

Urbana komasacija u Bavarskoj

Vladimir Krtalić*

UDK 351.778.51

Stručni rad (professional paper)

Primljeno 2. 2. 2007.

Prihvaćeno 10. 9. 2007.

Urbana komasacija, institut javnog građevinskog prava, sredstvo je komunalne politike kojom su se jedinice lokalne samouprave država srednje Europe tijekom XX. stoljeća najviše koristile i kojom se još uvijek koriste u postupku uređenja građevinskog zemljišta. Urbanom komasacijom omogućuje se smišljeno, svrhovito i gospodarski opravdano plošno urbanističko planiranje i usklađivanje privatnog i javnog interesa, zaštita vlasničkih prava, ali ne i »geometrije« vlasništva. U ovom radu prikazuje se postupak provedbe urbane komasacije u Bavarskoj: sudionici, tijela za provedbu postupka, dodjela građevinskih čestica oblikovanih sukladno provedbenom urbanističkom planu, postupci izračuna pripadajućih površina i primjer raspodjele unesanih privatnih površina prema mjerilu vrijednosti i prema mjerilu površine.

Cljučne riječi: urbana komasacija – Bavarska i Hrvatska, lokalna samouprava, sustav planiranja korištenja zemljišta, građevinsko zemljište, građevinsko pravo

* Mr. sc. Vladimir Krtalić, dipl. ing. grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo, Zagreb (construction engineer, permanent court expert for civil engineering, Zagreb, Croatia)

1. Uvod i cilj rada

Između niza zadaća koje su Ustavom Republike Hrvatske stavljene u nadležnost jedinica lokalne samouprave dodijeljeni su im i poslovi lokalnog djelokruga kojima one neposredno osiguravaju nužne potreba građana, a osobito potrebe koje se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti te zaštitu prirodnog okoliša (čl. 134.). Dio zadaća koje su Ustavom RH stavljene u nadležnost jedinica lokalne samouprave provodi se na temelju propisa javnog građevinskog prava,¹ koji u nekoliko zakona uređuju kompleksno područje graditeljstva, poglavito prostorno uređenje, urbanističko planiranje, uređenje građevinskog zemljišta, financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, gradnju građevina i strukovne odnose.

Unatoč nizu propisa koji uređuju javno građevinsko pravo, svjedoci smo dugogodišnjeg neriješenog problema bespravne gradnje, gradnje građevina u područjima bez izgrađene tehničke i društvene urbanističke infrastrukture, gradnje objekata u raspršenim naseljima na temelju lokacijske dozvole te gradnje neprimjerenih građevina u gradskim jezgrama, stambenim zonama, uzduž državnih i županijskih cesta te u obalnom području.

Najveći dio uočenih nedostataka prouzročen je nedostatkom odgovarajućih propisa o:

- urbanističkom planiranju,
- pravnim instrumentima za provedbu urbanističkih planova,
- uređenju građevinskog zemljišta i
- primjerenom financiranju tehničke urbanističke infrastrukture sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu.

Također treba istaknuti odlučnost Vlade Republike Hrvatske za priključenje RH u EU. Za priključenje u EU, uz niz propisa, nužno je uskladiti i sustav javnog građevinskog prava. Za usklađivanje hrvatskih propisa sa sličnim propisima država članica EU potrebno je detaljno upoznati važeće propise i razmotriti mogućnosti njihove primjene u hrvatskom sustavu javnog građevinskog prava.

¹ – Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 32/02 i 100/04),
– Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 – proč. tekst, 82/04 i 110/04 – uredba),
– Zakon o gradnji (NN 175/03 i 100/04),
– Zakon o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (NN 47/98).

U mnogim državama članicama EU pravnim je aktima uređeno: prostorno uređenje, regionalno planiranje, urbanističko (lokalno) planiranje, uređenje građevinskog zemljišta s pripadajućim provedbenim propisima, uključivo i procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Skup tih propisa predstavlja *sustav planiranja korištenja zemljišta*.²

Rezultat takvog sustava utemeljen je na obveznoj primjeni *provedbenog urbanističkog (lokalnog) plana* za sve fizičke i pravne osobe. Provedbenim urbanističkim planom omogućeno je smišljeno, svrsishodno i gospodarski opravdano plošno urbanističko planiranje na većim područjima, a time i postizanje minimalnih troškova: gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, prometnih i zelenih površina, opskrbe vodom i energijom te zbrinjavanja otpadnih voda i komunalnog otpada. U gotovo svim europskim zakonima kojima se uređuje sustav planiranja korištenja zemljišta propisana je obveza donošenja provedbenog urbanističkog (lokalnog) plana za sve fizičke i pravne osobe, glavnog pravnog instituta za postizanje dugoročnog održivog razvoja urbanih područja.

Hrvatskim Zakonom o prostornom uređenju, između ostalog:

- uređen je sustav prostornog uređenja,
- uređeni su uvjeti i način izrade, donošenja i provođenja dokumenta prostornog uređenja te
- uređena je nadležnost tijela državne i tijela područne (regionalne) i lokalne samouprave u provedbi mjera i aktivnosti kojima se osigurava planiranje i uređenje prostora Republike Hrvatske,

ali nisu uređeni pravni instrumenti za provedbu detaljnog plana uređenja, koji bi trebao odgovarati provedbenom urbanističkom planu europskih propisa javnog građevinskog prava i nije propisana obveza njegova donošenja za sve fizičke i pravne osobe.

Provedba detaljnog plana uređenja (DPU) otežana je, a često i neprovediva na obuhvatu u kojem se nalazi više vlasnika katastarskih čestica i ako je riječ o katastarskim česticama koje se po obliku i veličini bitno razlikuju od urbanistički optimalno oblikovanih građevinskih čestica. Stoga se naj-

² Pod pojmom *sustav planiranja korištenja zemljišta* razumije se skup zakona i provedbenih propisa kojima je uređen postupak izrade, donošenja i provedbe: razvojnog programa države, regionalnog razvojnog programa, razvojnog programa i plana korištenja zemljišta jedinice lokalne samouprave i provedbenog urbanističkog plana, jedinog obvezujućeg plana za sve fizičke i pravne osobe. U uređenim sustavima planiranja korištenja zemljišta dopušteno je građenje u građevinskim područjima samo ako je donesen i pravovaljan provedbeni urbanistički plana i izgrađena tehnička urbanistička infrastruktura.

veći dio građevinskih zahvata realizira na temelju lokacijskih dozvola, koje se ishode za određene lokacije (tzv. točkasti urbanizam) ili za lokacije uzduž javnih prometnica, županijskih i državnih, čime se stvaraju raspršena naselja.

Korištenje zemljišta za građevinske namjene u urbanim područjima zahtijeva provedbu određenih postupaka kojima se omogućuje prenamjena uobičajenog korištenja zemljišta na način građevinskog korištenja. Optimalno urbanističko planiranje nije moguće postići strogim pridržavanjem »geometrije« privatnog vlasništva, odnosno katastarskih čestica u privatnom vlasništvu koje se moraju preoblikovati u smišljeni sustav određen obvezujućim provedbenim urbanističkim planom (PUP-om). Pritom, moraju se poštovati 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 kojim je osigurana tehnička i društvena urbanistička infrastruktura. Odnose treba urediti tako da se maksimalno zaštiti vrijednost vlasničkih prava privatnog sektora, ali ne i »geometrija« vlasništva, a da se pri tome osigura javni interes prijeko potreban za funkcioniranje urbanog područja.

Usklađivanje privatnog i javnog interesa moguće je postići primjenom pravnog instrumenta *urbane komasacije*, sredstva komunalne politike kojim su se jedinice lokalne samouprave država srednje Europe tijekom XX. stoljeća najviše koristile i kojim se još uvijek koriste u postupku uređenja građevinskog zemljišta. Urbanom komasacijom postiže se socijalno pravedno korištenje građevinskog zemljišta jer je svakom vlasniku zemljišne čestice zajamčena vrijednost nekretnine i nakon provedenog postupka urbane komasacije. I ako su dodijeljene građevinske čestice po površini manje od unesenih zemljišnih čestica, njihova je vrijednost znatno veća. Na području obuhvata provedbenog urbanističkog plana, zemljište za javne prometne i zelene površine ustupa se bez naknade, a jedinica lokalne samouprave ne smije u komunalni doprinos uračunati nabavnu vrijednost tog zemljišta. Povećanje vrijednosti nekretnine, u odnosu prema unesenoj vrijednosti, pripada također jedinici lokalne samouprave, a može se utvrditi u novcu ili površini.

