture potraživati od svakog dužnika u cijelosti. Ako nije izričito drugačija navedeno, doprinos se ubire samo od dužnika navedenog na str. 1. Kod stambenog i djelomičnog vlasništva pojedini vlasnici stanova i dijelova imaju obvezu plaćanja doprinosa samo u skladu s njihovim suvlasničkim udjelom.

Za djelomične mjere pokrajinski glavni grad München može samostalno ubirati doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (podjela troškova, čl. 127 st. 3 Zakona o gradnji).

Ako se ovim rješenjem potražuje doprinos samo za djelomične mjere, u danom trenutku kada za to budu postojali zakonski uvjeti izdat će se zasebno rješenje za daljnje mjere.

Plaćanje

Doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba doznačiti u roku na račun Blagajničkog i poreznog ureda. Doprinos dospijeva na naplatu mjesec dana po objavi ovog rješenja (čl. 135 st. 1 Baugesetzbuch, vidi ispisani datum dospijeća).

Objava se smatra učinjenom s trećim danom nakon predaje na poštu, a kod dostave izvan Njemačke mjesec dana nakon predaje na poštu.

Rješenje je predano na poštu na dan izdavanja.

Kod dostave s potvrdom o dostavi vrijedi datum dostave odn. predaje.

Ulaganje pravnog lijeka ne proizvodi odgodu i ne oslobađa stoga od plaćanja u roku doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Ako niste u mogućnosti platiti doprinos za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture o roku dospjeća u jednom iznosu, u načelu postoji mogućnost obročnog plaćanja. Uvjet za olakšicu u plaćanju je činjenica da potraživani iznos ne možete namaknuti ni iz Vaših primanja i imovine, ni iz kredita čije preuzimanje bi se od Vas opravdano moglo očekivati.

Preporučamo Vam da prije podnošenja pisanog zahtjeva stupite u telefonski kontakt s Blagajničkim i poreznim uredom, gdje će Vam rado dati pobliže informacije (tel. ... - samo za pitanja u svezi obročnog plaćanja ili odgode!).

Molimo Vas da u pisanom zahtjevu ne zaboravite navesti Vaš broj telefona za eventualna povratna pitanja.

Posljedice kašnjenja u plaćanju

Ako se uplata do isteka dana dospjeća ne odobri u korist računa Blagajničkog i poreznog ureda, tada za svaki započeti mjesec kašnjenja treba platiti dodatak za kašnjenje u iznosu od 1% od neplaćenog, na stotinu njemačkih maraka prema dolje zaokruženog iznosa duga.

Nezavisno od toga za opomene će se naplatiti pristojbe, a u slučaju prisilnog izvršenja/ovrhe troškovi istog.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja može se u roku od mjesec dana po objavi istog podnijeti prigovor. Prigovor se podnosi u pisanom obliku kod, ili na zapisnik kod, a također stoji na raspolaganju i poseban poštanski sandučić koji omogućuje održavanje rokova ako se prigovor ubaci do 24 sata.

Ako se o prigovoru bez opravdanog razloga u primjerenom roku ne donese objektivna odluka, može se podnijeti tužba pri Bavarskom upravnom sudu u pisanom obliku ili na zapisnik.

Tužbu nije moguće podići prije isteka tri mjeseca od ulaganja prigovora, izuzev ako zbog posebnih okolnosti samog slučaja nije potreban kraći rok.

U tužbi treba biti naveden tužitelj, tuženik (pokrajinski glavni grad München) i predmet spora te tužba mora sadržavati određeni zahtjev. Trebaju biti navedene činjenice i dokazi koji služe za obrazloženje, a osporavano rješenje treba biti priloženo u izvorniku ili kopiji. Tužbi i svim pismenima trebaju biti priložene kopije za ostale sudionike.

