

UDK 332.37:711.1:347.235
Pregledni znanstveni članak

Provedba Planerske zone u komasaciji građevinskog zemljišta

Amorino POROPAT – Poreč¹, Aldo RADOLOVIĆ – Zagreb²,
Oliver RADOLOVIĆ – Pula³

SAŽETAK. Svrha je ovoga rada utvrditi provedbu Planerske zone u komasaciji građevinskog zemljišta za teorijsku i praktičnu primjenu. Cilj je prikazati aktivnosti i posredovanja pravnih osoba i osoba tehničke struke za okupljanje katastarskih čestica građevinskog zemljišta iz različitog stanja vlasništva u suvlasništvo jedinstvene parcele. Rezultati istraživanja obrađuju uvjete postupnog rada za komasaciju zemljišta, počevši od vlasnika nekretnina bilo fizičke bilo pravne osobe do pravnih akata i elaborata, te pregledno i svrhovito razrađuju formule za okupljanje komasacijske mase, uključujući i njezinu uknjižbu.

Ključne riječi: jedinstvena parcela, komasacija, Planerska zona, pravni akti i elaborati.

1. Uvod

Pristupi komasaciji zemljišta različiti su. U poljoprivredi, komasacija (novolat. commassatio) znači zaokruživanje zemljišta odlukom ovlaštenog organa radi racionalnoga korištenja i obradbe; sakupljanje rascjepkanih i razbacanih poljoprivrednih zemljišta koja pripadaju većem broju vlasnika (posjednika) na jednoj teritorijalnoj jedinici, u jedan zemljišni fond (komasacijska masa) i ponovno dijeljenje tako sakupljenog zemljišta među dotadašnje vlasnike na način da svaki od njih dobije grupirano zemljište otprilike iste površine i boniteta. Pritom se eventualne manje razlike u površini ili bonitetu izravnavaju najčešće isplatom u novcu (Opća enciklopedija 1980). U ovom radu komasacija (urbana komasacija) se

¹ Vzs. dr. sc. Amorino Poropat, Institut za poljoprivredu i turizam Poreč, Karla Huguesa 8, HR-52440 Poreč, Croatia, e-mail: amorino@iptpo.hr,

² prof. dr. sc. Aldo Radolović, Ustavni sud Republike Hrvatske, Trg svetog Marka 4, HR-10000 Zagreb, Croatia, e-mail: Aldo_Radolovic@usud.hr,

³ dr. sc. Oliver Radolović, Odjel za ekonomiju i turizam "dr. Mijo Mirković", Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Preradovićeve 1, HR-52100 Pula, Croatia, e-mail: oradol@efpu.hr.

odnosi na građevinsko zemljište na temelju dokumenata prostornih planova. Građevinsko zemljište planski može biti neizgrađeno i izgrađeno, a katastarski plodno i neplodno. Ovo posljednje, neplodno, ima status građevinskog zemljišta, koje je prostornim planom utvrđeno kao građevinsko područje odgovarajuće namjene površina/prostora. Prvi dio komasacije proizvod je jedinstvene parcele (komasacijska masa) ili pravni akt okupljanja zemljišta od dvije ili više katastarskih čestica u suvlasničku zajednicu nekretnina na temelju jedinice namjene koju čini Planerska zona. Planerska zona je uvjetna jedinica namjene, *nadređena* za obuhvat zemljišta od dva i više kompleksa ili planerska bloka koji se dijele na planerske čestice (Poropat 2010a, b). U novije vrijeme sve više dolazi do izražaja privatni interes i usmjerenja na učinkovitu provedbu planerskih zona. Bitan čimbenik razvoja vezan je uz proces urbanizacije, jer pravni je sustav osnovni uvjet za uspješnost urbanizma; pojam društveni interes treba zamijeniti pojmom javni interes; privatno vlasništvo građevinskog zemljišta nije zapreka djelotvornosti urbanizma; da bi se urbanistički planovi mogli provoditi bez štete za vlasnike zemlje, a ipak u korist javnog interesa, treba uvesti instrument urbane komasacije (Marinović-Uzelac 1993). Pravni sustav kao temelj urbanog razvoja Republike Hrvatske sadržan je u odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007a). Spomenuti propis u vremenskom razdoblju od 1973. do 2011. godine mijenjan je u naslovu i odredbama za parcelaciju zemljišta četiri puta. Parcelacija je prvi akt zaposjedanja prostora nakon što je određena lokacija i omeđen teritorij budućeg naselja (Milić 1995). Kako je teritorij budućeg naselja građevinsko područje, termin "parcelacija" namijenjen je za građevinsko zemljište. Na teritoriju današnje Republike Hrvatske od 1958. do 1990. godine za područje gradova i naselja gradskoga karaktera dominira podruštvovljeno građevinsko zemljište, jer je nadležna državna vlast zakonom nacionalizirala ili na drugi način pretvarala privatna i neka druga zemljišta u *društveno vlasništvo*, i to na širem obuhvatu postojećih gradskih naselja.

Društveno vlasništvo oblik je vlasništva nad sredstvima za proizvodnju kojem je titular društvo, odnosno društvena zajednica; sredstva za proizvodnju pripadaju svim članovima društva zajedno i nikome pojedinačno (Opća enciklopedija 1980). Društveno je vlasništvo temeljem zakonskih propisa nastalo na više osnova: komasaciji, prijenosu optanske imovine, konfiskaciji, rješenja o agraru, odricanju, zamijeni, nasljeđivanju, darovanju, napuštanju i dr. (Poropat i Šehanović 1999). Spomenuto se vlasništvo stjecalo i dosjelošću, a nekretnine koje su prenesene na temelju specifičnih ustanova koje su imale penalni karakter (zbog neobrađivanja poljoprivrednog zemljišta) ili su privilegirale društveno vlasništvo u odnosu na privatno, u postupku denacionalizacije predmet su restitucije, odnosno naknade za oduzetu imovinu, ako je restitucija isključena zbog zaštite stečenih prava trećih osoba ili u javnom interesu (Simonetti 2007). Na teritoriju Republike Hrvatske to se može očitati iz zemljišne knjige kroz povijest građevinskog zemljišta (Ružička 1994). Od 1958. do 1973. za nacionalizirana zemljišta provodi se minimalna ili simbolična naknada za oduzete nekretnine, a u idućem se razdoblju uvodi i "pravična naknada" (Antić 1976, NN 1996). Parcelacija zemljišta u društvenom vlasništvu bila je efektivna i bez posebnih pravila s obzirom na to da je lokalna vlast bila *jedini odlučujući vlasnik u provedbi*. Društveno je vlasništvo bilo ozakonjeno iz političkih razloga. Da bi se ubrzao uvod u demokraciju 1990. godine

došlo je do promjena zakona uključujući i one koje se tiču državnog i privatnog vlasništva.

Obradene su sličnosti i razlike u postupku komasacije zemljišta za različite europske zemlje. Razmatra se organizacija, pravni postupak, troškovi, financiranje i perspektivni razvoj, te ciljevi i sadržaj komasacije u Finskoj, Njemačkoj, Nizozemskoj i Švedskoj (Vitikainen 2004). Obraden je širok raspon akademskih i stručnih područja o komasaciji zemljišta i ruralnom razvitku, koja se odnosi na prava zemljišta, javnu upravu, planiranje i korištenje zemljišta, zaštitu okoliša, procjene nekretnina i povijest (Bullard 2007). U Izraelu, na temelju urbanističkih i detaljnih planova uređenja, težište rada usmjereno je na procjenu nekretnina u postupku komasacije zemljišta (Cohen 2009). U Turskoj analizirana su dva studijska modela parcela "A" i "B" s podacima prije i nakon komasacije, kao njihova uspješnost (Iscan 2010). Komasacija zemljišta provodila se na teritoriju Republike Hrvatske u razdoblju nakon 2. svjetskog rata pa sve do njezina osamostaljenja 1991. godine (Ivković i dr. 2010).