Urbana komasacija omogućuje jedinicama lokalne samouprave da, nakon donošenja provedbenog urbanističkog plana i okončanja postupka urbane komasacije, uđu u posjed zemljišta potrebnog za gradnju prometnih i zelenih površina bez angažiranja financijskih sredstava za otkup tog zemljišta i da pravovremeno planiraju gradnju tehničke urbanističke infrastrukture na cijelom obuhvatu provedbenog urbanističkog plana. Gradnjom pro-

metnih i zelenih površina paralelno s gradnjom infrastrukturnih objekata: opskrbe vodom i energijom, telekomunikacijama, kablovskom televizijom i ostalim instalacijama te zbrinjavanjem otpadnih voda postižu se najniži troškovi gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, a time i najniža cijena uređenog i opremljenog građevinskog zemljišta, što bitno utječe na cijenu nekretnina i socijalno pravedno korištenje građevinskog zemljišta. U tom slučaju može se komunalni doprinos izračunati za svaku građevinsku česticu sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu. To bitno utječe na cijene socijalne stambene izgradnje u područjima visoke urbanističke gustoće jer se komunalni doprinos može izračunati prema stvarnim troškovima, za razliku izračuna komunalnog doprinosa po kubičnom metru građevine koji se utvrđuje sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Stoga je nužno, tijekom postupka usklađivanja hrvatskog javnog građevinskog prava s pravnom stečevinom država članica EU i hrvatskim propisima koji uređuju urbanističko planiranje, uređenje građevinskog zemljišta i financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture urediti niz otvorenih pitanja i pravnih instrumenata. Novim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, donesenim u srpnju 2007.,³ uređen je niz otvorenih pitanja i pravnih instrumenata od kojih posebno treba istaknuti *urbanu komasaciju*.

Cilj je ovoga rada sažeto prikazati postupak provedbe urbane komasacije u Bavarskoj, pravni temelj i organizacijski ustroj. Pravni je temelj njemački Građevinski zakonik⁴ koji, između ostalog, uređuje: urbanističko planiranje, pravne instrumente za provođenje provedbenog urbanističkog plana, uređenje građevinskog zemljišta (urbana komasacija, uređenje međa i izvlaštenje na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana), financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture i mjere zaštite prirode; vrste građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevinske čestice te načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Provedba postupka urbane komasacije dodijeljena je uredu poglavarstva JLS-a za urbanističko planiranje, u sklopu kojeg je ustrojena služba za urbanu komasaciju i geodetski ured te povjerenstvu za urbanu komasaciju koje se ustrojava za svaki postupak. Ustroj prava, zadaće i odgovornosti povjerenstva za urbanu komasaciju i zadaće ureda poglavarstva uređeni su Uredbom o povjerenstvima za urbanu komasaciju i pitanja u prethodnom postupku urbane

³ NN 76/07.

⁴ Građevinski zakonik, Baugesetzbuch BauGB, objavljen u Saveznom službenom listu SR Njemačke 27. kolovoza 1997. (BGBl. I S: 2141).

komasacije i uređenja međa⁵ koju je donijela bavarska Vlada. Uredbom su jasno razgraničena prava, zadaće i odgovornosti povjerenstva za urbanu komasaciju i ureda poglavarstva JLS-a.

2. Svrha i značenje urbane komasacije

Urbana komasacija postupak je spajanja katastarskih čestica na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana⁶ u jednu masu koja se razdjeljuje na javne i privatne površine sukladno provedbenom urbanističkom planu. Praktično, to je postupak kojim se usklađuje privatni i javni interes, postupak kojim se štite vlasnička prava, ali ne i »geometrija« vlasništva.

Urbana komasacija, kao instrument uređenja građevinskog zemljišta, sredstvo je komunalne politike i najbolji instrument javnog građevinskog prava koji se primjenjuje u gotovo neizmijenjenom obliku više od 100 godina na području srednje Europe. Početkom XIX. stoljeća urbana je komasacija bila uređena kao samostalni pravni akt, a poslije je postala sastavni dio propisa koji uređuju urbanističko planiranje i uređenje građevinskog zemljišta. Urbana komasacija i u budućnosti će biti nužna i od posebnog značenja, jer ne postoje velika područja zemljišta u kojima jedan vlasnik posjeduje sve katastarske čestice koje bi se mogle urediti sukladno provedbenom urbanističkom planu. Urbana komasacija jedini je instrument javnog građevinskog prava kojim se mogu osigurati građevinske čestice sa štedljivim korištenjem građevinskog zemljišta i minimalnim troškovima gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, posebno kad je riječ o prenamjenama postojećih stambenih i industrijskih područja u nova stambena naselja.

Značenje urbane komasacije pokazuju primjeri sljedećih gradova u SR Njemačkoj⁷ koji su tisuće hektara građevinskog zemljišta uredili njezinom primjenom:

⁵ Verordnung über Umlegungsasschüsse und das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten. Textnachweis ab 1. 1. 1983. Fundstelle: BayRS III, 483, Gliederungs-Nr. 2130-1-I.

⁶ Sukladno odredbama Građevinskog zakonika (BauGB), provedbeni urbanistički plan obvezujući je plan za sve fizičke i pravne osobe koje namjeravaju izvesti neku građevinu za koju je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu. Stoga se u ovom radu ne koristi pojam »detaljni plan uređenja« koji je ureden Zakonom o prostornom uređenju jer taj plan nije obvezujući za sve fizičke i pravne osobe, nego lokacijska dozvola kao praktično jedini provedbeni dokument prostornog uređenja.

⁷ U kontinuiranoj primjeni postupka urbane komasacije tijekom XX. stoljeća stečena pozitivna iskustva objavljena su u nizu publikacija. Navedeni podaci citirani su iz publikacije Hartman Dieterich, Baulandumlegung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck.

- Hidelsheim je u razdoblju od 1962. do 1987. uredio 267 hektara građevinskog zemljišta u 20 postupaka.
- Frankfurt/Main je do 1987. uredio 1.260 hektara građevinskog zemljišta u 232 postupka; gotovo jedna trećina svih novih građevinskih područja uređena je primjenom postupka urbane komasacije.
- Göttingen je za gotovo sve provedbene planove proveo postupak urbane komasacije.
- Main-Taunus-Kreis do 1982. proveo je 280 postupaka urbane komasacije.
- Kaiserslautern je uredio 545 hektara građevinskog zemljišta u 58 postupaka i osigurao 1.932 nove građevinske čestice; gotovo sva nova građevinska područja nastala su primjenom postupka urbane komasacije.
- Köln je do 1983. uredio 912 hektara građevinskog zemljišta u 147 postupaka urbane komasacije.
- Stuttgart je od 1926. do 1994. uredio 1.391 hektar građevinskog zemljišta u 345 postupaka urbane komasacije.

Posebno treba istaknuti da je Građevinskim zakonom⁸ iz 1931. bila detaljno uređena urbana komasacija kao značajni dio javnog građevinskog prava na području Republike Hrvatske do 1945. i da je nakon šezdeset dvije godine, donošenjem Zakona o prostornom uređenju i gradnji, opet postala sastavni dio hrvatskog javnog građevinskog prava.

Stoga se u ovom radu ne predstavlja novi i nepoznati pravni institut na ovim prostorima, nego se pokušava u sažetom obliku osvježiti taj tradicionalni institut javnog građevinskog prava i istaknuti značenje donošenja novog propisa na primjeru stogodišnje kontinuirane provedbe urbane komasacije u Bavarskoj.

⁸ Građevinski zakon, objavljen u Službenim novinama Kraljevine Jugoslavije, 133, XLII, 16. lipnja 1931.

3. Postupak provedbe urbane komasacije u jedinicama lokalne samouprave u Bavarskoj sukladno odredbama Građevinskog zakonika (BauGB)

3.1. Odluka o pokretanju postupka urbane komasacije

Donošenjem odluke vijeće/skupština (u daljnjem tekstu: vijeće) JLS-a pokreće postupak urbane komasacije. U odluci mora biti navedeno područje na kojem se smatra potrebnim provesti urbanu komasaciju. Povjerenstvo za urbanu komasaciju (u daljnjem tekstu: povjerenstvo) u odluci o urbanoj komasaciji (čl. 47. Građevinskog zakonika, Baugesetzbuch, u daljnjem tekstu: BauGB), uređuje pojedini razgraničenja područja urbane komasacije. Odluku o pokretanju postupka urbane komasacije nije potrebno objaviti.

Naime, JLS je obavezan pokrenuti postupak provedbe urbane komasacije ako i čim je to potrebno za ostvarenje (plana izgradnje) provedbenog urbanističkog plana (u daljnjem tekstu: PUP) (čl. 46. st. 1. BauGB). Urbana komasacija nije potrebna kad su vlasnici spremni i kad mogu svoje zemljišne čestice na temelju privatnopravnih odnosa preoblikovati sukladno odredbama provedbenog urbanističkog plana i bez naknade staviti na raspolaganje JLS-u površine za zajedničke potrebe (javne prometne i zelene površine).

Ako se uređenjem međa (čl. 80. i dalje BauGB) može postići isti uspjeh kao i urbanom komasacijom te ako su ispunjeni preduvjeti sukladno odredbama čl. 80.–84. BauGB, uređenje međa ima prednost, jer je to u pravilu jednostavniji pravni instrument uređenja građevinskog zemljišta.

JLS mora najkasnije u trenutku donošenja odluke o pokretanju postupka urbane komasacije donijeti odluku o donošenju PUP-a. Može biti svrsishodno da JLS pokrene postupak urbane komasacije tek kad je izraden nacrt PUP-a i kad su saslušani nositelji javnih interesa (čl. 4. BauGB). Naime, da bi se moglo ocijeniti je li potrebno pokretanje postupka urbane komasacije, moraju postojati, pri donošenju odluke, barem pouzdane planske predodžbe u planu korištenja površina⁹ i razvojnom programu jedinice lokalne samouprave.

