



Specifičnosti parcelacijskog elaborata kod izgradnje stambenog naselja

Tomislav Sabolov*

UDK 528.441.2:711.58(497.5)

Sažetak. U ovom radu prikazane su specifičnosti parcelacijskog elaborata na primjeru izgradnje stambenog naselja »Odranska Zavrtnica«. Osvrt na Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju napravljen je radi nemogućnosti provedbe parcelacije bez lokacijske dozvole. To ujedno predstavlja problem u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kako je obrazloženo u radu. Zakon o državnoj izmjeri i Katastru nekretnina važan je, između ostalog, za izradu geodetskih elaborata, a Zakon o Zemljišnim knjigama govori o provedbi istih u gruntovnici.

Ključne riječi: parcelacija, parcelacijski elaborat, Katastar nekretnina, Zemljišna knjiga.

1. Uvod

Unatoč velikom trudu koji se ulaže u program sređivanja zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, stanje je još uvijek dosta nesređeno, dok je sa katastrom zemljišta problem nešto manjeg opsega. U vrijeme velikih investicija, izgradnje velikih trgovačkih, športsko-rekreacijskih centara, stambeno-poslovnih naselja, raznih tipova apartmanskih naselja i sl., nailazimo na permanentnu problematiku a to je neodržavanje stvarnog stanja na terenu s onim u zemljišno-knjižnom ulošku, kao i potrebni vremenski period za provedbu novonastalih promjena na predmetnim nekretninama. Novona-

stale promjene utvrđene su na samom terenu geodetskom izmjerom, iz čega su vidljive promjene u pogledu broja, položaja, oblika, načina korištenja, namjeni i površini katastarske čestice te položaja, oblika i načina uporabe zgrada te izvješću koje sadrži potpise stranaka ili predstavnika stranaka koji su bili nazočni geodetskoj izmjeri. U većini slučajeva, na mnogim izgrađenim i neizgrađenim česticama postoje dva ili više suvlasnika koji su upisani u odgovarajućim suvlasničkim omjerima, a susrećemo i čestice na kojima postoje suvlasničke zajednice.

Donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN br. 100/2004) propisa-

no je da se parcelacija zemljišta unutar građevinskog područja može provoditi samo u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja ili rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, a koje izdaje nadležni ured temeljem prethodno izrađenog idejnog rješenja s prijedlogom parcelacije.

Nakon pravomoćne lokacijske dozvole, pristupa se izradi parcelacijskog elaborata temeljem navedene dozvole te provedbi istog u katastarski operat i Zemljišnu knjigu, a u većini slučajeva potrebno je još izraditi uredovno izvješće za ispravak površina u popisnom listu zemljišnoknjižnog uloška ili napraviti usklađenje zemljišne knjige s katastrom.

[*] Tomislav Sabolov, ing. geod., Geomjer – Sesvete, Ninska 11C, e-mail: tomislav.sabolov@zg.t-com.hr

2. Parcelacija

Parcelacija je postupak kojim obavljamo:

- dijeljenje jedne ili više parcela na temelju urbanističkih uvjeta, ako se predmetna parcela nalazi unutar zone građenja
- dijeljenje jedne ili više parcela na temelju stvarnog stanja uživanja na terenu, ako se predmetna čestica nalazi van zone građenja za što je potrebna potvrda nadležnog ureda za prostorno uređenje.

Dakle, da bismo proveli postupak parcelacije prema lokacijskoj dozvoli, moramo izraditi prijedlog parcelacije koji dostavljamo projektantu, koji, sukladno tome, izrađuje idejno rješenje, a ono je prethodnica lokacijske dozvole.

U praksi se pokazalo da je kod velikih zahvata na terenu uvijek potrebno obaviti geodetsku izmjeru zbog kasnije podloge za projektiranje, a i zbog usporedbe stvarnog stanja na terenu sa stanjem na katastarskim planovima.