U ovom radu *istražuje se* provedba i okupljanje katastarskih čestica građevinskog zemljišta u jednu komasacijsku masu.

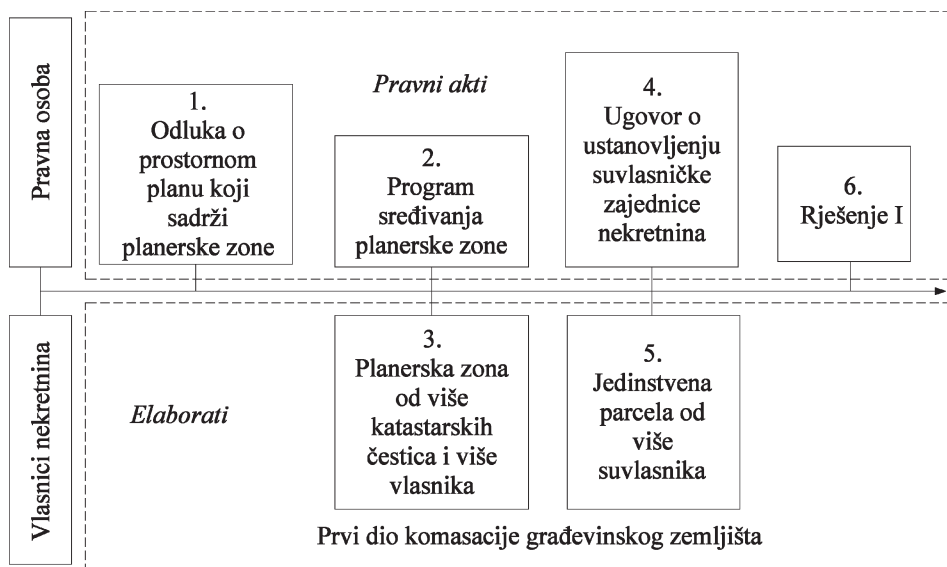
U obuhvatu Planerske zone postoji način provedbe i formule za komasaciju građevinskog zemljišta kojima se katastarske čestice različitog vlasništva mogu okupiti u suvlasništvo jedinstvene parcele.

2. Aktivnosti u provedbi prvog dijela komasacije

Postupni rad komasacije građevinskog zemljišta multidisciplinarni je i podrazumijeva više odvojenih zadataka koje slijede jedna za drugom, tako da pravne akte i elaborate rješavaju različiti subjekti (slika 1). Subjekti su fizičke i pravne osobe, te osobe tehničke struke. U dosadašnjoj praksi, komasaciju zemljišta provodila su nadležna tijela vlasti (odbori, komisije i dr.), a tehnička rješenja komasacije obradio je Šefček 1970. godine (Ivković i dr. 2010). U ovom radu fizičke osobe u ulozi vlasnika nekretnina u znatnom su dijelu nositelji aktivnosti i financiranja komasacije zemljišta. Svojom aktivnošću sklapaju ugovore i podnose različite prijedloge nadležnim tijelima upravne vlasti, kako bi vlasništvo svojih nekretnina (poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište, a negdje opterećeno neplanskim sadržajima) pretvorili i rasporedili u drugo stanje planske namjene prostora (građevinsko zemljište).

U radu je primijenjeno više znanstvenih metoda: empirijska, matematička i deduktivna (Zelenika 1998, URL 1).

Empirijska metoda odnosi se na iskustvo za poslove postupnog rada, matematička metoda na formule, te deduktivna metoda na ostale pojedinačne pravne akte i elaborate. Deduktivno, objašnjavaju se činjenice i zakoni od općih sudova ka pojedinačnima, te predviđanja i otkrivanja novih spoznaja.



Slika 1. Prikaz pravnih akata i elaborata u provedbi komasacije građevinskog zemljišta.

3. Provedba Planerske zone

Provedba Planerske zone u naselju metoda je pravilne raspodjele planerskih čestica (građevne čestice – građevinske i komunalne parcele, te ostale – poljoprivredne parcele i dr.) i bez cijene zemljišta i njezina položaja. *Bitno je precizno utvrditi brojčane mjere površina katastarskih čestica.* Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007a) u procjenu nekretnina ulazi cijena zemljišta i cijena građevnih i drugih sadržaja (kultura) na zemljištu: građevina, trajni nasadi, ruševine i drugo. U ovom se radu izostavlja cijena nekretnine zemljišta jer je ona ista za sve vlasnike! Sve katastarske čestice nemaju iste sadržaje, pa nemaju istu cijenu. Ovisno o kulturama na zemljištu nastaju različite cijene kvadratnog metra zemljišta za pojedine katastarske čestice. Utvrđivati neujednačenu cijenu zemljišta unutar jedinstvene parcele od više katastarskih čestica nije prihvatljivo jer primjena kriterija novca narušava proporcionalni odnos površina zemljišno-knjižnog vlasništva. Zbog toga se spomenuti sadržaji očiste od površine zemljišta (otklone uz pravičnu naknadu) ako nisu sukladni namjeni Planerske zone, i to prije izrade Detaljnog plana uređenja. Jeftinija je izgradnja bez procjene zemljišta, a povrh toga između vlasnika se učvršćuje ravnomjerna zastupljenost površina zemljišta. Zašto se izostavlja položaj nekretnine? Položaj nekretnine je uvriježeno pravilo za nečiju svojину koju rubno čine međe, a negdje i sporovi oko međa. Ako se procjenjuje zemljište, onda se mora identificirati i njegov položaj. Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (2007) omogućeno je postupno stvaranje katastra nekretnina i pojedinačnim prevođenjem ili primjena "graničnoga" katastra za razliku od prethodnog "zemljišnoga" katastra, koji je u osnovi bio za potrebe oporezivanja. Granični katastar u znatnom dijelu Republike Hrvatske nije ažuriran pa u većini slučajeva rubni položaj ili međe katastarskih čestica ne odgo-

varaju činjeničnom stanju (Stančić i Roić 2011). U takvim okolnostima ispravno je rješavati samo okvirne međe Planerske zone i brojčane odnose površina katastarskih čestica, jer su unutarne međe nebitne. U identifikaciji međa mogu nastati sudski sporovi i nemili događaji.

Javni mediji upućuju na činjenice da su sudski sporovi dugoročni, skupi, a nemili događaji pogubni za život ili povod za narušavanje međuljudskih odnosa. Postojeći položaj nekretnine bitan je za izračun površine, ali ne za dokazivanje unutarnjih međa, pa smo time otklonili preduvjete za moguće narušavanje i takvih međuljudskih odnosa. Vlasnici i suvlasnici nekretnina zainteresirane su fizičke i pravne osobe, kako za komasaciju, tako i za izgradnju vlastitog zemljišta temeljem dokumenata prostornog uređenja. Općenito se polazi od svojstva poljoprivrednog zemljišta koje regulira Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 2008a). Stanje vlasništva na građevinskom zemljištu u naseljima Republike Hrvatske su usitnjene katastarske čestice u prosjeku manje ili veće od 1000 m². Stanje usitnjenih katastarskih čestica daje male šanse vlasniku, kao pojedincu postupnog rada, da legalno realizira izgradnju svoje građevinske parcele. Izgradnja građevinske parcele uvjetovana je rješenjem pristupnog puta. Pristupni put (planski) ako nije javni u svojoj dužini prelazi preko katastarskih čestica drugih vlasnika, pa nastaje problem kako to riješiti. Jedan od načina je udruživanje vlasnika u Udrugu ili Pravnu osobu preko koje mogu ostvariti svoja prava i riješiti svoje obveze. Pravni zastupnik može biti posrednik ili nositelj realizacije u provedbi naslovne komasacije. Posrednik zastupa interese jedne ili više stranaka, uz odgovarajuću naknadu, prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 1996) i Zakonu o obveznim odnosima (NN 2005). Nositelj posreduje i izvršava određene poslove shodno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007a) i Zakonu o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 2008b).