⁹ Plan korištenja površina – Flächennutzungsplan – ureden je čl. 5.–7. Građevinskog zakonika (Baugesetzbuch – BauGB), drugi odlomak: Pripremni urbanistički plan.

3.2. Povjerenstvo za urbanu komasaciju

Za provedbu odluke o pokretanju postupka za provođenje urbane komasacije nadležno je povjerenstvo za urbanu komasaciju, koje JLS mora ustrojiti na temelju čl. 1. st. 1. Uredbe o povjerenstvima za urbanu komasaciju i pitanja u prethodnom postupku urbane komasacije i uređenja međa (u daljnjem tekstu: Uredba). Drugačije uređenje provođenja postupka urbane komasacije vrijedi samo ako JLS svoju ovlast za provedbu urbane komasacije prenese na upravu za komasaciju ili državni geodetski ured (čl. 46. st. 4. BauGB). Ne postoji pravni temelj za nadležnost drugih tijela jedinice lokalne samouprave za provođenje postupka urbane komasacije.

Povjerenstvo je tijelo JLS-a koje za provedbu urbane komasacije ima ovlasti samostalnog odlučivanja i nezavisno je od naputaka vijeća i poglavarstva JLS-a. Povjerenstvo je vezano odlukom vijeća JLS-a za provođenje urbane komasacije te stoga ne može samo pokrenuti postupke urbane komasacije ili ih nastaviti nakon ukidanja odluke o pokretanju postupka urbane komasacije. Povjerenstvo se može aktivirati samo na onim područjima za koja je vijeće JLS-a donijelo odluku o pokretanju postupak urbane komasacije.

Povjerenstvom predsjedava prvi gradonačelnik (načelnik JLS-a) ili, u slučaju spriječenosti, njegov zamjenik. Vijeće JLS-a, donošenjem odluke, imenuje ostale članove povjerenstva i njihove zamjenike (čl. 2. Uredbe). Za izbor članova povjerenstva ne primjenjuju se propisi o izborima tijela JLS-a (čl. 51. st. 3. Gemeindeordnung – GO, Zakona o lokalnoj samoupravi Slobodne Države Bavarske).¹⁰ Uz suglasnost gradonačelnika (načelnika općine), vijeće JLS-a odlukom može odrediti i drugog ili trećeg dogradonačelnika ili člana vijeća JLS-a kao predsjedavajućeg.

Vijeće JLS-a ne može opozvati imenovanje pojedinih članova povjerenstva; ono može samo raspustiti cijelo povjerenstvo, ako postoje uvjeti iz čl. 8. Uredbe. Ako neki član istupi za vrijeme svog mandata, na njegovo mjesto stupa njegov zamjenik. Zamjenik postaje aktivan i kad je neki član isključen zbog osobnog sudjelovanja na temelju čl. 4. Uredbe, uz primjenu čl. 55. st. 2. i čl. 49. st. 1. GO. Na te odredbe članove povjerenstva treba upozoriti pri njihovu preuzimanju obveza (čl. 6. Uredbe). Mandat ostalih članova povjerenstva, koji ne pripadaju vijeću JLS-a, traje tri godine. Pravodobno, prije isteka mandata, treba te članove nanovo imenovati; dopušteno je ponovno imenovanje dotadašnjih članova.

¹⁰ Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1989. GVBl. S. 585.

Za trajanja mandata članova povjerenstva iz redova vijećnika JLS-a primjenjuju se odredbe čl. 3. Uredbe, a postupak prisege provodi se sukladno odredbama čl. 6. Uredbe. Preuzimanje obveza utvrđuje se zapisnikom. Zamjenici članova mogu se obvezati istodobno s redovitim članovima povjerenstva ili prilikom prvog zastupanja.

Djelatnost nekog građanina JLS-a kao daljnjeg člana povjerenstva počasna je dužnost (čl. 19. GO). Pripadnici više geodetsko-tehničke upravne službe, i kad nisu građani JLS-a, trebaju prihvatiti imenovanje u neko povjerenstvo ako se JLS nalazi u blizini mjesta službe i ako angažman ne prelazi razumnu mjeru.

Naknada za članove povjerenstva određuje se na temelju Uredbe o naknadama. Vijeće JLS-a treba se koristiti mogućnošću određivanja dodatne naknade za članove koji zbog svojih posebnih stručnih znanja nose glavni teret i koji izvan sjednica sudjeluju u postupku urbane komasacije. Potrebno pomoćno osoblje, poglavito za prijepis, dostavu i objavu zaključaka i za tumačenje karata i popisa, stavlja na raspolaganje poglavarstvo JLS-a.

3.3. Odluka o urbanoj komasaciji

Povjerenstvo donosi odluku o urbanoj komasaciji (čl. 47. BauGB). Da bi područje urbane komasacije svrsishodno razgraničilo, povjerenstvo može na vlastitu inicijativu obuhvatiti u područje urbane komasacije pojedinačne zemljišne čestice, ili izuzeti iz područja pojedinačne zemljišne čestice za koje urbana komasacija nije nužna ili svrsishodna (čl. 52. BauGB). Povjerenstvo nema međutim ovlast da područje urbane komasacije odredi znatno većim nego što ga je odredilo vijeće JLS-a u odluci o pokretanju postupka urbane komasacije, već i zato što su postupci s mnogobrojnim sudionicima najčešće teški i dugotrajni.

Ako službenik više upravne geodetske službe kao član povjerenstva nije zaposlenik mjesno nadležnog geodetskog ureda, preporučuje se savjetovanje s tim geodetskim uredom. Ako je u JLS-u pokrenut postupak urbane komasacije, odluku o urbanoj komasaciji treba pravodobno uskladiti s uredom¹¹ za urbanu komasaciju i zajednicom sudionika.

U odluci o urbanoj komasaciji treba pojedinačno navesti zemljišne čestice koje se nalaze na području obuhvata urbane komasacije zajedno s njih-

¹¹ U knjizi *Sustavi planiranja korištenja zemljišta* prikazan je ustroj gradske uprave i komunalnog gospodarstva grada Neumarkta i. d. Opf., Bavarska, str. 316–324. U sklopu Ureda za urbanističko planiranje nalazi se Služba za komasaciju (str. 320).

vim katastarskim brojevima. Ako su urbanom komasacijom obuhvaćeni samo dijelovi zemljišnih čestica, treba navesti takvu napomenu. Inače je postupak olakšan ako se ne obuhvaćaju parcijalne površine, već samo čitave zemljišne čestice.

Odluku o urbanoj komasaciji potpisuje predsjednik povjerenstva ili njegov zamjenik. Odluka o urbanoj komasaciji, za razliku od odluke za pokretanje postupka urbane komasacije, nije interna upravna odluka, već upravni akt koji se može osporiti. Protiv odluke o urbanoj komasaciji dopustiv je prigovor povjerenstvu (čl. 9. Uredbe). Odluka o prigovoru može se osporiti pred vijećem za stvarna prava građevinskog zemljišta pri pokrajinskom sudu (Kammer für Baulandsachen¹²). Po jedan primjerak odluke o urbanoj komasaciji treba dostaviti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu (gruntnovnici) i geodetskom uredu.¹³ Od zemljišnoknjižnog suda treba zatražiti da u zemljišnu knjigu unese bilješku o urbanoj komasaciji na zemljišnim česticama na kojima će se ona provesti (čl. 54. st. 1. BauGB). Zemljišnoknjižni sud i geodetski ured trebaju obavijestiti povjerenstvo o svim upisima koji se nakon pokretanja postupka urbane komasacije izvrše u zemljišnoj knjizi i u katastru nekretnina, i to samo na onim zemljišnim česticama koje su obuhvaćene urbanom komasacijom (čl. 54. st. 2. BauGB).

Ako je za neku zemljišnu česticu na području urbane komasacije u zemljišnoj knjizi upisana prisilna dražba ili prisilna uprava, zemljišnoknjižni sud treba dostaviti primjerak odluke povjerenstvu. Daljnji primjerak odluke treba dostaviti tijelu koje izdaje građevinske dozvole. Zbog zabrane građenja na području obuhvata urbane komasacije (čl. 51. BauGB) preporučuje se jedan primjerak odluke dostaviti bilježnicima sa sjedištem na području zemljišnoknjižnog suda na kojem se nalazi područje komasacije.

Uobičajeno lokalno objavljivanje odluke o urbanoj komasaciji podliježe odredbama čl. 1. st. 2. Uredbe. JLS treba odluku o urbanoj komasaciji objaviti kao i svoje odluke sukladno odredbama čl. 27. st. 2. uz istovremenu primjenu i čl. 26. st. 2. GO. Ako se odluka o urbanoj komasaciji sastavi u poglavarstvu JLS-a i objavi na oglasnoj ploči, u tekstu treba prabilježiti kad je pričvršćena na oglasnu ploču i kad će biti skinuta. Ako se tekst odluke

¹² Čl. 220. BauGB uređuje ustrojavanje vijeća za stvarna prava građevinskog zemljišta pri pokrajinskom sudu (Landesgreicht) i njihov sastav (Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen).