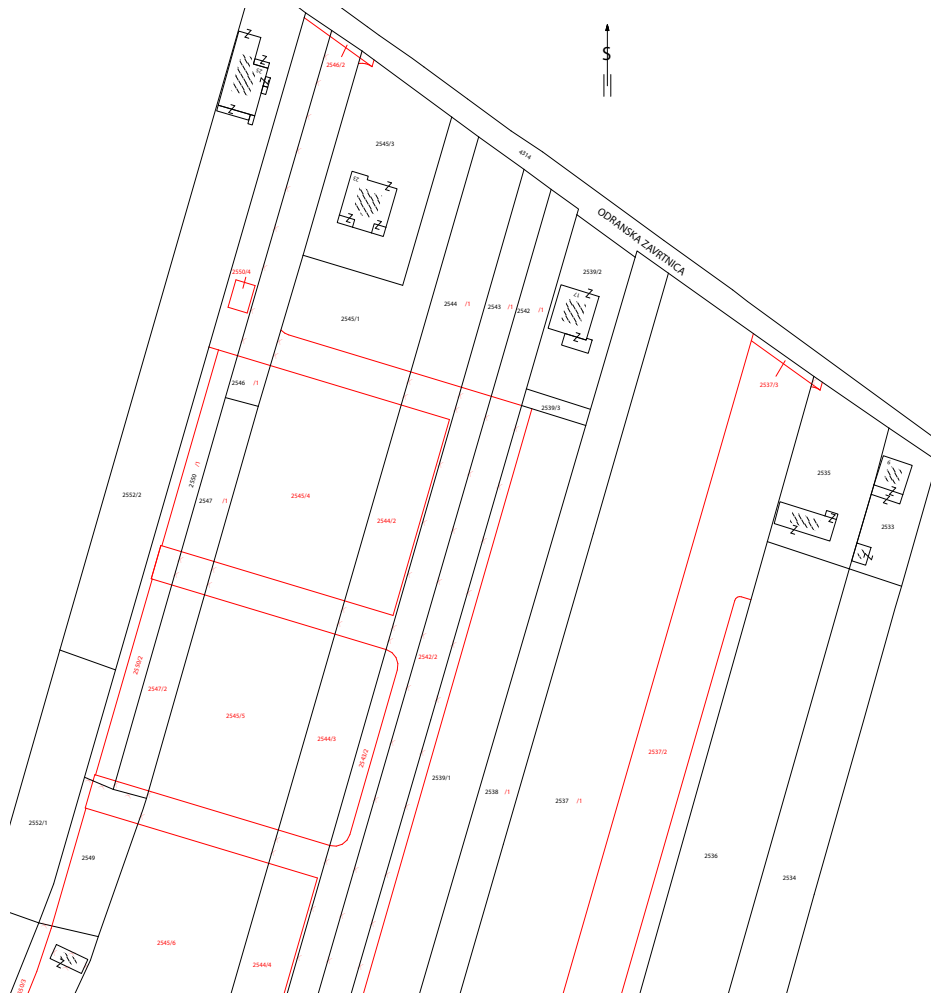
3. Parcelacijski elaborat

Parcelacijski elaborat je vrsta geodetskog elaborata koji je izraden u skladu s geodetskim propisima i na način da se može koristiti za potrebe katastra zemljišta, te odgovarati svrsi za koju je izraden (NN br. 128/1999.). Kada se geodetskim elaboratom formiraju nove međe i druge granice, te se kao takve na terenu i obilježe, a koje su definirane dokumentima nadležnih tijela kao što je lokacijska dozvola, detaljni plan uređenja ili rješenje o utvrđivanju građevne čestice, tada se takav postupak naziva parcelacija zemljišta, odnosno parcelacijski elaborat.

Prije nego što se krene u izradu parcelacijskog elaborata, kao i kod svih drugih geodetskih elaborata, a temeljem zahtjeva naručitelja posla, potrebno je prikupiti sve relevantne podatke koji su potrebni radi izrade istoga, kao što su:

- prijepis katastarskih podataka
- zadnji nacrt za predmetne čestice
- mreža geodetske osnove i
- zemljišno-knjižni izvadcii.