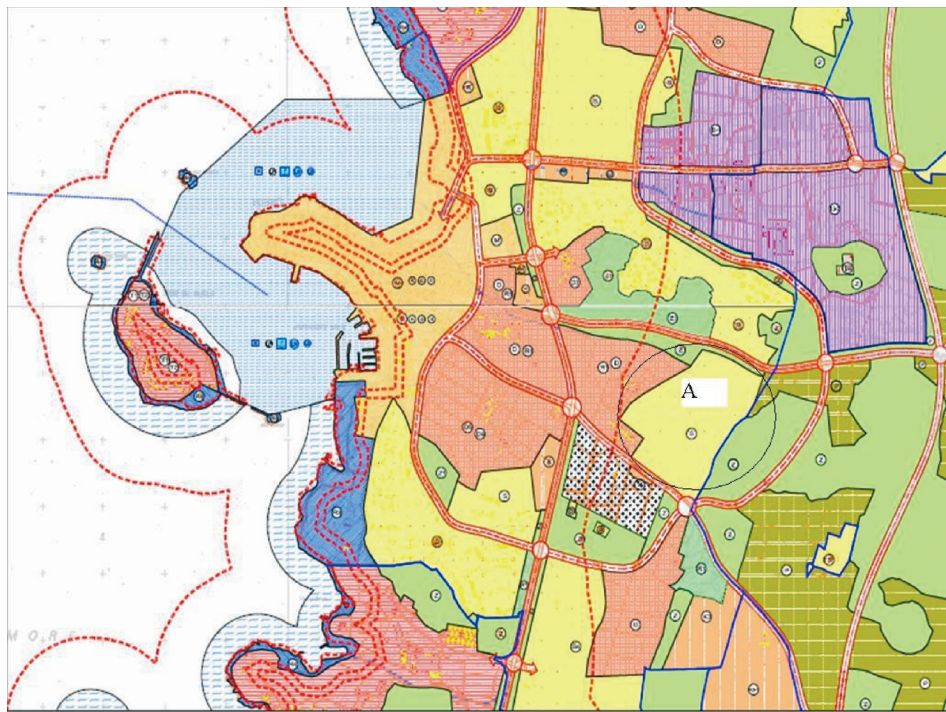
3.1. Odluka o prostornom planu za provedbu Planerske zone

Odluka o prostornom planu rezultat je glasovanja natpolovične većine predstavnika nadležnog tijela vlasti za prihvaćanje dokumenta prostornog uređenja. Odluka se promatra kroz njena svojstva "odredbi za provođenje" od načina donošenja i politike vlasti.

Prema Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 1998), razrada "odredbi za provođenje" sastavni je dio publiciranih odluka. Propisane odredbe za provođenje sadrže više naziva poglavlja.

Tako prostorni plan županije ima 14 naziva poglavlja, prostorni plan uređenja općine ili grada 15, generalni urbanistički plan 14, urbanistički plan 17, a detaljni plan uređenja 27 naziva poglavlja.

U odredbama za provođenje nedostaju jedinice namjene i njihova hijerarhija od najveće do najmanje: Planersko područje, *Planerska zona*, Planerski blok i najmanja Planerska čestica (Poropat 2010a, b). Odluka se publicira u službenom glasniku. Planerske zone utvrđuju se na razini generalnih planova uređenja (slika 2) ili prostornih planova uređenja općina ili gradova.



Slika 2. Izvod namjenskih površina (planerske zone) iz GUP-a grada Poreča (2010).

Pojedine planerske zone "A" mogu se prepoznati po likovima jednoličnih boja (žuta, oker, ljubičasta i dr.). Nabrojani nazivi poglavlja iz spomenutog su pravilnika bez propisanog objašnjenja i uputa, nedostaje objašnjenje njihova svojstva ili geneze. Nedostaje jasna identifikacija provedbe namjenskih površina (Planerske zone i ostalih jedinica namjene): što se provodi i što se dobiva.

Provedba mora biti precizna i jasna, sadržajno može stati na jednom arku papira u prilogu planske dokumentacije, a sve drugo je suvišno. Zbog toga u analiziranim prostornim planovima, ovisno o izrađivaču plana, postoje i različiti načini obrade naziva: Prostorni plan uređenja grada Poreča (SG 2006), Prostorni plan uređenja općine Funtana (SG 2008), Prostorni plan uređenja Lupoglav (SG 2008) i dr. Općenito, razrada pojedinih naziva od jednog izrađivača za određenu vrstu plana od više prihvaćenih prostornih planova svodi se na tipiziranu izradu tekstualnog dijela plana. Odredbe za provođenje spomenutih planova podsjećaju na *propis*, pa je teško izlučiti što je provedba u tim odredbama, a što odluka.

Ključna uloga u analizi politika treba biti prisni dijalog između oblikovatelja politike: izvođača (stručnjaka) i "aktivnog" društva (Persons 1995). Funkcija javnih politika nije ograničena na osiguravanje socijalnih djelatnosti i usluga, nego iskrsava i njezina druga izvorna funkcija – prevođenje i upotreba znanja, te poticanje demokratskih sposobnosti najšire javnosti za uključivanje u javno odlučivanje. To pretpostavlja i promjenu naravi politike, na način da ne završava s predstavničkom demokracijom, već da se shvaća kao širi proces "društvenog

učenja" i prihvaćanja javnih odluka (Mandić 2002). Analiza mišljenja i stajališta vodećih političara Splita ne pridonosi bitno rješavanju najizrazitijih problema grada već, naprotiv, upućuje na to da se gradska vlast, i to u svojim različitim izdanjima, može smatrati jednim od problema (Lalić 2002).

Na teritoriju Republike Hrvatske u drugoj polovici XX. stoljeća nadležna tijela vlasti koja su prihvaćala dokumente prostornog uređenja bila su na državnoj, regionalnoj i lokalnoj razini. Dokumente prostornih planova prihvaćali su na razini države Sabor, a na regionalnoj i lokalnoj razini odgovarajuća Skupština, i to na odvojenim sjednicama nadležnih vijeća.

U političkom uređenju Hrvatske od 1963. do 1993. na razini lokalne samouprave najviše tijelo vlasti bila je Skupština općine, koja je u svojem sastavu imala tri vijeća: Društveno-političko vijeće, Vijeće udruženog rada i Vijeće mjesnih zajednica, te posebice Vijeće samoupravne interesne zajednice stanovanja. Prostorne planove nije donosilo Društveno-političko vijeće. Danas, jedno vijeće (politička vlast), Gradsko vijeće ili Općinsko vijeće, putem odluka, donosi i prihvaća dokumente prostornih planova. Prihvaćanje prostornih planova na razini političkog vijeća je upitno.

Političari su ovisni o biračima, a ovisnost je šakljiva za mandat birača, pa najčešće popuštaju biračima na lošim prostornim rješenjima prostornih planova, nakon čega nastaju problemi (preopterećene ulice vozilima, manjak javnih površina, prekapacitiranost i dr.). Pravilnije je da Stručno vijeće bude na razini udruženja arhitekata, urbanista ili pripadajućih komora.

U današnje vrijeme (2011) u Republici Hrvatskoj na razini jedne teritorijalne jedinice (općina, grad, županija, država) nema dvojnih ili trojnih vijeća u nadležnoj vlasti, već samo jedno, i to "političko vijeće". Politika su procesi i način na koji se donose odluke unutar jedne grupe ljudi. Tipični su rezultati politike društveni sukobi, ograničenost resursa, planiranje budućnosti, odnosi s drugim zajednicama (URL 2).