Literatura

1. Baugesetzbuch (BauGB) objavljen u Saveznom službenom listu Savezne Republike Njemačke od 27. kolovoza 1997. g. (BGBl. IS.2141)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNV) u izdanju od 13. siječnja 1990.g. (BGBl. IS.132)

3. Verordnung über Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), objavljen u Saveznom službenom listu Savezne Republike Njemačke od 18. prosinca 1990. g. (BGBl. IS.58).

5. Planungshilfen für die Bauleitplanung Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, Fassung 1999, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

6. Hannes Weeber, Michael Rees
Kostenfaktor Erschliessungsanlagen
Fraunhofer IRB Verlag
Bauforschung für Praxis, Band 50, Stuttgart.

7. Wiener Stadtentwicklungs, Stadtplanungs und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien) Wiener Rechtsvorschriften, Sammlung Bau-und Bodenrecht sowie Recht der Technik Magistratsdirektion der Stadt Wien.

8. Vladimir Krtalić: Njemački sustav uređenja građevnog zemljišta, članak objavljen u prilogu lista "Komunalni vjesnik", br. 170 Grada Zagreba

9. Battis, Krautzberger, Lohr:
Baugesetzbuch, 5. Auflage,
Verlag C.H.Beck, München 1996.

10. Herbert Grziwotz:
Baulanderschliessung Verlag C.H.Beck,
München 1993.

11. Hartmut Dieterich:
Baulandumlegung Recht und Praxis
Verlag C.H.Beck, München 1996.

Izvatci iz recenzija

Autor studije naglašava kako je u mnogim zemljama Europske Unije jednim zakonom uređeno prostorno odnosno urbanističko planiranje, uređenje građevnog zemljišta s pripadajućim provedbenim propisima, uključivo i propise o procjeni prometne vrijednosti zemljišne čestice.

U Hrvatskoj je ta materija uređena djelomično i to u nekoliko zakona. Kao jedan od temeljnih problema koji nisu adekvatno riješeni u recentnim hrvatskim propisima navodi se problem usklađivanja privatnog i javnog interesa u korištenju zemljišta. To je u prvom redu zbog nedostatka sustava koji omogućava preoblikovanje zemljišnih čestica u privatnom vlasništvu u građevne čestice, koje se često oblikom i veličinom u potpunosti razlikuju od postojećih. To preoblikovanje se često naziva urbanistička komasacija ili preparcelacija. Taj ključni postupak za provedbu zamišljenih i prihvaćenih prostornih i urbanističkih planova jedna je od glavnih tema ove analize.

U cjelini ovaj rad priložima i prijedlozima kao i komparativnom analizom njemačkih i manjkavih hrvatskih propisa obuhvaća materiju urbanističkog (generalnog i detaljnog) planiranja. Prostorno planiranje većih teritorijalnih cjelina na razini regija (županija) i države nije u ovoj studiji predmet razmatranja.

Objavljivanje ove studije dobilo bi se svima pristupačan uvid u materiju urbanističkog planiranja i uređivanja građevnog zemljišta, kao poticaj za bolje zakonsko reguliranje ove važne problematike u Hrvatskoj.

prof.dr. **Fedor Wenzler**

Rad je koristan napor da se modernizira hrvatska regulativa u postupcima i praksama uređivanja građevnog zemljišta. Autor u uvodu spominje kako je na taj napor bio potaknut suradnjom i kontaktima sa stručnjacima iz Njemačke, napose iz Bavorske.

Budući da je njemačka graditeljska praksa, opravdano upozoruje autor, bolje regulirana i položena na bolju institucionalnu shemu, korisno je njemačka iskustva imati kao jedan od orijentira u građenju hrvatskog graditeljskog zakonodavstva.

Niz posebnih dionica u radu svakako su na tom tragu pa im se i ne može zasnovano prigovoriti. One, jednostavno, jasno zrcale spomenutu osnovnu intenciju autora rada. Rad je vrijedan prinos raspravi o poboljšanju i modernizaciji hrvatskih graditeljskih i urbanističkih zakona.