¹³ Str. 320. Sustavi planiranja korištenja zemljišta. U Uredu za urbanističko planiranje grada Neumarkta i. d. Opf., Bavarska, nalazi se Geodetski ured pod nazivom Ured za izmjeru.

o urbanoj komasaciji objavi priopćenjem u dnevnim novinama, čitavu tu stranicu iz novina treba priložiti spisu o urbanoj komasaciji.

JLS može odustati od lokalno uobičajenog načina objavljivanja odluke u sporazumu sa svim sudionicima urbane komasacije samo onda kad je krug sudionika mali i kad ne treba računati s nepoznatim sudionicima (čl. 50 st. 1. BauGB). Svrishodno je da kao dokaz sudionici daju pisanu izjavu svoje suglasnosti.

Objavom odluke o urbanoj komasaciji stupa na snagu zabrana raspolaganja i mijenjanja stanja na zemljišnim česticama (čl. 51. BauGB). Zbog neuobičajeno dugog trajanja postupka urbane komasacije, ta zabrana može postati zahvatom identičnim s izvlaštenjem i time pokrenuti prava na odštetu (presuda BGH¹⁴ od 14. srpnja 1965.). Postupke urbane komasacije treba stoga provesti bez zastoja. Iz istog je razloga preporučljivo donijeti odluku o urbanoj komasaciji tek kad je izrađena karta i popis postojećeg stanja (čl. 53. BauGB); objava odluke o urbanoj komasaciji može se tada izvršiti istodobno s objavom izlaganja karte postojećeg stanja i dijelovima popisa stanja (čl. 53. st. 1. BauGB). Sudionike urbane komasacije treba što je moguće prije, no najkasnije za vrijeme izlaganja karte i popisa stanja, pozvati na razgovor u kojem će im biti obrazložena svrha i cilj urbane komasacije, tijek postupka, najvažnija načelna obeštećenja i mjerila za raspodjelu. Treba također, ako je moguće, već primiti na znanje želje i poticaje sudionika.

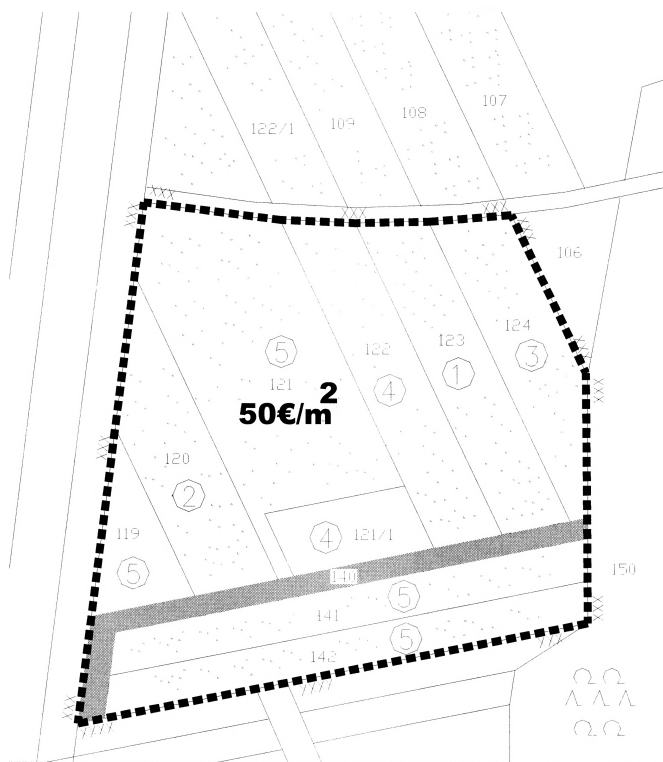
3.4. Karta stanja i popis stanja

Karta stanja iskazuje barem dosadašnji položaj i oblik zemljišnih čestica na području urbane komasacije i građevine koje se na njima nalaze te popis njihovih vlasnika. Granicu područja urbane komasacije treba istaknuti crtom koja se sastoji od križeva. Na slici 1 prikazana je karta stanja s postojećom parcelacijom na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana s upisanim brojevima katarskih čestica. Da bi karta ostala pregledna, umjesto navoda vlasnika na svakoj čestici upisan je samo krug s rednim brojem iz popisa stanja. Značenje rednih brojeva treba zabilježiti u objašnjenjima karte stanja. Kartu stanja potpisuje predsjednik povjerenstva ili njegov zamjenik. Karta se dostavlja geodetskom uredu na ovjeru sukladnosti s podacima u katastru nekretnina. Popis stanja sastoji se od naslovne stranice i umetaka. Na svakom umetku treba izložiti samo zemljišne čestice istog

¹⁴ BGH – Savezni ustavni sud SR Njemačke.

vlasnika. Svako stanje posjeda dobiva jedan redni broj. Podatke stvarne naravi treba uzeti iz katastra nekretnina, a ostale podatke iz izvadaka iz zemljišnih knjiga koji se podižu u zemljišnoknjižnom sudu. Za zemljišne čestice koje nisu uknjižene podaci se mogu uzeti samo iz katastra nekretnina. Kad su zemljišne čestice samo djelomičnim površinama uključene u urbanu komasaciju, bilježi se napomena ispod katastarskog broja zemljišne čestice: »za obuhvaćeni dio vidi kartu stanja«.

Slika 1. Karta stanja (postojeća parcelacija)



Popis stanja na naslovnoj stranici potpisuje predsjednik povjerenstva ili njegov zamjenik. Geodetski ured JLS-a potvrđuje sukladnost stvarnih podataka s katastrom nekretnina, a zemljišnoknjižni sud sukladnost sa zemljišnom knjigom. Karta stanja i dijelovi popisa stanja, navedeni sukladno odredbama u čl. 53. st. 1. BauGB, javno se izlažu. Vrijeme izlaganja od jednog mjeseca propisano u čl. 53. st. 2. BauGB ne smije biti kraće. Trajanje javnog izlaganja potvrđuje se na karti stanja i popisu stanja. Mjesto

i trajanje izlaganja treba priopćiti na lokalno uobičajeni način najmanje tjedan dana prije izlaganja.

Uredu poglavarstva u kojem se izlaže popis stanja treba skrenuti pozornost da je uvid u dio popisa stanja u kojem su navedena opterećenja i ograničenja upisana u odjeljku II zemljišnih knjiga dopušten samo onome tko obrazloži opravdani interes (čl. 53. st. 4. BauGB). Odjeljak III zemljišnih knjiga nije dio popisa stanja i ured za komasaciju odvaja ga od odloženih podataka u postupku urbane komasacije i zadržava u spisu.

3.5. Komasacijska masa, masa za raspodjelu i mjerilo raspodjele

Komasacijska masa je zbroj površina čestica koje se nalaze na području urbane komasacije (čl. 55. st. 1. BauGB). Geodetski ured utvrđuje podudara li se komasacijska masa koju je izračunao sa zbrojem površina katastarskih čestica obuhvaćenih komasacijom. Ako (npr. zbog nepreciznosti prethodnih podataka o površini) postoje neznatna odstupanja te ako se ni pojedinačnim ispravicima ne može postići podudarnost, geodetski ured raspoređuje preostalu razliku površine na obuhvaćene čestice (poravnanje/izjednačenje). Kod većih odstupanja potrebno je ispraviti katastar nekretina. Ako su čestice samo dijelom svoje površine obuhvaćene urbanom komasacijom, geodetski ured mora ustanoviti veličinu površine obuhvaćenog i neobuhvaćenog dijela zemljišne čestice. Zahtjev treba povezati sa zahtjevom za obilježavanje granice područja urbane komasacije.

Sukladno odredbama čl. 55. st. 4. BauGB, masa za raspodjelu je površina koja ostane od komasacijske mase po odbitku površina navedenih u čl. 55. st. 2. BauGB (npr. površina namijenjenih za lokalne prometne i zelene površine). Međe tih površina treba najprije iskolčiti i privremeno obilježiti. Za to kao i za izračun veličine te površine u načelu je nadležan geodetski ured. Povjerenstvo treba geodetskom uredu dostaviti kopiju provedbenog urbanističkog plana ili, ako provedbeni urbanistički plan još nije donesen, nacrt plana. Treba se pridržavati obveznih mjera/dimenzija propisanih planom (npr. za širinu ceste). Ako to silom prilika iz postojećih razloga nije moguće postići ili ako iz drugih razloga treba odstupiti od tih mjera, treba izmijeniti provedbeni urbanistički plan, i to još prije izlaganja plana urbane komasacije. Veličine površina koje je geodetski ured izračunao, na temelju geodetskih mjerenja, utvrđuju se u popisu površina zemljišnih čestica. Geodetski ured dostavlja povjerenstvu popis zemljišnih čestica zajedno s kartama/kartografskim prikazom, u pravilu, u mjerilu 1 : 1000.

Povjerenstvo upisuje poravnane površine u popis evidentiranih zemljišnih čestica. Kao mjerilo za izračun udjela u komasacijskoj masi na koje vlasnici obuhvaćenog zemljišta imaju pravo koristi se omjer je površina ili omjer vrijednosti. Drugačije mjerilo raspodjele dopustivo je samo na temelju čl. 56. st. 2. BauGB.