Osobe kojima je zanimanje politika svoje političko djelovanje usmjeruju na one koje ih podržavaju, kako bi sebi osigurali vlast. Prostorni se planovi rade za potrebe ljudi. Nekada su te potrebe suprotne "pravilima struke" (odnosi: izgrađeno-neizgrađeno, kapacitet-zahvat i sl.), a političari ih olako prihvaćaju. U postupku izrade plana, političari u ulozi predstavnika vlasti od izrađivača plana nameću ili sugeriraju svoja parcijalna prostorna rješenja, koja mogu biti ispravna.

Neka su rješenja prividno ispravna, a neka nametnuta, pa su u širem obuhvatu prostora nesaglediva, a nakon realizacije postaju problematična (previše jedne vrste djelatnosti, apartmana, trgovina ili nametnuta pojedinačna lokacija bez naznake broja korisnika, zatim manjak rekreativnih i prometnih sadržaja i dr.). Politika vlasti je jedno, a planiranje prostora drugo. Politici je svojstveno programiranje, a prostornim planerima rješavanje životnog prostora u optimalizaciji namjenskih veličina, i to putem elaborata plana. Zbog toga odluke o prihvaćanju elaborata prostornih planova trebaju donositi grupe prostornih planera, a ne grupe političara. Bolje bi bilo da prostorne planove uređenja donose "planerska vijeća" predstavnike kojih imenuju strukovna udruženja (komora arhitekata, društvo arhitekata i sl.) uz prethodnu verifikaciju programa koji donosi politika nadležne vlasti. To podrazumijeva uvjet da spomenuti prostorni plan sadrži jedinice na-

mjene, strukturna pravila i prostorne standarde koji nedostaju u propisima Hrvatske (Poropat 2010a, b).

Pojedine Planerske zone, u grafičkim prikazima plana, mogu se precizno utvrditi u veličini, obliku, namjeni, položaju izgradnje ili uređenja, visini i mjestima priključaka za infrastrukturne objekte. Spomenute Planerske zone proizvod su prostornoplanerske struke kojima nedostaje cjelovita standardizacija. Nedostatak prostornih standarda i strukturnih pravila u planiranju prostora ne znači da ih treba zamijeniti druga struka (politika, uprava, pravo i dr.). Kako jednostavno i efikasno utvrditi svojstvo Odluke o donošenju prostornog plana?

Odluka o prihvaćanju prostornog plana treba biti identifikacijska, i to zbog toga što su u elaboratu prostornog plana glavnina brojčanih mjera i oblikovanje lokacija dokumentirani grafički u svojstvu funkcionalnih rješenja. Odluka treba svojstveno sadržavati sljedeće odredbe ili identitete: nadležno tijelo koje prihvaća "plan" i njezina potpisnika, naziv i sadržaj elaborata "plana" s evidencijskim brojem, elektronsku snimku (digitalnu – CD), glavnog izrađivača "plana", vrijeme stupanja na snagu, publikaciju, nadležno tijelo vlasti za provedbu "plana", i pričuvu – arhivu. Sastavni dio odluke je dokumentacija elaborata prostornog plana koju generalno provodi arhitektonska ili prostornoplanerska struka kroz nadležno tijelo vlasti. Elaborat prostornog plana je podloga za razradu pojedinih Planerskih zona (od programa, parcelacije do razrade podređenih jedinica namjene).

3.2. Program sređivanja Planerske zone

Važno je istaknuti da je provedba Planerske zone briga lokalne ili državne vlasti da putem mjerodavnih tijela uprave *programiraju*, parceliraju, riješe imovinsko-pravne odnose u korist javnog i privatnog interesa; nadalje, da ishode propisne uvjete, suglasnosti, osiguraju financijska sredstva te provedu postupak izrade projektne dokumentacije i pribave dozvole za realizaciju izgradnje i uređenje ulica. Posljednji je ustroj i evidentiranje ulica radi njihova održavanja (Poropat 2004, 2005).

Program sređivanja Planerske zone vrsta je programa obnove. Priprema i provedba programa obnove nužno obuhvaća vlasnike nekretnina, zakupce i korisnike, a posebice utjecajne osobe koje će u ime korisnika prostora podržati predložene programe. Preduvjet uspješnosti obnove grada jest čvrstina i odlučnost državne i lokalne uprave da obnovu provede te uključi lokalnu zajednicu u proces odlučivanja i realizacije. Uspješna obnova grada može biti postignuta u uvjetima prepoznatih lokalnih potreba i mogućnosti, odnosno u uvjetima učinkovitoga i fleksibilnoga pristupa primjerenog prilikama i promjenljivim okolnostima. Realizacija programa urbane obnove obuhvaća mnogobrojne i vrlo različite subjekte – od gradske uprave do građanskih udruga i pojedinaca (Pegan i Jukić 2001). Postoji velik interes za društvenu evaluaciju hrvatskog inovacijskog programa. Test-program je prvi vladin program usmjeren na razvoj novih tehnologija (proizvoda, procesa, usluge) do faze originalnog rješenja (prototip, pilot-faza) usmjeren na dvije ciljne skupine: poduzetnike i znanstvenike.

Socijalna evaluacija Test-programa kroz analizu namjeravanih i nenamjeravanih posljedica ukazala je na niz prepreka u ostvarivanju inovacijske politike koje vode do niske razine uključivanja poduzeća u program i niske razine komercijalne

iskorištenosti rezultata projekata (Švarc i dr. 2011). Vrijedni su razmatranja novi modeli inovacijske politike kao dualni (Xibao 2009) ili blizanački (Tylecote 2006), koji kombiniraju regionalne inovacijske sustave i razvoj klastera s inovacijama temeljenim na znanju. Za Hrvatsku, valja razmotriti mogućnosti i domete primjene inovacijske politike temeljene na potrebama (deman-driven) (Cunningham 2009). Podaci za program sređivanja Planerske zone izvodi su iz odgovarajućih prostornih planova, a temelje se na programima mjera. U programu mjera naznačuje se identitet obuhvata zone, uvjeti za izradu Prostornog plana uređenja i dr. Dosađašnji programi mjera za unapređenje stanja na prostoru Istarske županije su bez kriterija za rješavanje vlasničkih odnosa (URL 3). U propisima Republike Hrvatske nema programa *sređivanja* Planerske zone. Pristup za stvaranje jedinstvene parcele može biti upravni akt u terminu "Program mjera", Odluka o izradi prostornog plana (URL 4) i sl., koje donosi nadležna vlast. Spomenuta Odluka sadrži 12 točaka koje nemaju provedbeni karakter za sređivanje zemljišta.

Na razini naselja, Planerska zona treba sadržavati podatke: količina, kapaciteta, onečišćenja, te veličine površine i visine, kao i omjere gustoće u projekciji srednjoročnog razvoja (Poropat 2010b).

Kriteriji za program sređivanja zemljišta mogu se naći u obradi podataka turističke zone Saladinka – Sv. Martin (Poropat i dr. 2000, Poropat 2002, Poropat i Ružić 2003). Izvodi iz značajnih kriterija za sređivanja zemljišta su sljedeći:

- Zemljišta katastarskih čestica raznih fizičkih i pravnih osoba treba valorizirati u cjelovito rješenje s jedinstvenim kriterijima koji vrijede za sve vlasnike.
- Jedinična cijena zemljišta unutar obuhvata plana treba biti jednaka za sve parcele, bez obzira da li su građevinske ili obradive.
- Načiniti katastarski jedinstvenu parcelu u svojstvu njezinih idealnih vlasničkih dijelova, kao podlogu za planiranje prostora.
- Odrediti postotak vlasništva idealnih dijelova, kao ključ za raspodjelu: troškova, građevinskih parcela, upravljanja prostorom i dr. (što uključuje i sve površine komunalne parcele).
- Verifikacija (javnobilježnička isprava, ugovor i dr.).