Prof.dr. **Ivan Rogić**

Biblioteka **Uređenje prostora**

Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja (ranije Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja), nakon objavljivanja dvaju dokumenata za strateško uređivanje prostora Republike Hrvatske:

- **Strategija** prostornog uređenja Republike Hrvatske - 1997.g.
- **Program** prostornog uređenja Republike Hrvatske - 1999.g.

pokrenulo je biblioteku "Uređenje prostora" kojom će brojnu i vrijednu znanstveno-stručnu građu, prikupljenu kroz svoje zakonom propisano djelovanje, učiniti dostupnom svim mjerodavnim stručnim, upravnim i znanstvenim institucijama u zemlji koje se bave temom "uređenje prostora" (prvenstveno županijski zavodi i uprave za prostorno uređenje, prostorno-planerske tvrtke te ostale javne, stručne i znanstvene institucije).

U prvim knjigama objavit će se znanstvene i stručne studije koje su izrađene u okviru radova na Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske (od 1994. do 1998.g.), a kasnije i ostale znanstveno-stručne studije čija izrada je u tijeku, kao i prijevode uzornih propisa, pravilnika i planova iz zemalja Europske unije, Izvješća o stanju u prostoru Hrvatske i drugo.

Dosad objavljeno:

- **Krajolik**
*Sadržajna i methodska podloga
Krajobrazne osnove Hrvatske, rujna 1999.*
- **Uređenje građevnog zemljišta**
Analiza inozemnih propisa - Prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa, veljača 2000.

U pripremi su knjige s radnim naslovima i temama:

- **Procesi urbanizacije u Hrvatskoj**
*Kompleksno sagledavanje procesa urbanizacije -
Analiza područja s većom koncentracijom
stanovništva*
- **Srednji gradovi u hrvatskoj urbanizaciji**
*Prijedlog određenja srednjih gradova -
Analiza urbanističkih planova srednjih gradova -
Glavni instrumenti strategije prostornog uređenja i
razvoja srednjih gradova*
- **Stanovništvo i naselja**
*Demografska obilježja i procesi - Naseljenost
prostora, urbani i ruralni prostor te razvojna
žarišta - Psihosocijalni razvojni aspekti
reintegracije prognanika i izbjeglica*
- **Zaštita prostora**
*Zaštita okoliša, prirodnih i kulturno-povijesnih
vrijednosti prostora i obalnog područja hrvatskog
Jadrana*
- **Gospodarstvo**
*Regionalna ravnoteža - Razvojna politika
graničnih područja*

Glavni urednik: **Matija Salaj**

Bodenordnung:

Analyse ausländischer Vorschriften – Beiträge für die mögliche Gestaltung kroatischer Vorschriften

Nachwort

Einleitung und Zielsetzung der Studie

Nachwort

Die Motivation für diese Forschungsarbeit liegt in dem heutigen Mangel an Vorschriften über die Bodenordnung, an städtebaulichen Normen, wodurch die Nutzungsarten von Baugebieten und der Nutzungsgrad des Baugrundstückes bzw. die Masse der baulichen Nutzung definiert sind, sowie im Mangel an Vorschriften, die die Grundsätze für die Wertermittlung von Baugrundstücken festlegen. Infolge des Fehlens dieser Vorschriften war die pflichtmässige Anwendung und pflichtmässige Aufstellung von Bebauungsplänen nicht möglich, da die "Instrumente" für die Anwendung dieser Pläne fehlen, nämlich die städtebauliche Umlegung, die Grenzregelung und das Enteignungsverfahren im Geltungsgebiet des Bebauungsplanes.

Das Ziel dieser Forschungsarbeit ist die Übertragung bewährter Erfahrungen in das kroatische Baurechtssystem, bzw. aufgrund einer detaillierten Analyse von Vorschriften über das städtebauliche Planen und die Ordnung von Bauland in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich, nämlich Staaten, in welchen das Verfahren der Abstimmung von öffentlichem und privatem Interesse durch Vorschriften geregelt ist.