Povjerenstvo određuje prema prosudbi jedinstveno mjerilo raspodjele za cjelokupno područje urbane komasacije. Odluka će u velikoj mjeri ovisiti o korištenju obuhvaćenih zemljišnih čestica i o dopustivoj mjeri građevinskog korištenja budućih građevinskih čestica. Raspodjela prema površinama (čl. 58. BauGB) preporučuje se kad su obuhvaćene zemljišne čestice do tada bile na isti način korištene i ako se predviđaju samo male razlike u mjeri budućeg građevinskog korištenja. U sanacijskom području raspodjela prema površinama isključena je na temelju čl. 153. st. 5. BauGB, kada se sanacija ne provodi pojednostavnjenim postupkom. U područjima u kojima sadašnje ili buduće korištenje sadržava znatne razlike (npr. djelomično već postojeća izgradnja, davanje prednosti položaju pojedinih zemljišnih čestica na padini, različiti tipovi zgrada u provedbenom urbanističkom planu) uputna je raspodjela prema vrijednosti.

3.6. Utvrđivanje vrijednosti i izračun prava na dodjelu

Vlasnici zemljišnih čestica koji sudjeluju u urbanoj komasaciji imaju pravo na udjele u masi za raspodjelu koji odgovaraju omjeru površina ili vrijednosti u kojem su stajale njihove prijašnje zemljišne čestice. Pored toga treba poštovati načelo dodjele jednake vrijednosti. Kod primjene *mjerila vrijednosti* svakom vlasniku treba dodijeliti građevinsku česticu barem one tržišne vrijednosti koju je imala njegova ranija zemljišna čestica u trenutku odluke o komasaciji (čl. 57. BauGB). Kod primjene *mjerila površine* dodijeljene površine trebaju biti barem tako velike da po vrijednosti odgovaraju unesenim površinama. Potrebno je da se pri određivanju vrijednosti unesenih kao i dodijeljenih zemljišnih čestica povjerenstvo rukovodi tržišnom vrijednošću¹⁵ u trenutku odluke o urbanoj komasaciji. Tržišna vrijednost određuje se kroz cijenu koja bi se u uobičajenom poslovnom prometu postigla na temelju svojstava, drugih obilježja i položaja zemljišne čestice bez

¹⁵ Tržišna vrijednost procjenjuje se na temelju Uredbe o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica: Verordnung über Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Grundsrücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) u izdanju od 6. prosinca 1988., BGBl. I S. 2209.

utjecaja neobičnih ili osobnih odnosa (čl. 194. BauGB). Ako je u sastavu povjerenstva vještak za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, povjerenstvo će u pravilu samo moći odrediti tržišnu vrijednost. Ako je procjena tržišne vrijednosti u pojedinom slučaju posebno teška ili ako u sastavu povjerenstva nema vještaka, bit će potrebno pribaviti stručno mišljenje odbora vještaka (čl. 192. BauGB). Povjerenstvo nije vezano takvim stručnim mišljenjima; ono i u tom pogledu odlučuje prema svom slobodnom uvjerenju stečenom na temelju cjelokupnih pregovora i istraženih činjenica (čl. 4. st. 1. Uredbe; čl. 143. BauGB). Rezultati vrednovanja svrsishodno se popisuju u karti vrijednosti zemljišnih čestica. Na toj karti trebaju biti prikazane i buduće granice lokalnih prometnih i zelenih površina.

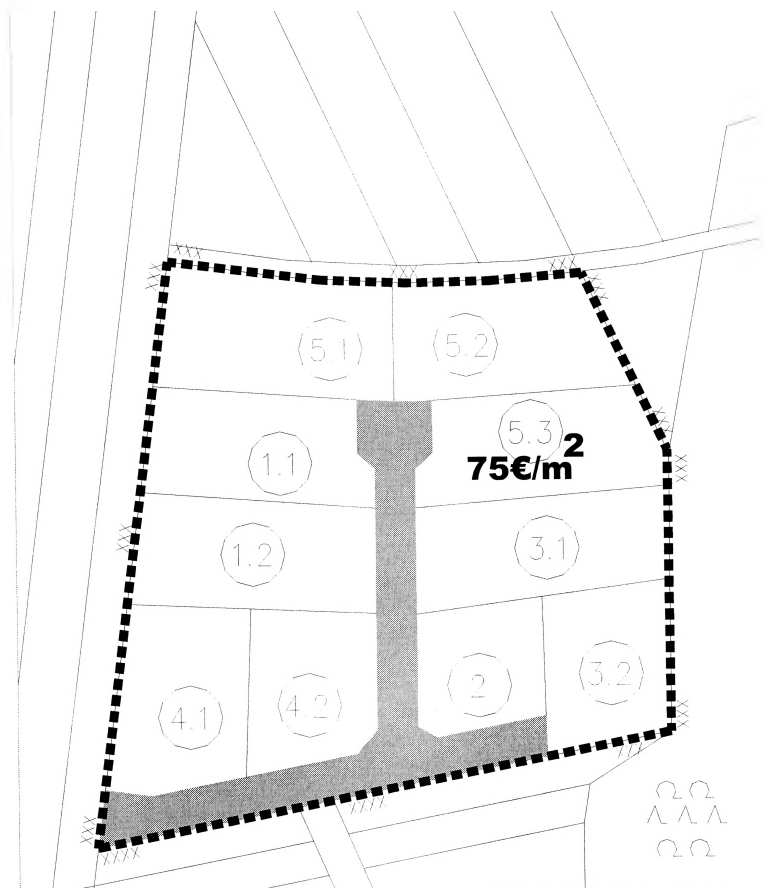
Pravo na dodjelu izračunavaju, u okviru povjerenstva, pripadnici više geodetske upravne službe.

- a) Ako se primjenjuje *mjerilo dodjele prema površini*, treba razlikovati između odbitka površine prema čl. 55. st. 2. BauGB i doprinosa površine prema čl. 58. st. 1. BauGB.
 - aa) Za izračun odbitka površine i doprinosa površine služe formule u poglavlju 4. Primjeri izračuna dodjele prema vrijednosti i prema površini, tablica 2. Izračun mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu površine.
 - ab) Doprinos površine ubire se samo do visine kojom se izjednačuje prednost nastala zbog urbane komasacije. Doprinos površine u područjima za koja se prvi put financira izgradnja objekata i uređaja tehničke urbanističke infrastrukture ne smije iznositi više od 30%, a u drugim, djelomično izgrađenim područjima ne više od 10% unesenih površina. Ako prednosti zbog urbane komasacije prelaze te zakonom dopuštene maksimalne stope, ne primjenjuju se mjerila površine za dodjelu. Ako omjeri vrijednosti unutar komasacijskog područja nisu jedinstveni, doprinos za površinu za svako stanje posjeda treba utvrditi u skladu s pojedinom promjenom vrijednosti. Dopus-tivo je stoga, i zavisno od okolnosti eventualno potrebno, za pojedina stanja posjeda utvrditi različite postotke doprinosa za površinu, što se može temeljiti na prosječnoj vrijednosti obuhvaćenih i dodijeljenih čestica pojedinog stanja posjeda.
- ac) Odbitak površina i doprinos u površini na isti se način odbijaju od unesenih zemljišnih čestica. Pravo na dodjelu građevinske čestice za svako stanje posjeda izračunava se sukladno tome da se od sume površina unesenih zemljišnih čestica od-

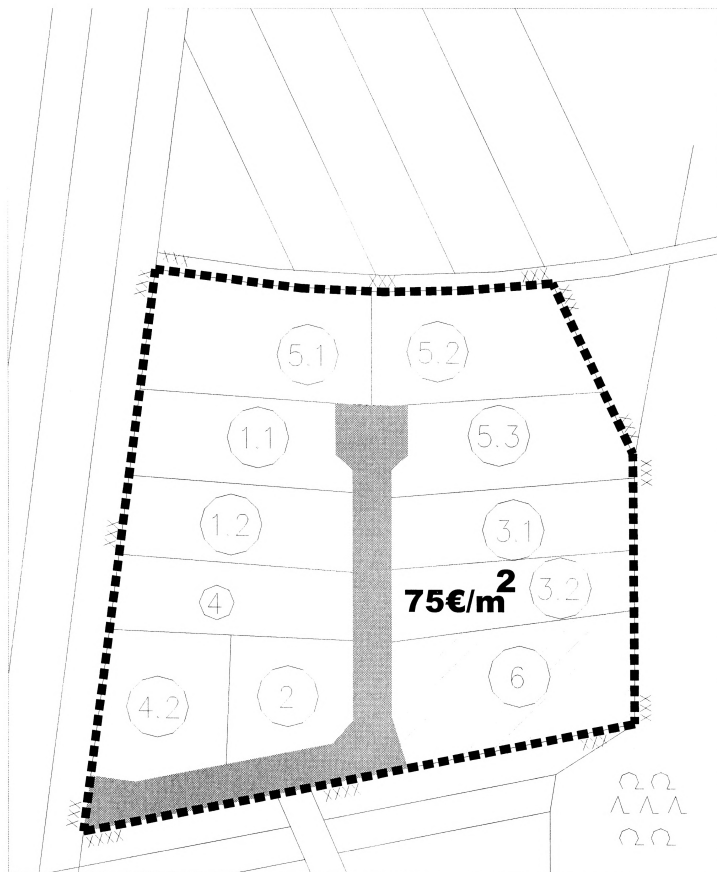
bija doprinos površine ili, ako je odbitak površine veći od doprinosa površine, samo odbitak površine.