Planerska zona može se sređivati za neizgrađeno ili djelomično izgrađeno zemljište i ako ima spoj na uređenu parcelu prometnice za sabirne ili glavne ulice. Sređivanje Planerske zone u obuhvatu je katastarskih čestica, uključujući i *okvirne planske prometnice* koje nisu izvedene ili su izvedene, pa se izostavljaju iz obuhvata jedinstvene parcele. Planerska zona u obuhvatu katastarskih čestica može biti veća ili jednaka površini jedinstvene parcele.

Unutar Planerske zone ulaze i zemljišta katastarskih čestica za izvedene prometnice, infrastrukturne objekte (struja, voda, odvodnja, telefon i sl.), male dopunske građevine (zidovi, nadstrešnice, poljske kućice, spremišta i sl.). Dopunske građevine i ostali infrastrukturni objekti reguliraju se ugovorno tako da ne ometaju provedbu parcelacije. Ako se otklanjaju infrastrukturni objekti i dopunske građevine, tada su na teret postojećih ili budućih vlasnika ili u trošku svih vlasnika u omjeru proporcionalnih odnosa namjenskih površina. Prije izrade Detaljnog plana uređenja, ostale građevine i trajni nasadi (bez zemljišta), ako nisu sukladni namjeni Planerske zone, predmet su procjene nekretnina, izvlaštenja i otklanjanja.

Program sređivanja u obuhvatu namjene prostora za društvene namjene uključuje i kupnju zemljišta od vlasnika kojima to nije osnovna djelatnost ili se njima regulira odgovarajuća zamjena za drugo zemljište izvan obuhvata Planerske zone. Kupac i nositelj zamjene zemljišta za društvenu namjenu je nadležna vlast.

Iz Planerske zone za obračun komasacijske mase isključuju se legalno izgrađene građevine ako se uklapaju u namjenu Planerske zone. Na razini jedinstvene parcele, posebnim se ugovorom utvrđuju kriteriji raspodjele, te druga prava i obveze za ustanovljenje suvlasničke zajednice nekretnina.

3.3. Planerska zona od više katastarskih čestica i više vlasnika

Pripreme radnje Planerske zone obuhvaćaju teorijsku obradu podataka: zemljišnoknjižnog izvotka, posebne geodetske podloge (Jurinčić Buljević 2009), različite površina (Ivković i Vlašić 2006), korektivni koeficijent i umanjenu površinu zemljišta. Obrada podataka prikazuje se u supstituciji formula.

Zemljišnoknjižni izvadak

Brojčane mjere površina katastarskih čestica iz zemljišnoknjižnog izvotka mogu se prikazati izrazom:

$$F_{pz} = \sum_{i=1}^n F_i, \quad (1)$$

gdje je:

F_{pz} = zemljišnoknjižna površina zemljišta u obuhvatu Planerske zone u m²

$$\sum_{i=1}^n F_i = F_1 + F_2 + \dots + F_n$$

$\sum_{i=1}^n F_i$ = zbroj površina zemljišta pripadajućih katastarskih čestica iz izvoda zemljišne knjige

F_i = površina katastarske čestice u m²; n = broj katastarske čestice.

Posebna geodetska podloga

Površina neizgrađenoga građevinskog zemljišta u obuhvatu Planerske zone može se prikazati izrazom:

$$F_{pzg} = \sum_{i=1}^n F_i, \quad (2)$$

gdje je:

F_{pzg} = površina zemljišta iz posebne geodetske podloge u obuhvatu Planerske zone u m²

$\sum_{i=1}^n F_i$ = ukupna površina zemljišta, pripadajućih katastarskih čestica posebne geodetskepodloge u m²

n = oznaka kao u formuli (1).

Podaci mjerenja zemljišta unose se u računalu (program AutoCAD ili drugi program koji podržava katastarsku izmjeru) ili u poseban geodetski elaborat. Ažurirana posebna geodetska podloga zemljišta osnova je za određivanje obuhvata Planerske zone.

Razlika površina

Utvrđuje se razlika mjerenja površina od posebne geodetske podloge i podataka površina katastarskih čestica iz zemljišnoknjižnog izvotka.

Razlika ukupne površine zemljišta može se prikazati izrazom:

$$R_o = F_{pzg} - F_{pz}, \quad (3)$$

gdje je:

R_o = razlika površina za isti obuhvat zemljišta.

Posebna geodetska podloga je stvarno stanje izmjere zemljišta.

Korektivni koeficijent

Korektivni koeficijent je odnos razlike u površini između dvaju mjerenja (3) i površine zemljišta iz zemljišnoknjižnog izvotka, a dan je izrazom:

$$k = \frac{R_o}{F_{pz}}, \quad (4)$$

gdje je:

k = korektivni koeficijent zemljišta

F_{pz} = oznaka kao u formuli (1).

Ako je riječ o većim odstupanjima površina iz neke ili nekih katastarskih čestica (greška, netočni podaci i sl.), ili su nekretnine pod hipotekom, tada se prethodno riješe ta pitanja, a nakon toga se radi ukupna korekcija površina u cjelini Planerske zone. Korektivni koeficijent može imati predznak (+) ili (-). Predznak plus (+) znači da je površina izmjere zemljišta iz posebne geodetske podloge veća od površine zemljišta koju sadrži izvod iz zemljišne knjige, a minus (-) znači obrnuto. To znači da se vlasnicima ili vlasniku zemljišnoknjižne površine korektivno umanjuje ili povećava površina zemljišta.

Umanjena površina zemljišta

U obuhvatu Planerske zone može biti i izgrađeno zemljište ili pojedine katastarske čestice koje vlasnici ne žele unijeti u komasacijsku masu jedinstvene parcele. Ovim posljednjima, koji ne žele komasaciju na svojim nekretninama, rezervira se namjena za zelene površine, ako ne ometaju rješenju prometa. Tada se obuhvat zemljišta Planerske zone umanjuje za površinu pravno izgrađenih katastarskih čestica i onih neželjenih. Iskazuje se obuhvat katastarskih čestica koje se međusobno dodiruju i zajedno oblikuju jedan lik (ploha) ili površinu koja čini jedinstvenu parcelu. To se može prikazati izrazom:

$$M = \sum_{y=1}^{n'} F_y, \quad (5)$$

gdje je:

M = ukupna površina zemljišta svih pravno izgrađenih katastarskih čestica (zgradne čestice) u m^2

$\sum_{y=1}^{n'} F_y$ = zbroj površina izgrađenih katastarskih čestica u m^2

n' = broj zgradne čestice.

3.4. Ugovor o ustanovljenju suvlasničke zajednice nekretnina

Na temelju programa sređivanja planerske zone u posebnom postupku kod javnog bilježnika ili nadležnog tijela vlasti, vlasnici svoje zemljišne nekretnine ugovorno udružuju u jedinstvenu parcelu.

Tim ugovorom nastaje jedna komasacijska masa u suvlasništvu, kao udjeli ili idealni dijelovi vlasništva. Posebice se reguliraju naknade za kulture na zemljištu. Ugovorene obveze sadrže i način raspodjele planerskih čestica. Raspodjela mora biti u proporciji udjela jedinstvene parcele. Ugovorom o osnivanju suvlasničke zajednice nekretnina, vlasnici se obvezuju da će svoje udjele vlasništva zemljišne površine namijenjene za komunalne parcele ustupiti jednoj pravnoj osobi na upravljanje. Pravna osoba mora se obvezati da će bez daljnje privole, u ime suvlasnika i za njihov račun, prema važećim propisima ishoditi potrebnu dokumentaciju i dozvole za realizaciju komunalne parcele. Tim uvjetom prognozira se sređeno vlasništvo za izgradnju (uređenje) ulica i drugih otvorenih prostora. Pojedinačno, postojeće katastarske čestice zemljišta u određenoj skupini, položajno, oblikovno, namjenski i veličinom svojstveno su nastale iz katastarske izmjere zemljišta u određeno vrijeme i za potrebe korisnika.