Nakon što je naručitelj ishodio lokacijsku dozvolu, može se pristupiti izradi parcelacijskog elaborata.



Slika 1. Isječak iz diobnog nacrta za katastar

Problematiku i izradu parcelacijskog elaborata pokušat ću predstaviti na primjeru izgradnje stambenog naselja »Odranska Zavrtnica«.

Tehnički dio elaborata nije predstavljao toliki problem kao imovinsko-pravni dio. Naime, kako je naručitelj posla imao ugovor s bankom o financiranju projekta u fazama, tako je postojao samo predugovor o kupnji, što je bio dovoljan pravni interes za izdavanje lokacijske dozvole, izradu i provođenje parcelacijskog elaborata, a time i za formiranje novih katastarskih čestica, dok je vlasništvo i posjedništvo ostalo nepromijenjeno. Sukladno toj činjenici, velikom broju čestica, neskladu između Zemljišne knjige i katastra, broju suvlasnika s njihovim pripadajućim ulaznim suvlasničkim omjerima, razlikama u podacima poput imena i adresa posjednika i vlasnika, te formiranju još većeg broja čestica, bilo je potrebno ispravno izračunati suvlasničke omjere na novoformiranim česticama, a da se pri tome ne ošteti pripadajući suvlasnički udjel u predmetnim česticama. Nakon obračuna površina novoformiranih čestica iz koordinata detaljnih točaka analitičkom metodom izračuna, slijede dolje navedene radnje po sastavnim dijelovima elaborata.

Sastavni dijelovi parcelacijskog elaborata su:

- Diobni nacrt (slika 1) s iskazom čestica
- Skica mjerenja (slika 2)
- Položajni opis novopostavljenih geodetskih točaka
- Račun poligonskih vlakova
- Skica poligonske mreže
- Tahimetrijski zapisnik
- Popis koordinata stalnih točaka geodetske osnove i detaljnih točaka
- Račun površine katastarskih čestica iz koordinata detaljnih točaka
- Obračun površina čestica
- Prijavni list za katastar
- Prijavni list za Zemljišnu knjigu
- Tehničko izvješće s navedenom geodetskom opremom i programima korištenim za mjerenja, obradu podataka i kartiranje
- Izvješće o utvrđivanju postojećih međa i drugih granica, te o novom razgraničenju
- Zahtjev za provedbu elaborata.

4. Provedba elaborata

Ovakav parcelacijski elaborat podliježe pregledu i potvrđivanju od strane nadležnog Ureda za katastar i geodetske poslove. Budući da je tehnički dio elaborata ispravno izrađen i da prilikom pregleda nisu konstatirane pogreške, slijedi još potvrđivanje od nadležnog gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju

grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet da je parcelacijski elaborat izrađen prema idejnom rješenju koje je sastavni dio lokacijske dozvole. Da bi elaborat bio provediv, potrebno je još izraditi diobni ugovor, koji određuje odnose između suvlasnika prema izrađenom diobnom nacrtu. S obzirom da su to pravni poslovi, potrebno je angažirati odvjetnika te uz suradnju s njim pravilno sastaviti diobni ugovor koji se



Slika 2. Isječak iz skice mjerenja zemljišta

zajedno s prijavnim listom za zemljišnu knjigu, potvrđenim diobnim nacrtom te prijedlogom za upis urudžbiraju u zemljišno-knjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda radi provedbe istoga. Rezultat provedbe elaborata s pripadajućim diobnim ugovorom morao bi biti identičan onome kakav je prikazan u iskazu čestica te kao takav upisan u vlasnički list zemljišnoknjižnog uloška.

5. Zaključak

U ovom zaključnom dijelu osvrnuo bih se na neke od problema koji se javljaju pri provedbi elaborata. Jedan od problema je sporost, ponekad i neefektivnost birokratskog aparata, te dugačak vremenski period za provedbu upravnog postupka na jednostavnim elaboratima, a posebno na projektima većeg opsega.