- b) Ako se primjenjuje *mjerilo dodjele prema vrijednosti*, kao polazišnu točku treba uzeti međusoban omjer vrijednosti unesenih čestica u trenutku donošenja odluke o urbanoj komasaciji. Za izračun prava na dodjelu služe formule u poglavlju 4. Primjeri izračuna diobe prema vrijednosti i prema površini, tablica 1. Izračun mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema vrijednosti.

Slika 2. Karta urbane komasacije, raspodjela prema vrijednosti



Slika 3. Karta urbane komasacije, raspodjela prema površini



3.7. Novo oblikovanje građevinskih čestica

Novo oblikovanje građevinskih čestica u komasacijskom području određuje se prema provedbenom urbanističkom planu. Ako se takav plan donosi tek tijekom priprema za provođenje postupka urbane komasacije, oblikovanje građevinskih čestica provodi se prema nacrtu provedbenog urbanističkog plana. Cilj je urbane komasacije da se za predviđeno građevinsko ili drugo korištenje stvore svrhovito oblikovane građevinske čestice u pogledu položaja, oblika i veličine. Ako je to spojivo s tim ciljem, građevinske čestice treba oblikovati tako da što je moguće više vlasnika koji sudjeluju u urbanoj komasaciji dobiju građevinske čestice koje odgovaraju

pravu na dodjelu te koje se nalaze na otprilike istom ili jednakovrijednom položaju kao i zemljišne čestice unesene u komasacijsku masu. Po mogućnosti treba uzeti u obzir već poznate želje vlasnika koji sudjeluju u urbanoj komasaciji.

Ako geodetski ured još ne bude mogao navesti konačne (katastarske) brojeve građevinskih čestica, novim će građevinskim česticama biti dodijeljeni privremeni brojevi. Veličina njihove površine bit će privremeno grafički određena prema kartama dostavljenim povjerenstvu. Njihova vrijednost bit će privremeno ustanovljena na temelju karte vrijednosti građevinskih čestica. Na slici 2 prikazana je karta urbane komasacije na temelju prijedloga provedbenog urbanističkog plana na obuhvatu kojeg je primijenjena raspodjela prema mjerilu vrijednosti, a na slici 3 karta urbane komasacije na kojoj je primijenjena raspodjela prema mjerilu površina.

Radni listovi, zajedno s kartama urbane komasacije i tabličnim izračunom: mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu (tablica 1 i tablica 2), čine podlogu za razmatranje s vlasnicima unesenih zemljišnih čestica koje treba održati prije nego što povjerenstvo za urbanu komasaciju svojom odlukom donese projekt urbane komasacije (čl. 66. st. 1. BauGB).

Razmatranje radnih listova i dopunjenih karata treba voditi predsjedatelj povjerenstva ili njegov zamjenik. Ostali članovi povjerenstva trebaju biti nazočni kako bi stekli izravna saznanja o željama sudionika u postupku urbane komasacije. Ako je broj sudionika u postupku velik, svrsishodno je sudionike razvrstati u skupine i tako ih u skupinama pozivati na razmatranje u različitim terminima. O sastanku treba sastaviti bilješku kojom se dokazuje rezultat razmatranja, svrsishodno razvrstanu prema rednim brojevima popisa građevinskih čestica. Ako se prema iznesenim željama pokrenu izmjene nacрта dodjele, one se naknadno upisuju u radni list.

Povjerenstvo dostavlja geodetskom uredu kopiju karte kao podlogu za oblikovanje i označivanje međa novih građevinskih čestica. U tu kopiju treba unijeti približan tijek novih međa građevinskih čestica, površine građevinskih čestica koje će se dodijeliti i geometrijske uvjete oblikovanja kojih se treba pridržavati (minimalna širina, pravokutnost, paralelnost).

Označivanje međa novooblikovanih građevinskih čestica postaje pravovaljano tek u trenutku stupanja na snagu projekta urbane komasacije; u trenutku kad se označivanje provodi, ono ima obilježje privremene oznake za koju nije potrebna suglasnost sudionika. Stoga nisu potrebni ni pregovori sa sudionicima u sklopu službenog sastanka o međusobnom priznavanju označenih međa.

Geodetski ured dostavlja povjerenstvu za urbanu komasaciju popis građevinskih čestica u kojem su navedeni:

- katastarski broj građevinske čestice,
- oznaka položaja,
- vrsta korištenja,
- površine dodijeljenih građevinskih čestica,
- lokalne prometne i zelene površine i
- dijelovi zemljišnih čestica koji su samo iz katastarsko-tehničkih razloga obuhvaćeni urbanom komasacijom.

Geodetski ured zajedno s popisom dostavlja povjerenstvu dopunjenu kopiju karte u koju su naknadno unesene nove međe dodijeljenih građevinskih čestica sukladno zaključku nakon provedenog razmatranja.

3.8. Projekt urbane komasacije

Prije odluke o donošenju projekta urbane komasacije provedbeni urbanistički plan mora stupiti na snagu (čl. 45. st. 2. BauGB). Projekt urbane komasacije sastoji se od karte urbane komasacijske i komasacijskog popisa (čl. 66. st. 3. BauGB). Dopustivo je da se osim karte urbane komasacije i komasacijskog popisa u projekt urbane komasacije preuzmu i objašnjenja; no podaci propisani odredbama čl. 67. i 68. BauGB moraju i u tom slučaju biti upisani u kartu urbane komasacije.

U karti urbane komasacije prikazuje se samo buduće, a ne dotadašnje stanje. Kao osnovu za kartu urbane komasacije treba se koristiti kartom izmjerenih novih građevinskih čestica koju je izradio geodetski ured. Kartu urbane komasacije potpisuje predsjednik povjerenstva ili njegov zamjenik.

U komasacijskom popisu iskazane su stvarne i pravne promjene nastale urbanom komasacijom i s time povezana plaćanja. Komasacijski popis sastoji se od naslovne stranice i uložaka. Na svakom se ulošku – isto kao i u popisu građevinskih čestica i na radnom listu – navode čestice istog vlasnika.

Obrazac uložka komasacijskog popisa sadržava:

- a) u stupcima 1 do 4 staro stanje zemljišnih čestica,
- b) u stupcima 5 do 10 novo stanje građevinskih čestica,
- c) u stupcima 11 do 18 prava, terete i ograničenja povezana s vlasništvom, prije i poslije provedenog postupka urbane komasacije,
- d) u dodatnoj napomeni: novčana plaćanja i vrijednost površina prema čl. 55. st. 2. BauGB ako se površine dodjeljuju uz obvezu

plaćanja doprinosa za izgradnju objekata tehničke urbanističke infrastrukture, kao i obveze glede građenja, modernizacije ili investicijskog održavanja građevinskih objekata i obveze hortikulturnog uređenja, (čl. 59. st. 7. BauGB) te javnopravne obveze koje se odnose na građevinsku česticu (čl. 61. st. 1. BauGB).

Komasacijski popis izrađuje se na temelju upisa u popisu građevinskih čestica, u radnim listovima, u popisu površina i u izvadcima iz katastra, a potpisuje ga predsjednik povjerenstva ili njegov zamjenik.

Prije nego što se objavi odluka o donošenju projekta urbane komasacije i obuhvaćenim sudionicima dostave izvadci iz projekta, treba biti osigurano da je izrađeni projekt urbane komasacije po obliku i sadržaju prikladan za preuzimanje u katastar nekretnina. U tu svrhu treba pribaviti potvrdu geodetskog ureda (čl. 74. st. 2. BauGB).

3.9. Objava projekta urbane komasacije, mogućnost uvida

JLS treba objaviti odluku o donošenju projekta urbane komasacije na lokalno uobičajen način. U objavi treba navesti da će obuhvaćenim sudionicima biti dostavljen izvadak iz projekta urbane komasacije i da svatko tko ima opravdani interes može dobiti uvid u projekt urbane komasacije. Treba navesti mjesto na kojem se može izvršiti uvid u projekt (čl. 69. BauGB). Uvid treba omogućiti sve do provođenja zemljišnoknjižnog postupka kojim se zamjenjuje postojeće stanje novim stanjem u katastru nekretnina (čl. 75. BauGB).

Sudionicima u postupku urbane komasacije treba, u svezi s njihovim pravima, dostaviti izvadak iz projekta urbane komasacije. Izvadak se sastoji od:

- a) kopije karte urbane komasacije; na kopiji mora biti reproduciran samo onaj isječak karte na kojem su prikazane građevinske čestice obuhvaćenog sudionika i građevinske čestice koje s njima neposredno graniče,
- b) kopije komasacijskog popisa koji se sastoji od naslovne stranice i uloška na kojem se obrađuju čestice obuhvaćenog sudionika.