Es ist daher unentbehrlich, dass nach der Verabschiedung des kroatischen Gesetzes über das Eigentum und andere Eigentumsrechte, das nach dem Muster des österreichischen Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches und des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches verfasst wurde, Vorschriften über die Bauordnung vorbereitet werden, die die Abstimmung öffentlicher und privater Interessen, die Durchführung der systematischen städtebaulichen Planung konzentrierter Siedlungen auf grösseren Baugebieten ermöglichen sollen, bei Mindestkosten für Erschliessungsanlagen und einer sozial gerechten Nutzung des Baulandes.

Durch die Verabschiedung der vorgeschlagenen Vorschriften wären die Rechtslücken in diesem Bereich der Bauvorschriften geschlossen, es wäre die Übereinstimmung dieser Vorschriften mit den Vorschriften der EU-Länder erreicht und die Rechtsinstrumente für die Umsetzung städtebaulicher Pläne wären geschaffen, was insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten durch rationell geplante und gebaute Erschliessungsanlagen, und dadurch auch durch niedrigere Gesamtbaukosten in diesen optimal urbanisierten Gebieten, zum Ausdruck kommen würde.

Der Autor dankt den Rezensenten Herrn Prof. Dr. Ivan Rogić und Herrn Prof. Dr. Fedor Wenzler für die nützlichen Bemerkungen und Ratschläge sowie den Vertretern der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Herrn Ministerialrat Herbert Kallmayer, Herrn Christian Schiebel, Herrn Stefan Lechner und Frau Sabine Preisinger für die Beratung sowie Deutung der einzelnen Bestimmungen und der Anwendung des Gesetzes an konkreten Beispielen wie auch für die zur Verfügung gestellte Literatur; ohne deren Unterstützung wäre es wesentlich schwieriger gewesen, das System der Raumplanung und Bodenordnung in der Bundesrepublik Deutschland kennenzulernen.

Ich danke auch dem Herausgeber, dem Chefredakteur Herrn Matija Salaj und dem Exekutivredakteur Herrn Ratimir Zimmermann, zahlreichen Kolleginnen und Kollegen, Freunden und meiner Familie, die alle auf deren eigene Art dazu beigetragen haben, dass diese Veröffentlichung das Licht des Tages erblickt.

Der Autor:



M.Sc. Vladimir Krtalić

Einleitung und Zielsetzung der Studie

Durch das von der Abgeordnetenkommer des Kroatischen Staatssabors verabschiedete Raumordnungsprogramm der Republik Kroatien sind die grundlegenden Ziele der Entwicklung im Raum, die Kriterien und Richtlinien für die Ordnung von räumlichen und anderen Einheiten sowie Prioritätensvorschläge für die Verwirklichung von Raumordnungszielen näher bestimmt worden. Die Umsetzung des Programmes ist bei der Ausarbeitung aller künftigen ressort- und sektorbezogenen Entwicklungsprogramme obligatorisch, und insbesondere bei der Aufstellung der Raumpläne von Gespanschaften, Gemeinden, Städten und Siedlungen. Die Planung der Siedlungsordnung soll sich auf dem rationellen Planen der Geltungsbereiche von Baugebieten jeglicher Typen und Siedlungsgrößen in Einklang mit dem Unterkunftsbedarf der Bevölkerung und dem Bedarf nach Wirtschaftstätigkeit begründen.

Für die erfolgreiche Durchführung und Verwirklichung von Baumassnahmen sind neben den Raumordnungs- und Raumplanungsvorschriften Vorschriften unentbehrlich, aufgrund welcher das Verfahren der Bodenordnung durchgeführt wird.