U praksi se pokazalo da je dinamika provedbe dosta spora i nemoguće je čekati jer su rokovi zadani te postoji cijeli niz lančanih radnji koje treba provesti i napraviti, zbog čega se često događa da se elaborati u više navrata nadovezuju na još neprovedene elaborate, te kada nekoliko godina kasnije dođu na red za provedbu u zemljišnim knjigama, nerijetko se dogodi da je zbog sitne administrativne pogreške isti neprovediv.

Što se tiče sređivanja Zemljišnih knjiga i rješavanja imovinsko-pravnih pitanja, pokazalo se da je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju donio određenu konfuziju u rješavanju istoga. Kroz na-

vedeni primjer nisu se mogle primjetiti manjkavosti istog Zakona jer se tu radilo o formiranju novih parcela. Naime prema ranijoj zakonskoj regulativi postupalo se na isti način, tj. tako da se građevinske parcele formiraju prema važećim urbanističkim uvjetima. Velike probleme, pa čak i nemogućnost da se dođe do konačnog rješenja koje bi zadovoljilo naručitelja posla, susrećemo kada je potrebno izdvojiti istoga iz suvlasničke zajednice. Situacija se dodatno otežava ako se predmetna čestica nalazi dijelom u građevinskoj, a dijelom u zelenoj zoni urbanističkog plana, ili u građevinskoj zoni, ali pod detaljnim planom kojeg se čeka po nekoliko godina, ili kada dio parcele koji je predmet kupoprodaje ili darovanja ne zadovoljava kriterije prostornog plana u smislu površine ili dimenzija i sl.

U ovakvom slučaju svaki dio tretiramo posebno, dok neke slučajeve, ako se radi o urbanom dijelu stranke, upućujemo na izradu etažnog elaborata – etažiranje. Problem već počinje sa starom katastarskom podlogom u M 1:2880, što je relativno sitno mjerilo za urbaniste i teško je na takvoj nekvalitetnoj podlozi formirati novu parcelu prema urbanim pravilima a da se ne poremeti postojeće stanje na terenu koje bi bilo u čistoj suprotnosti s uživanjem na parceli. Naravno, naručitelj posla zajedno s ostalim suvlasnicima ulazi u koliziju s prijedlogom formirane čestice jer je višegeneracijsko uživanje sasvim drugačije, što dovodi do nemogućnosti rješavanja predmeta ili njegove privremene odgode. Mnogo

je sličnih primjera gdje posjednici želeći riješiti netransparentno stanje u Zemljišnim knjigama i ostvariti svoja vlasnička prava na svojim posebnim dijelovima parcela prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996), za što im je potreban geodetski elaborat za rješavanje imovinsko-pravnih pitanja (kojeg po izmjenama i dopunama navedenog Zakona zamjenjuje parcelacijski), nisu u mogućnosti riješiti u svoju korist i ostvariti svoja vlasnička prava na novoformiranim katastarskim česticama.

Ipak, uz bolju suradnju struke, birokratskog aparata i zakonske regulative moguće je olakšanje postupka izrade, pregleda i provedbe ponajprije radi samih stranaka, koje bi tako i lakše ostvarile svoja stečena prava.

Literatura

- Narodne novine (1996): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 91.
- Narodne novine (1996): Zakon o Zemljišnim knjigama, 91.
- Narodne novine (1999): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 128.
- Narodne novine (2004): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, 100.

Slika u naslovu članka: projekt stambeno poslovne građevine Odranska Zavrtnica, autor Ura2, izraden 2006. godine. ◆

Specificity of the parcelation study with the construction of a residential settlement

Abstract. *This work shows the specifications of a parcelation study in the case of constructing the residential settlement »Odranska Zavrtnica«.*

An overview of the Law on alterations and additions of the Law on space management is made because of the inability of implementing parcelation without a location permit.

This also presents a problem with the Law on ownership and other real rights which are stated in the work. The law on state measurements and the cadastre of real-estate is important, among other things, for the production of geodesic studies, and the Law on land records talks of the implementation of this in the land records.

Keywords: *lot, lot elaborate, land office, land book.*

Prihvaćeno/Accepted: 23.04.2007.