Potrebe korisnika zemljišta u namjeni površina mijenjaju se prostornim planovima. To je najčešće namjena u pretvorbi negrađevinskog u građevinsko zemljište. Planiranjem građevinskog zemljišta, postojeće katastarske čestice mijenjaju se u druga svojstva namjene. U takvim okolnostima ta druga svojstva namjene za neke su povoljna, a za druge nepovoljna.

Za vlasnika, povoljna je namjena katastarske čestice ona koja ima gradivu površinu u najvećoj mjeri, a nepovoljna je ona koja ima najmanju gradivu ili negradivu površinu.

Kako bi se izbjegla nepovoljna svojstva namjene i stvorili preduvjeti za podjednaku kapitalizaciju katastarskih čestica, njihove se međe grafički brišu i svojstveno oblikuju u jednu cjelinu. Ta cjelina podsjeća na kajganu od tri jaja i pet konzumenata, te upit kako podijeliti jaja da svi konzumenti dobiju jednake dijelove?

Jaja se ne mogu dijeliti, a ostati cijela, ali ako se razbiju i zamute pa zatim ispeku, tada se mogu načiniti podjednake cjeline za određeni broj konzumenata.

Suvlasništvo u jednoj cjelini privremeno je rješenje koje traje do provedbe Detaljnog plana uređenja, a regulira se ugovorom o ustanovljenju suvlasničke zajednice nekretnina (ugovor). Sastavni su dijelovi ugovora odredbe iz programa sređivanja

Planerske zone, kriteriji raspodjele planerskih čestica, te druge mjere. Glavni ugovor trebao bi sadržavati i ove značajke: svrha ugovora, detaljni plan uređenja, stadiji provedbe ugovora, vlasnički statusi, uvjetno vlasništvo, predbilježba, komasacija i novi ugovor, parcelacija i sporazum o razvrstovanju suvlasničke zajednice, režim komunalnih površina i solidarna namjena, pravo prvokupa, tereti otuđenja, pravo posredovanja, kaznena odgovornost i naknade štete, stvarni tereti i nasljeđivanje, troškovi i porezi, rješenje sporova, raskidi ugovora, poštovanje rokova, primjena pozitivnoga hrvatskog zakonodavstva i završne odredbe, datum i potpisi (Radolović 2006). Kriteriji raspodjele trebaju sadržavati mjerila za izbor lokacije građevinske parcele (najbliža u pojasu određenog radijusa, u smjeru kazaljke na satu i sl.), veličinu (minimalna površina) i količinu (odvojena ili grupa) planerskih čestica i dr., zatim mjerila za komunalne parcele (pravna osoba, način realizacije korištenja i održavanja prometnica i ostalih objekata infrastrukture, ishodenje dozvola i sl.). Dosadašnja istraživanja s pravnog aspekta ukazuju na glavni ugovor i dvije varijante provedbe:

- a) ustanovljenje suvlasničke zajednice nekretnina za jedinstvenu parcelu i njezina uknjižba
- b) stadiji provedbe glavnog ugovora:
 - predbilježba suvlasništva na sadašnjim česticama unutar jedne zone
 - uknjižba suvlasništva na sadašnjim česticama
 - uknjižba suvlasništva na jednu zajedničku česticu
 - uknjižba vlasništva sukladno skici označenih površina na prijedlogu DPU-a (Radolović 2006).

Prva varijanta ugovora (a) je primamljiva za vlasnike. Prije izrade Detaljnog plana uređenja su nepoznanice za vlasnike, a polaze iz praktičnih spoznaja Izrađivača plana. Vlasnik se pita kako izvući najviše dobiti iz svoga zemljišta? Da li će proći ulica preko zemljišta? Kako će se katastarske čestice uklopiti u plan? Zatim, na boj, tko radi plan i priprema za iskazivanje želja, te javna prezentacija plana, primjedbe, napetosti, a za neke radosti.

Ako otklonimo dosadašnju praksu nepoznanica, onda se ukazuje na sljedeće: svi vlasnici unutar suvlasničke zajednice nekretnina dobit će novooblikovane parcele u veličini udjela proporcionalnih odnosa površina katastarskih čestica. Unaprijed iskazana jednakost raspodjele zemljišta za sve vlasnike psihološki je prihvatljiva i poželjna jer uspostavlja ravnotežu ili ravnomjernu raspodjelu planiranog zemljišta. Prihvaćanje i provedba ugovora jednostavna je, socijalno prihvatljiva, emocionalno zadivljujuća, vremenski, administrativno i financijski minimalizirana.

Pravno rješava pretvorbu vlasništva u suvlasništvo za određeno vrijeme. Postoje rizici da se Detaljni plan uređenja ne donese, pa je upitno korištenje vlasništva do razvrstovanja zajednice.

Druga varijanta (b) ugovora je administrativna procedura. Više akata za vlasnike nekretnina je psihološki otežavajuće, uvećani su troškovi postupka, čekanje na proceduru je neizvjesnost, a više stadija u provedbi ugovora je vremenski dugoročno, pa otvara prostor za moguća neslaganja, preprodaju, profiterstvo i dr. Nema rizika, jer se pravno štiti postojeće stanje koje namjenski ne može opstati, a ako se optereti hipotekama, tada je upitne provedbe.

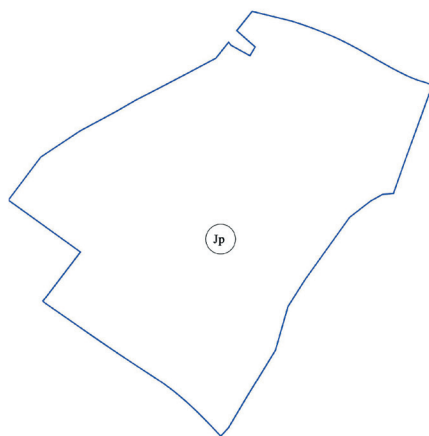
3.5. Jedinствена parcela od više vlasnika i suvlasnika

Zašto jedinstvena parcela? Zato što “jedinstvo” na većoj površini zemljišta obuhvaća znatan broj međa i katastarskih čestica i čini ih pravno nepostojećim i zanemarivim, pa samim time i vlasnike okuplja u zajednicu ravnopravnih odnosa.

Iz izvoda namjene površina GUP-a grada Poreča oznake "A", dan je prikaz postojećih katastarskih čestica u obuhvatu Planerske zone. Katastarske su čestice nepravilna oblika i položaja, kako po veličini tako i njihovim svojstvima u kulturi i konfiguraciji terena (slika 3). Planerska zona "A" je umanjena za pripadajuću površinu izgrađene kuće, a njezin oblik i veličina simulacija je jedinstvene parcele Prostorne zone "A" (slika 4).



Slika 3. Planerska zona "A", GUP-a grada Poreča.



Slika 4. Jedinствена parcela Planerske zone "A".

Ako se u planiranju prostora koristi postojeće stanje usitnjenih katastarskih čestica, tada međe stvaraju arhitektima prepreku u načinu oblikovanja namjenskih površina ili razradu određene vrste prostornoplanske dokumentacije.

Jednostavno rečeno, postojeće vlasničko stanje katastarskih čestica u zoni naselja ograničava slobodu arhitektonskog i urbanog stvaralaštva. “Jedinствена parcela” pojmovno je zamjena za jednu parcelu “društvenog vlasnika”, jer jedna parcela s aspekta privatnog vlasništva suvlasnička je zajednica nekretnina koju podupire interes *jedne pravne osobe* (trgovačko društvo, jedinica lokalne samouprave, javna uprava i dr.). *Pojedinačna vlasništva zemljišnih parcela raznih fizičkih i pravnih osoba treba valorizirati u cjelovito rješenje s jedinstvenim kriterijima koji vrijede za sve vlasnike.* Spomenuti kriteriji ujedno su i odredbe teorijskog pristupa k efikasnijem načinu formiranja novih parcela.