In vielen Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft ist die Raum- bzw. städtebauliche Planung, die Bodenordnung mit den dazugehörigen Durchführungsvorschriften einschl. der Vorschriften über die Wertermittlung des Baugrundstückes durch ein Gesetz geregelt. Diesen Vorschriften wird sogar auch in föderalen Staaten besondere Aufmerksamkeit gewidmet, in welchen die Bodenordnungsvorschriften als Bundesvorschriften verabschiedet wurden, während sie von lokalen Selbstverwaltungseinheiten angewendet werden. Es kann insbesondere die Bundesrepublik Deutschland hervorgehoben werden, die noch 1960 das Bundesbaugesetz verabschiedete, das 1986 in das Baugesetzbuch umgeordnet wurde. Dieses neugeordnete Baugesetzbuch umfasst die Stadtplanung, Bodenordnung (Umlegung und Grenzregelung), Enteignung, Erschliessung, städtebauliche Sanierungsmassnahmen, die Struktur von Baugebieten, die Zuwendung und Nutzungsart der Baugrundstücke sowie die Wertermittlungsprinzipien bezogen auf das Baugrundstück.

Durch dieses Gesetz ist das System der städtebaulichen Planung, das Verfahren der Aufstellung von Plänen sowie die Instrumente zu deren Umsetzung vollständig geregelt. Die Durchführung bzw. Verwirklichung dieser Pläne auf einem geordneten Baugrundstück stellt eine erstklassige wirtschaftliche Aufgabe dar, die sich in den Liegenschaftspreisen, den Preisen der bebauten

und unbebauten Baugrundstücke, in der Abstimmung privater und öffentlicher Interessen, in der Schaffung von homogenen Siedlungen, die angenehm und den unentbehrlichen Lebensbedingungen der Bevölkerung angemessen sind, widerspiegelt. Das Ergebnis eines solchen Systems ist die pflichtmässige Anwendung des Bebauungsplanes für alle natürlichen und juristischen Personen, und dadurch auch das klare und eindeutige Verfahren der Verwirklichung jedes beabsichtigten Bauvorhabens. Da es sich bei der Verwirklichung von Bauvorhaben um verhältnismässig grosse Anlagen in Güter von anhaltendem Wert handelt, so stellt sich die Frage, wie mit minimalen finanziellen Anlagen das gewünschte Ziel erreicht werden kann, in erster Linie ein für den Familienbedarf angemessenes Heim zum Wohnen. Diese Ergebnisse wurden durch flächensparendes städtebauliches Planen auf grösseren Baugebieten erreicht, sowie durch angemessene Finanzierungspolitik des Wohnungsbaus, woran die Eigentümer, die Länder, der Bund und die Finanzanstalten auf dem Kapitalmarkt beteiligt sind.

In der Republik Österreich ist folgendes durch ein Gesetz umfasst: die Raumplanung (städtebauliche Planung), die Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung und Enteignung) und die Bauordnung, wodurch die Baubedingungen und die Bauweise geregelt werden. Das System der städtebaulichen Planung und der Bodenordnung ist fast identisch wie in der Bundesrepublik Deutschland und basiert auf der obligatorischen Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie auf der bindenden Anwendung von Bebauungsplänen.

Die heutigen kroatischen Vorschriften, die dieses Gebiet teilweise regeln, sind in einigen Gesetzen enthalten, während das vollständige Gebiet in einem oder zwei Gesetzen der EG-Mitgliedsstaaten geregelt ist. Aus der dargestellten "komparativen Übersicht deutscher und kroatischer Vorschriften über die Raumplanung und Bodenordnung" ist ersichtlich, was geregelt, was teilweise geregelt und was überhaupt nicht geregelt ist.

Das Raumordnungsgesetz regelt das System der Raumordnung, die Bedingungen und die Weise, wie Raumordnungsdokumente ausgearbeitet, verabschiedet und durchgeführt werden, sowie die Zuständigkeit der Staatsverwaltungsorgane und der Organe der lokale Selbstverwaltungs- und Verwaltungseinheiten bei der Durchführung von Massnahmen und Aktivitäten, wodurch die Planung und Ordnung des Raumes der Republik Kroatien sichergestellt wird. Durch das Gesetz über die Kommunalwirtschaft ist die Finanzierung des Baues von Erschliessungsanlagen geregelt, und durch das

Enteignungsgesetz nur die Enteignung bezogen auf jene Immobilien, die von Interesse für die Republik Kroatien sind.