Sukladnost s projektom urbane komasacije treba potvrditi na isječcima karata i ulošcima. U popratnom dopisu treba upozoriti na mogućnost uvida u cjelovit projekt urbane komasacije te navesti gdje je moguće izvršiti uvid. Dopis treba sadržavati uputu o pravnom lijeku.

JLS objavljuje trenutak u kojem je projekt urbane komasacije postao neoporan (čl. 71. st. 1. BauGB). Objavom se dotadašnje pravno stanje zamje-

njuje novim pravnim stanjem predviđenim projektom urbane komasacije (čl. 72. BauGB). Vlasnicima građevinskih čestica treba na licu mjesta predočiti nove međe.

Urbana komasacija zaključuje se zahtjevom povjerenstva upućenom zemljišnoknjižnom sudu i geodetskom uredu da se pravne izmjene unesu u zemljišnu knjigu i u katastar nekretnina te da se bilješka o urbanoj komasaciji briše iz zemljišne knjige (čl. 74. st. 1. BauGB).

Podlogu za ispravak u zemljišnoj knjizi čini ovjereni prijepis objave i ovjereni prijepis projekta urbane komasacije (čl. 71. BauGB). Na zahtjev JLS-a zemljišnoknjižni sud će zabilježiti i doprinose koji kao javni teret miruju na građevinskoj čestici (čl. 64. st. 3. BauGB).

Geodetskom uredu treba za nastavak vođenja katastra nekretnina dostaviti ovjereni prijepis objave s jednim primjerkom projekta urbane komasacije. Geodetski ured će nakon ispravka katastra nekretnina dostavom kopija karte urbane komasacije i izmijenjenih listova popisa građevinskih čestica izvijestiti porezni ured o promjenama.

3.10. Pojedinačne odluke; troškovi

3.10.1. Odluke koje se odnose na obustavu građevinskih zahvata

U vremenu između objave odluke o pokretanju postupka urbane komasacije i objave neospornosti projekta urbane komasacije potrebna je pisana dozvola povjerenstva za sve zahvate na području urbane komasacije kojima se povećava vrijednost nekretnina. Povjerenstvo treba izdati dozvolu ako ne postoji razlog za odbijanje (čl. 51. st. 3. BauGB). Postoje li razlozi za pretpostavku da bi se provedba urbane komasacije onemogućila ili znatno otežala, nije pitanje procjene, već pravno pitanje koje se u svome punom opsegu može podvrgnuti sudskoj reviziji.

JLS odluku povjerenstva, uz obrazloženje i uputu o pravnom lijeku, dostavlja podnositelju zahtjeva. Protiv odluke dopustiv je prigovor povjerenstvu, a nakon provedenog postupka prigovora i podnošenje zahtjeva za rješavanje putem sudskog vijeća nadležnog za pravna pitanja koja se odnose na građevinsko zemljište (Kammer für Baulandsachen).

Ako je za neki zahvat u području obuhvata urbane komasacije potrebna i građevinska dozvola (čl. 65. Bavarskog zakona o gradnji¹⁶ – BayBO), jedi-

¹⁶ Bavarski zakon o gradnji – Bayerische Bauordnung (BayBO) od 7. kolovoza 2003. (GVBl. S. 497).

nici lokalne samouprave treba podnijeti zahtjev za građevinsku dozvolu (čl. 69. BayBO). U prilogu podneska za izdavanje građevinske dozvole treba priložiti odluku povjerenstva (čl. 51. BauGB). Ako povjerenstvo pozitivno odluči, tada se postupak nadležnog tijela za izdavanje građevinske dozvole može nastaviti bez obzira na provođenje postupka urbane komasacije. U povodu zahtjeva za građevinsku dozvolu JLS treba podnositelja pisano upozoriti da dozvola povjerenstva urbane komasacije ne daje pravo na početak gradnje, već da treba pričekati odluku tijela za izdavanje građevinske dozvole (čl. 51. BauGB). Primjerak odluke povjerenstva treba priložiti u spise tijela nadležnog za izdavanje građevinske dozvole.

Ako nije dana potrebna dozvola sukladno odredbama čl. 51. BauGB, tijelo nadležno za odlučivanje o zahtjevu za izdavanje dozvole mora zahtjev odbiti, jer zahvat ne ispunjava odredbe propisa javnog građevinskog prava (čl. 74. st. 1. BayBO).

3.10.2. *Prijevremeno stupanje u posjed*

Povjerenstvo može sukladno odredbama čl. 76. BauGB za pojedinačne zemljišne čestice (npr. podnositelja zahtjeva za građevinsku dozvolu koji žele uskoro graditi) odlukom urediti imovinske i vlasničke odnose prije donošenja projekta urbane komasacije (čl. 66. st. 1. BauGB) samo onda kad su svi vlasnici na koje se to odnosi suglasni. Takvu suglasnost ponekad će biti potrebno postići ako već postoji jedinstveno stajalište o raspodjeli površina i samo je još sporna visina kompenzacijskih plaćanja.

Za prijevremenu namjensku dodjelu vlasništva nositeljima javnog interesa, sukladno odredbama čl. 77. BauGB, putem odluke povjerenstva, nije potrebna suglasnost sudionika. Ona je dopustiva samo iz razloga usklađivanja privatnog i javnog interesa tek kad je provedbeni urbanistički plan stupio na snagu.

Prije donošenja projekta urbane komasacije (čl. 66. st. 1. BauGB) samo se JLS-u ili nositelju izgradnje objekata tehničke urbanističke infrastrukture može prijevremeno namjenski dodijeliti vlasništvo. Nakon donošenja projekta i drugim se sudionicima u postupku može prijevremeno namjenski dodijeliti vlasništvo; takva odluka iz razloga općeg dobra može biti uputna npr. u slučajevima kad se zbog očito neutemeljenih pravnih sredstava protiv projekta urbane komasacije znatno usporava njegovo stupanje na snagu.

3.11. Troškovi

Postupak urbane komasacije oslobođen je naknada (pristojbi) i troškova (čl. 79. BauGB). Naknade i troškove ne ubiru se ni za odluke na temelju čl. 51. BauGB. Oslobođanje od naknada/pristojbi i troškova ne obuhvaća međutim postupak prigovora; ne mijenja se ni pokrajinsko pravo koje se odnosi na naknadu troškova (npr. naknade za korištenje državnih geodetskih ureda).

4. Primjeri izračuna mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema vrijednosti i prema površini

4.1. Sažet prikaz osnovnih pojmova i matematičkih izraza koji se primjenjuju u postupku urbane komasacije

Tablica sa sažetim prikazom osnovnih pojmova i matematičkih izraza preuzeta je iz knjige *Sustavi planiranja korištenja zemljišta*, str. 246. Na stranicama 241–244 autor je detaljno obrazložio značenje pojedinih simbola te postupak izračuna komasacijske mase, izračuna mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu vrijednosti i mjerilu površine.

POJAM	DIMENZIJE	MATEMATIČKI IZRAZI
Unesena masa E	m ² ili kn	$E = E_1 + E_2 + E_3 + \dots + E_n$
Unesena vrijednost zemljišta e	kn/m ²	$e = E_k / E_{m2}$
Postojeće priključne površine A	m ²	$A = A1 + A2 + A3 + \dots + An$
Masa za komasaciju U	m ²	$U = E + A$
Nove priključne površine N	m ²	$N = N1 + N2 + N3 + \dots + Nn$
Masa za raspodjelu V	m ² ili kn	$V = U - N = E + A - N$ $V = V1 + V2 + V3 + \dots + Vn$
Masa za dodjelu Z	m ² ili kn	$Z = Z1 + Z2 + Z3 + \dots + Zn$
Ostale javne površine S	m ² ili kn	$S = S1 + S2 + S3 + \dots + Sn$
Zamjenske površine \bar{S}	m ² ili kn	$\bar{S} = \bar{S}_1 + \bar{S}_2 + \bar{S}_3 + \dots + \bar{S}_n$
Masa za raspodjelu u slučaju uključivanja ostalih javnih i zamjenskih površina V	m ²	$Vm^2 = U m^2 - N m^2 - S m^2 + \bar{S} m^2$
Odbitne površine f	m ²	$f = N - A = E - V = E - Z$
Odbitne površine f%	m ²	$f\% = (E - V) / E \times 100$

4.1.1. Primjer izračuna mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu vrijednosti

Na slici 1. Karta stanja prikazane su katastarske čestice na obuhvatu nekog provedbenog urbanističkog plana. U kružićima naznačeni brojevi predstavljaju vlasnike zemljišnih čestica iz popisa stanja. Iz karte stanja vidi se da vlasnici pod brojem 1, 2 i 3 imaju po jednu zemljišnu česticu, vlasnik pod brojem 4 ima dvije, a vlasnik pod brojem 5 ima tri zemljišne čestice.

Na slici 2 prikazana je karta urbane komasacije na kojoj je provedena dodjela građevinskih čestica prema mjerilu vrijednosti. Obuhvat provedbenog urbanističkog plana ima 6.325 m². Procijenjena vrijednost unesenih zemljišnih čestica u komasacijsku masu iznosi 50 €/m² a vrijednosti uređenog građevinskog zemljišta oblikovanog sukladno Provedbenom urbanističkom planu iznosi 75 €/m².