Posebnim propisom mogu se regulirati pitanja načina raspodjele parcela, financiranja, izgradnje i uređenja infrastrukturnih objekata i zgrada, te slučajevi kada svi vlasnici ne žele ugovorne obveze jedinstvene parcele. Minimalni su troškovi i

vrijeme za provedbu pravnog akta, jer se za jednu parcelu u obuhvatu zone naselja odjednom rješava skupina brojčanih mjera katastarskih čestica.

U jedinstvenoj parceli svi dobivaju zemljište za izgradnju u određenom postotku, nikome se ne oduzima niti povećava površina zemljišta.

To je samo preraspodjela položaja zemljišta u vlasništvu na suvlasništvo u obuhvatu veće površine zemljišta. Teorijski, pomoću izraza matematičkih formula može se prikazati obuhvat jedinstvene parcele i suvlasništvo.

Jedinstvena parcela

Utvrđuje se površina jedinstvene parcele:

$$J_p = (\pm)k \cdot F_{pz} \quad \text{ili} \quad (\pm)k \cdot F_{pz} - M, \quad (6)$$

gdje je:

J_p = površina zemljišta u obuhvatu jedinstvene parcele u m²

F_{pz} = oznaka kao u formuli (1).

U uvjetima:

$k = 1$, površine zemljišta iz podataka posebne geodetske podloge i izvoda iz zemljišneknjige su jednake

$M = 0$, nema izgrađenih i neželjenih katastarskih čestica.

Udjel vlasništva (suvlasništvo)

$$U_{vx} = 100 \cdot k \cdot \frac{F_{ix}}{J_p}, \quad (7)$$

gdje je:

U_{vx} = veličina vlasničkog udjela (postotak) u površini jedinstvene parcele. Malo x označuje broj vlasnika fizičke ili pravne osobe

F_{ix} = površina zemljišta katastarskih čestica (i) iz zemljišnoknjžnog izvatka u m² za obuhvat jednog vlasnika (x) na jedinstvenoj parceli

k, J_p = oznake kao u formuli (6).

Vlasnik može imati u vlasništvu jednu ili više katastarskih čestica ili manju površinu od jedne katastarske čestice (udjel), tada se suvlasništvo ili udjel izračuna na sličan način kao prethodno opisano i ima svoj broj.

Parcelacijski elaborat jedinstvene parcele

U ovom radu razlikujemo: elaborat jedinstvene parcele ili propisno-parcelacijski elaborat komasacije, a odnosi se na prvi dio urbane komasacije, prije donošenja Detaljnog plana uređenja. U propisima Republike Hrvatske nedostaje parcelacijski elaborat za okupljanje zemljišta u idealne dijelove vlasništva (Galić 2009), ali nije zabranjen. Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN 2007b) propisane su dvije vrste parcelacijskih elaborata: parcelacijski

elaborati za diobu ili spajanje katastarskih čestica i parcelacijski elaborati za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja. Na temelju utvrđenih uvjeta Planerske zone, sukladno sadržaju⁴ spomenutih Pravilnika te načinu pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina (Stančić i Roić 2011), može biti uporište propisa za izradu parcelacijskog elaborata jedinstvene parcele.

Pojedini vlasnici jedne ili više nekretnina zemljišta od spojenih ili odvojenih katastarskih čestica okupljaju se u jednu idealnu površinu ili jedan udjel vlasništva (postotak) u obuhvatu jedinstvene parcele. Unutar jedinstvene parcele brišu se međe, bez obzira na katastarsku kulturu zemljišta (livada, oranica i dr.). Ostaju rubne međe jedinstvene parcele, a teorijski je stvorena jedna ploha geodetske podloge za oblikovanje novih Planerskih čestica. Potpisnici parcelacijskog elaborata su svi sudionici jedinstvene parcele, kao i vlasnici vanjskih rubnih međa.

3.6. Rješenje I

Nadležno tijelo državne geodetske uprave donosi rješenje o katastarskom operatu kojim se mijenjaju podaci s dosadašnjeg u novo stanje. Podaci se odnose na broj posjedovnog lista, broj i naziv katastarskih čestica, kultura (način korištenja) i površina u m².

Ako vlasnik nekretnine uskraćuje potpis zbog položaja rubne međe jedinstvene parcele ili sličnog, tada se “elaborat” stavlja u mirovanje, a njegova se valjanost određuje putem nadležnog suda.

Nadležna državna uprava za katastar dostavlja pravomoćno rješenje s priložima elaborata jedinstvene parcele u zemljišnu knjigu na provedbu. Na temelju potvrđenog ispravnog elaborata u katastarskom operatu provode se promjene. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 2007c) o provedenim promjenama, katastar po službenoj dužnosti obavještava nadležni zemljišnoknjižni odjel, koji katastarsku česticu pojedinačno preoblikuje EOP za zemljišnu knjigu. Zemljišnoknjižni odjel dostavlja ispis iz EOP zemljišne knjige nositeljima prava na nekretnini (Stančić i Roić 2011). Jedinstvena parcela uknjižena u zemljišnu knjigu s dodatkom posebne geodetske podloge ujedno je i podloga za izradu Urbanističkog ili Detaljnog plana uređenja.

4. Zaključci

Komasacija građevinskog zemljišta multidisciplinarni je rad koji obuhvaća vlasnike nekretnina i pravne osobe u provedbi pravnih akata i elaborata. Provedba pravnih akata i elaborata aktivnosti su i poslovi djelatnika koji jedno svojstvo zemljišta u veličini, obliku, položaju, namjeni i vlasništvu raspoređuju (okupljaju i transformiraju) u drugo svojstvo zemljišta.

⁴ Naslovna stranica, skica izmjere, popis koordinata, prikaz izmjerenog stanja ili situacija, iskaz površina, prijavi list za katastar, kopija katastarskog plana za katastar i izvješće o izrađenom elaboratu.

Nadležna tijela političke vlasti odlukom propisuju odredbe za provođenje prostornog plana tako da se taksativno razrađuju poglavlja koja su određena Pravilnikom.

Time se svojstvo Odluke o prihvaćanju prostornog plana pretvara u propis, a ne u odluku za njegovo donošenje.

Odlukom se prihvaća elaborat prostornog plana u cjelini, a ne njegovi tekstualni izvodi, bez vidljivih grafičkih priloga, jer se time zanemaruju funkcionalna rješenja i kreativni rad u oblikovanju parcela za izgradnju i uređenje okoliša. Zbog toga odluke o donošenju prostornih planova uređenja trebaju donositi “planerska vijeća” predstavnike kojih imenuju strukovna udruženja (komora arhitekata, društvo arhitekata i sl.) uz prethodnu verifikaciju programa koji donosi politika nadležne vlasti.

Program sređivanja Planerske zone obuhvaća tehnički opis identiteta, količina i veličina, te kriterije za oblikovanje i razradu jedinstvene parcele. Prihvaćanje spomenutog programa od nadležnog tijela vlasti garancija je vlasnicima za stvaranje nove vrijednosti u prenamjeni nekretnina i načinu provedbe jedinstvene parcele. Jedan od načina provedbe su izrađene formule za obradu podataka zemljišnih površina na razini zemljišnoknjižnog izvotka, posebne geodetske podloge, razlike površina, korektivnog koeficijenta i umanjene površine zemljišta.

Na temelju programa sređivanja Planerske zone, vlasnici svoje zemljišne nekretnine ugovorno udružuju u jedinstvenu parcelu ili komasacijsku masu s idealnim dijelovima vlasništva. Za način provedbe idealnih dijelova vlasništva izrađene su formule za supstituciju površina zemljišta u obuhvatu jedinstvene parcele, kao i parcelacijski elaborat jedinstvene parcele.

U parcelacijskom elaboratu od pojedinih se vlasnika jedne ili više nekretnina zemljišta, od spojenih ili odvojenih katastarskih čestica, okuplja vlasništvo u jednu idealnu površinu ili jedan udjel vlasništva (postotak) jedinstvene parcele. Nadležna državna uprava za katastar, na temelju elaborata jedinstvene parcele, donosi rješenje o katastarskom operatu kojim se mijenjaju podaci s dosadašnjeg u novo stanje katastarske čestice. Pravovaljano rješenje s istaknutim elaboratom dostavlja se nadležnom sudu i knjiži u zemljišne knjige.