Die heutige Umsetzung von Raumordnungsgesetzen ist erschwert, und oft auch fast nicht durchführbar auf Geltungsgebieten von Raumordnungsdokumenten, wo es mehrere verschiedene Eigentümer von Baugrundstücken gibt, insbesondere wenn es sich um Baugrundstücke handelt, die sich nach ihrer Form und Grösse wesentlich von städtebaulich optimal gestalteten Baugrundstücken unterscheiden. Daher wird der grösste Teil von Baumassnahmen aufgrund von Standortgenehmigungen realisiert, die für einzelne Standorte (Punkturbanismus) oder für Standorte längs der öffentlichen gespanschaftlichen und staatlichen Verkehrswege erteilt werden, wodurch "längsgezogene" Siedlungen entstehen, was alles der Schaffung von zerstreuten Siedlungen beiträgt.

Die Nutzung von Grundstücken für Bauzwecke erfordert die Durchführung von bestimmten Verfahren, wodurch die Änderung der herkömmlichen Nutzung des Grundstückes in bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Die Sicherstellung der Umsetzung von Raumordnungsdokumenten ist nicht durch Vorschriften geregelt, was ein wesentliches Hindernis bei deren Durchführung darstellt. In der komparativen Übersicht deutscher und kroatischer Vorschriften über die Raumplanung und Bodenordnung ist ersichtlich, was durch Vorschriften erfasst und geregelt werden sollte, um Rechtsinstrumente für die Durchführung von Bebauungsplänen zu bekommen.

Die Finanzierung des Baus von Erschliessungsanlagen ist durch das Gesetz über die Kommunalwirtschaft, aufgrund des Programmes für den Bau von Erschliessungsanlagen für die Zeit von zwei Jahren, geregelt. Dieses Programm enthält u.a. "die Beschreibung der Arbeiten mit Kostenschätzung für den Bau einzelner Erschliessungsanlagen sowie die Beschaffung von Ausrüstung". Das Abgeordnetenorgan der lokalen Selbstverwaltungseinheit fasst den Beschluss über den Erschliessungsbeitrag, während der Beitragspflichtige der Eigentümer des Baugrundstückes bzw. der Investor ist.

Die Höhe des Erschliessungsbeitrags ist nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt, sie ist weder in Funktion der städtebaulichen Dichte noch entspricht sie den tatsächlichen Baukosten von Erschliessungsanlagen. Auch die Beteiligung von Privatkapital an der Finanzierung des Baus von Erschliessungsanlagen ist nicht durch Gesetz geregelt. Durch die Festlegung des Erschliessungsbeitrags für jeden Geltungsbereich eines Bebauungsplanes würde man die sozial gerechte Nutzung von Bauland erreichen, und durch die Beteiligung von Privatkapital würde man die Entlastung der lokalen

Selbstverwaltungseinheiten bei der Sicherung von Finanzmitteln für den Bau von Erschliessungsanlagen erzielen.

Die Struktur der Baugebiete und die Nutzungsart der Baugrundstücke sind weder durch Gesetz noch durch Umsetzungsvorschriften geregelt. Für die rationelle Nutzung von Baugrundstücken und die Homogenisierung von Siedlungen ist es unbedingt erforderlich, die Massstäbe für die Nutzung von Baugrundstücken für das gesamte Gebiet der Republik Kroatien festzustellen. Durch die Beschliessung dieser Massnahmen kann die Analyse der in Raumordnungsdokumenten schon festgelegten Baugebiete durchgeführt und der Nutzungsgrad sowie die Kapazitäten dieser Gebiete festgestellt werden, und erst aufgrund messbarer Grössen ist es möglich, den Beschluss über deren Erweiterung und die Festlegung deren Zuwendung bzw. Nutzungsart zu fassen.

Die auf Grundstücke bezogene Wertermittlung ist auch nicht durch die vorhandenen Vorschriften geregelt, was grosse Schwierigkeiten bei der realen Wertermittlung von Grundstücken und Baugrundstücken, und insbesondere in der Funktion der Entwicklung des städtebaulichen Planens, darstellt. Durch Verabschiedung von Vorschriften über die städtebauliche Planung und die pflichtmässige Aufstellung von Bebauungsplänen, die für alle juristischen und natürlichen Personen bindend sein werden, sowie von Vorschriften über die Erschliessung von Baugebieten werden feste Eingangsdaten geschaffen, aufgrund welcher es möglich sein wird, den Wert eines Grundstückes und eines bebauten und unbebauten Baugrundstückes real zu ermitteln; dadurch wird auch ein transparenter Markt der Baugrundstücke geschaffen.

Um mit der Nutzung eines Baugrundstückes beginnen zu können, ist es in geregelten Systemen der städtebaulichen Planung und Bodenordnung erforderlich, folgende vier Fragen eindeutig zu beantworten:

- erstens: WO kann gebaut werden, bzw. wo sind Bauvorhaben gestattet?
- zweitens: WAS darf gebaut werden?
- drittens: WIE darf gebaut werden?
- viertens: WER ist für die Beantwortung der ersten drei Fragen zuständig?

Die Antworten auf die ersten zwei Fragen kann man in den Vorschriften über die städtebauliche Planung und Bodenordnung und auf die dritte Frage in der Bauordnung finden, während für die Beantwortung der vierten Frage die lokale Selbstverwaltung und die Staatsverwaltung zuständig sind.

Die lokale Selbstverwaltung ist für die Ausarbeitung und Aufstellung von Bauleitplänen sowie für die Ordnung und Erschliessung von Bauland zuständig, während die Staatsverwaltung für die Aufsicht und Durchführung der von der Abgeordnetenkommer des

Kroatischen Staatssabors verabschiedeten Vorschriften zuständig ist.

Die Vorschriften über die städtebauliche Planung, durch das Gesetz und die Umsetzungsvorschriften, stellen ein System festgelegter Regeln dar über die Ausarbeitung und Umsetzung der aufgestellten und bindenden Bebauungspläne, die so ausgestaltet sind, dass sie die günstigsten Bedingungen für Arbeit, Wohnen, die Verkehrsabwicklung und Erholung ermöglichen. Diese Ziele können nur durch angemessene Abstimmung privater und öffentlicher Interessen erreicht werden, wobei von einem hochwertigen und rationell geplanten Raum Rechnung getragen wird.

Eine optimale städtebauliche Planung kann nicht durch die strenge Einhaltung der "Geometrie" des Privateigentums erreicht werden, und insbesondere nicht bezogen auf Grundstücke in Privateigentum, die in ein erwogenes, durch bindende Bebauungsplanung festgelegtes System umgestaltet werden müssen. Dabei müssen die Eigentumsrechte, die sich auf eine bestimmte Art und Qualität der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Liegenschaft beziehen, beachtet werden, und die Beziehungen müssen so geregelt werden, dass unter höchster Zusammenarbeit zwischen dem privatem und öffentlichen Interesse eine "städtebauliche Geometrie" als Grundlage des erwogenen Bauens erreicht werden kann, durch welches Erschliessungsanlagen und die soziale Infrastruktur sichergestellt sind.

Durch die Annahme eines solchen Systems würde man das System einzelner "punktartig" im Raum dispergierten Massnahmen sowie ausgedehnter Siedlungen entlang öffentlicher (gespanschaftlicher und staatlicher) Verkehrswege aufgeben – ein System nämlich, das die Optimierung nur bezogen auf bestimmte Standorte oder eine engere Umgebung ermöglicht, nicht jedoch für das gesamte Gebiet als funktionales Ganzes.