Na podlozi jedinstvene parcele bez unutarnjih međa, teorijski i praktično je stvorena podloga za funkcionalnu i kreativnu slobodu prostornih planera u oblikovanju, veličini, opterećenju, razgraničenju i zaštiti prostora građevinskih i komunalnih parcela. Geodetima se osigurava precizan i najmanje ometan rad. Vlasnicima se otvara mogućnost ravnomjerne raspodjele nekretnina i stjecanje ravnomjernog vlasništva na predstojeće novoplanirane građevinske parcele, a upravnim tijelima vlasti rješavanje zadaće u znatno kraćem vremenu u odnosu na dosadašnju praksu.

Literatura

- Antić, L. (1976): Uređivanje i korištenje građevinskog zemljišta, ZIK Izdavački centar, Beograd.
- Bullard, R. K. (2007): Land consolidation and rural development, Papers in Land Management, 10, Anglia Ruskin University, Cambridge & Chelmsford.
- Cohen, Z. (2009): The Appraiser's Role in Urban Subdivision and Land Consolidation (Reparcellation) in Israel, TS 1E-Valuer's Profession and Real Estate Taxation, 1–9.
- Cunningham, P. (2009): Demand-side Innovation Policies Policy Brief, 1, Manchester Institut of Innovation Research, University of Manchester.
- Galić, J. (2009): Osvrt na neusklađenost i nedorečenost propisa u vezi s Planom posebnih dijelova nekretnine, Geodetski list, 3, 255–261.
- Iscan, F. (2010): The effects of different land reallocation models applied in land consolidation projects on parcel transposition: Example of Karatepe village, Turkey, Scientific and Essays, 5(9), 873–882.
- Ivković, M., Vlašić, I. (2006): Usporedba površina katastarskih čestica stare i nove izmjere, Geodetski list, 4, 285–294.
- Ivković, M., Barković, Đ., Baćani, S. (2010): Komasaacija zemljišta i ruralni razvoj, Geodetski list, 4, 297–312.
- Jurinčić Buljević, J. (2009): Posebna geodetska podloga, Geodetski list, 2, 135–146.
- Lalić, D. (2002): Političari i problemi: Vodeći političari Splita o problemima grada, Politička misao, 3, 106–126.
- Mandić, S. (2002): Socialni programi, društveni problemi in krepitev vpliva javnosti, Teorija in praksa, 2, 204–219.
- Marinović-Uzelac, A. (1993): Urbanizam u novim uvjetima, Prostor, Vol. 1, br. 1, 1–12.
- Milić, B. (1995): Parcela i parcelacija, Razvoj grada kroz stoljeća 2., Školska knjiga, Zagreb, 146–149.
- Narodne novine (1996): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 91, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09.
- Narodne novine (1998): Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, 106, 39/04, 45/04.
- Narodne novine (1999): Zakon o državnoj izmjeri i katastru zemljišta, 128, 153/05, 16/07, 124/10.
- Narodne novine (2005): Zakon o obveznim odnosima, 35, 41/08.
- Narodne novine (2007a): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 76, 38/09, 55/11, 90/11.
- Narodne novine (2007b): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 86, 25/09, 148/09.
- Narodne novine (2007c): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, 107.
- Narodne novine (2008a): Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 152, 21/10, 63/11.
- Narodne novine (2008b): Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji, 152.

- Opća enciklopedija Jugoslavenskog leksikografskog zavoda (1980): 6 Nih-Ras, Zagreb, 308.
- Persons, W. (1995): *Measuring the Performance of Human Service Programs*, Thousand Oaks, London, Tokyo, Sage.
- Poropat, A. (2002): Prostorni činitelji izgrađivanja parcele obiteljskih građevina na primjeru zapadne obale Istre, doktorski rad, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb.
- Poropat, A. (2004): Identification of trafficway parcels in a settlement, Zbornik radova, Međunarodni kongres Energija i okoliš, Opatija, 281–293.
- Poropat, A. (2005): Identifikacija parcela prometnice u naselju, Glasilo Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, 18.
- Poropat, A. (2010a): The Land Plot – The Introduction of Planning Script, *Economic Research*, 23, 1, 47–59.
- Poropat, A. (2010b): Land plot – a matrix of planning script, *Economic Research*, 23, 2, 70–88.
- Poropat, A., Jusuf, Š., Ružić, P., Bratović, I., Krainović, K. (2000): Studija područja Saladinka – Sv. Martin – okvirne mogućnosti, Službeni glasnik Grada Poreča, 2, Poreč.
- Poropat, A., Ružić, P. (2003): Framework possibilities for the area development of Saladinka – Sv. Martin tourist zone (case study), *Časopis za teoriju i praksu hoteljerstva*, Beograd, 479–488.
- Radolović, O. (2006): Pravna ekspertiza rješavanja vlasničkih odnosa u uvali “Saladinka” u Poreču, Elaborat.
- Ružička, B. (1994): Zemljišne knjige nekad, danas i sutra, *Informator* 4232, 1–14.
- Simonetti, P. (2007): Prelazak nekretnina u društveno vlasništvo protekom vremena; restitucija i pretvorba, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeka, 28, 1.
- Službeni glasnik grada Poreča (2010): Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Poreča, 9.
- Službeni glasnik grada Poreča (2006): Odluka o donošenju Prostornog plan uređenja grada Poreča, 8.
- Službeni glasnik općine Vrsar – Funtana (2008): Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja općine Funtana – Vrsar, 2.
- Službeni glasnik grada Pazina (2008): Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja općine Lupoglav, 30.
- Stančić, B., Roić, M. (2011): Konceptijski model pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina, *Geodetski list*, 1, 21–36.
- Švarc, J., Perković, J., Lažnjak, J. (2011): *Sociologija i prostor*, 49, 190(2), 209–235.
- Tylecote, A. (2006): Twin innovation systems, intermediate technology and economic development: history and prospect for China, *Innovation: Management, Policy & Practice*, 8(1/2), 62–83.
- Vitikainen, A. (2004): An Overview of Land Consolidation in Europe, *Nordic Journal of Surveying Real Estate Research*, 1, 26–43.
- Zelenika, R. (1998): Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela, *Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci*, Rijeka.

Xibao, L. (2009): China's regional innovation capacity in transition: An empirical approach, *Research Policy*, 38, 338–357.

URL 1: Metode znanstvenog rada, <http://www.geof.hr/~bstancic/kiksgnh.pdf>, (20.11.2011.).

URL 2: Politika, <http://bs.wikipedia.org/wiki/Politika>, (24.2.2012.).

URL 3: Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Istarske županije, <http://www.istra-istria.hr/index.php?id=234>, (24.2.2012.).

URL 4: Odluka o izradi prostornog plana, <http://www.gfos.unios.hr/portal/images/stories/studij/sveucilisni-preddiplomski/prostorno-planiranje-i-zastita-okolisa/PRO-PLAN-SKRIPTA.pdf>, (24.2.2012.).

Implementation of Planning Zone in Land Consolidation of Building Parcels

ABSTRACT. The purpose of this paper is to determine implementation of planning zone in land consolidation of building parcels for theoretical and practical application. The goal of this paper is to present activities and mediations of legal and technically qualified natural persons regarding the assembling of cadastral parcels of building land from various ownerships into the co-ownership of a single parcel. The results of the research process conditions for the gradual consolidation of land starting with any legal or natural person and ending with legal acts and studies and formulas for the assembling of parcels, including its registration were developed.

Keywords: single parcel, land consolidation, planning zone, legal acts and studies.

Primljeno: 2012-03-29

Prihvaćeno: 2013-02-25