Durch Übergang auf ein natürliches System der städtebaulichen Planung, das das gesamte Gebiet der lokalen Selbstverwaltungseinheit (Bauleitplan) erfasst, und auf bindende Bebauungsplanung für die Realisierung von Massnahmen auf dem einzelnen Geltungsgebiet, kann eine regelmässige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die in Hinsicht auf Zeit und Raum den Entwicklungsplänen der lokalen Selbstverwaltungseinheiten angepasst ist, dabei die übergeordneten Raumordnungs-dokumente – den Raumplan der Gespanschaft, das Raumordnungsprogramm der Republik Kroatien – berücksichtigend. Eine wesentliche Förderung des vorhandenen Raumordnungssystems, das auf zufriedenstellende Weise auf der Ebene des Staates (Raumordnungsstrategie und programm der Republik Kroatien) und der Gespanschaften (Gespanschaftsraumpläne) angewandt wird, ist auf der Ebene der lokalen Selbstverwaltung nur durch Verbindung des

Systems der Raumplanung bzw. städtebaulichen Planung und des Systems der Durchführung von Bebauungsplänen möglich, unter vorausgesetzter Abstimmung privater und öffentlicher Interessen aufgrund festgelegter Regeln der partnerschaftlichen Beziehungen zwischen dem privaten und öffentlichen Sektor.

Während der Aufstellung der Pläne müssen sich beide Sektoren rechtzeitig an der gesetzlich festgelegten öffentlichen Erörterungen beteiligen, durch fachkundige Analysen die gegenseitig widersprüchlichen Forderungen auswerten und aufgrund dieser Analysen in gegebenem Raum und Zeitpunkt optimale Pläne vorschlagen und beschliessen. Für die Harmonisierung kroatischer Vorschriften auf diesem Gebiet mit den Vorschriften der EG-Mitgliedsstaaten wäre die Ausarbeitung eines Gesetzes erforderlich, das folgende Kapitel und Umsetzungsvorschriften umfassen würde:

- städtebauliche Planung, Inhalt der Bebauungspläne, das Verfahren für deren Aufstellung und Anwendungspflicht,
- Sicherung der Umsetzung von Bebauungsplänen aufgrund geeigneter Rechtsinstrumente, die die Abstimmung privater und öffentlicher Interessen ermöglichen,
- Art der Bodennutzung (bauliche und andere Nutzung) und Anspruch auf Entgelt,
- Ordnung von Baugrundstücken durch Anwendung von Umlegungsverfahren, Grenzregelung und Enteignung,
- Finanzierung des Baus von Erschliessungsanlagen und Pflichten der Eigentümer von Baugrundstücken, die erschlossen werden, sowie Beteiligung von Privatkapital,
- Naturschutzmassnahmen in Fällen, wenn Grünflächen für baulichen Nutzung zugewendet werden,
- städtebauliche Standarde für die Nutzung von Baugebieten und die bauliche Nutzung von Grundstücken,
- Wertermittlungsverfahren bezogen auf Grundstücke, bebaute und unbebaute Baugrundstücke,
- Zuständigkeit für die Umsetzung von Gesetzen, das Verwaltungsverfahren und Folgen der Nichtbeachtung des vorgeschriebenen Verfahrens für die Ausarbeitung und Umsetzung von Bebauungsplänen.

In diesem Werk werden deutsche Vorschriften über die Raumplanung und auf Baugrundstücke bezogene Bodenordnung kurzgefasst beschrieben, es werden

Beiträge für die Gestaltung kroatischer Vorschriften über städtebauliche Planung und auf Baugrundstücke bezogene Bodenordnung gegeben, die Arten und die Zuwendung von Baugebieten sowie die Masse der baulichen Nutzung von Baugrundstücken analysiert und Prinzipien der auf Baugrundstücke bezogenen Wertermittlung vorgeschlagen.

Im Ziele der näheren Kenntnis deutscher Vorschriften wird folgendes beigelegt: die Übersetzung der Kurzfassung des Baugesetzbuches, in übersichtlicher Gliederung nach Hauptteilen und abschnitten; ein Artikel, das das Verfahren der auf Baugrundstücke bezogenen Wertermittlung näher beschreibt; Übersetzung der Satzung und des Beschlusses der Landeshauptstadt München über die Erhebung des Erschliessungsbeitrages.