Iz tablice 1 vidi se da unesena masa privatnih zemljišnih čestica iznosi 6.209 m² i javnih prometnih površina 116 m². Sukladno Provedbenom urbanističkom planu, potrebna površina javnih prometnih i zelenih površina iznosi 1.265 m², odnosno neto površina za raspodjelu iznosi 5.060 m².

Unesena vrijednost zemljišta u masu za urbanu komasaciju iznosi 310.450,00 €. Vrijednost neto građevinskog zemljišta za raspodjelu iznosi 379.500,00 €. Vrijednost zemljišta, nakon donošenja pravno važećeg provedbenog urbanističkog plana i provedene urbane komasacije veća je za 69.050,00 € iako je masa za raspodjelu unesenih privatnih površina od 6.209 m² smanjena na 5.060 m².

Povećana vrijednost građevinskog zemljišta nije nastala kao rezultat ulaganja vlasnika zemljišnih čestica, nego kao rezultat odluke vijeća JLS-a koje je donijelo javnopravni dokument, provedbeni urbanistički plan, dokument obvezujući za sve fizičke i pravne osobe na temelju kojeg su oblikovane građevinske čestice. Tek donošenjem PUP-a moguće je oblikovati građevinske čestice i na njima graditi sukladno odredbama toga plana. Izračun je proveden sukladno odredbama čl. 45.–79. BauGB.

Tablica 1. Izračun mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu vrijednosti

	Masa za komasaciju E		Masa za raspodjelu V		Masa za dodjelu Z		Razlika vrijednosti			Treba platiti	
	E _i m ²	E _i €	V _i m ²	V _i €	Z _i m ²	Z _i €	V _i -E _i €	Z _i -V _i + €	Z _i -V _i - €	Plaća €	Prima €
1	1.114	35.700	908	68.100	900	67.500	12.400		-600	11.800	
2	374	28.700	468	35.100	470	33.250	6.400	+130		6.330	
3	1.077	53.850	878	65.850	880	66.000	12.000	+130		12.130	
4	1.269	63.450	1.034	77.550	1.30	72.250	14.100		-300	13.800	
5	2.175	108.750	1.772	132.900	1780	133.500	24.150	+600		24.750	
6											
Em ²	6.209	310.450	5.060	379.500	5.060	379.500	69.030	+900	-900	69.030	
Am ²	116	$Vm^2 / Em^2 = 5.060/6.209 = 0.8149$ Vrijednost unesenog zemljišta: 50 €/m ² Vrijednost dodijeljenog zemljišta: 75 €/m ² $q = Z\text{€} / E\text{€} = 379.500,00 / 310.450,00 = 1,2224$									
Um ²	6.325										
Nm ²	1.265										
Vm ²	5.060										

4.1.2. Primjer izračuna mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu površine

Na sljedećem primjeru provedena je dodjela građevinskih čestica prema mjerilu površine. Doprinos površina utvrđuje se na temelju kvocijenta povećane vrijednosti i vrijednosti zemljišta unesenog za raspodjelu. Povećana vrijednost utvrđuje se kao produkt mase unesene za raspodjelu i razlike vrijednosti zemljišta prije i nakon provedenog postupka urbane komasacije.

Primjerice u ovom slučaju povećana vrijednost iznosi:

$$(75 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ €/m}^2) \times 5.060 \text{ m}^2 = 126.500,00 \text{ €.}$$

Doprinos površina iznosi:

$$F\% = 126.500,00 \text{ €} / 5.060 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 33,33\%;$$

$$F = 0,3333 \times 6.209 \text{ m}^2 = 2.069 \text{ m}^2$$

Vrste površina	m ²	% Em ²	€
Doprinos površina F	2.069	33,33	154.574
Odbitna površina $f = N - A = 1.265 \text{ m}^2 - 116 \text{ m}^2 = 1.149 \text{ m}^2$	1.149	18,51	57.450
Pripadajuća teoretska površina $F - f = 2.069 - 1.149 = 920 \text{ m}^2$	920	18,18	69.000
Stvarno dodijeljena površina	900	14,50	67.500
Novčana razlika	20	0,40	1.500

Tablica 2. Izračun mase za komasaciju, mase za raspodjelu i mase za dodjelu prema mjerilu površini

	Masa za komasaciju E_i m^2	Teoretska masa za raspodjelu $V_i = E_i (1-F \%)$ m^2	Masa za dodjelu Z_i m^2	Novčano izjednačenje $Z_i € - V_i €$	
				Plaća - €	Prima + €
1	1.114	743	750	-525	
2	574	383	390	-525	
3	1.074	718	720	-150	
4	1.269	846	850	-300	
5	2.175	1.450	1.450		
Privatno	6.209	4.140	4.160		
6 (JLS)	-	920	900		+1.500
E_{m^2}	6.209	5.060	5.060	-1.500	+1.500
A_{m^2}	116	Vrijednost unesenog zemljišta: 50 € / m^2 Vrijednost dodijeljenog zemljišta: 75 €/ m^2 $(1-F\%) = 1 - 33,33 \% = 66,67 \%$			
U_{m^2}	6.325				
N_{m^2}	1.265				
V_{m^2}	5.060				

5. Zaključak

Urbana komasacija kao institut uređenja građevinskog zemljišta sredstvo je kojim su se jedinice lokalne samouprave država srednje Europe tijekom proteklih desetljeća najviše koristile od svih drugih instituta javnog građevinskog prava. Urbana komasacija u tim državama ima i danas posebno značenje jer bez njezine primjene nije moguća provedba provedbenih urbanističkih planova na područjima u kojima zemljišne čestice po obliku i površini nisu prikladne za građevinsko korištenje i koje se nalaze u posjedu više različitih vlasnika.

Posebno treba istaknuti financijske učinke primjene postupka urbane komasacije kojom je uređeno da vlasnici zemljišnih čestica unesenih u masu za komasaciju moraju bez naknade ustupiti jedinici lokalne samouprave potrebno zemljište za javne prometne i zelene površine kao i povećanu vrijednost dodijeljenih građevinskih čestica, u novcu ili površini, kako je to pokazano na primjerima raspodjele (tablica 1 i tablica 2).

U slučaju primjene raspodjele *prema vrijednosti* vlasnici ustupaju bez naknade jedinici lokalne samouprave u Bavarskoj zemljište površine 1.149 m^2 za javne prometne i zelene površine i uplaćuju JLS-u povećanu vrijednost u iznosu 69.050.00 €. U slučaju primjene raspodjele *prema površini* vlasnici također ustupaju jedinici lokalne samouprave u Bavarskoj bez naknade zemljište za javne prometne i zelene površine od 1.149 m^2 , građevinsku česticu površine 900 m^2 i razliku vrijednosti u iznosu 1.500,00 €.

Zbog nedostatka propisa, hrvatske jedinice lokalne samouprave nalazile su se u znatno nepovoljnijem položaju nego jedinice lokalne samouprave u Bavarskoj jer one ne samo što nisu sudjelovale u povećanoj vrijednosti nekretnina nakon provedene urbane komasacije, odnosno oblikovanja građevinskih čestica sukladno lokacijskoj dozvoli, nego su morale u mnogim slučajevima kupovati zemljište za javne prometne i zelene površine po tržišnim cijenama uredenog građevinskog zemljišta.

Na temelju prikazanog postupka provedbe urbane komasacije može se nedvojbeno utvrditi da bivši hrvatski Zakon o prostornom uređenju nije omogućivao, a ni važeći Zakon o komunalnom gospodarstvu ne omogućuje održivo planiranje korištenja zemljišta i da su hrvatske jedinice lokalne samouprave u nepovoljnijem položaju nego JLS država članica EU jer navedenim zakonima nije uređen niz pravnih instituta i instrumenata sukladno s tradicijom javnog građevinskog prava europskih država.

Novi Zakon o prostornom uređenju i gradnji daljnji je korak u postupku usklađivanja hrvatskih propisa javnog građevinskog prava s pravnom stečevinom država članica EU. Ipak, treba istaknuti da još nije uređen niz pitanja, od kojih se mogu istaknuti ova:

- nije uređeno donošenje razvojnog programa¹⁷ JLS-a, kojim se utvrđuju dugoročni razvojni ciljevi za sljedećih 10 do 15 godina, dinamika njihova postizanja, njihov redoslijed i potrebna financijska sredstva, kao preduvjeta za izradu prostornog plana uređenja velikog grada, grada ili općine;
- urbanističko planiranje, na razini jedinice lokalne samouprave, uređeno je *četirima* dokumentima prostornog uređenja, a ne *dvama* dokumentima prostornog uređenja sukladno propisima država članica EU,¹⁸ i to *planom korištenja (namjene) površina*, koji obuhvaća sadržaj prostornog plana uređenja velikog grada, grada ili općine i urbanistički plan uređenja, te *provedbenim urbanističkim planom (PUP)*, koji obuhvaća sadržaj detaljnog plana uređenja i lokacijske dozvole, plan koji je obvezujući za sve fizičke i pravne osobe;
- naknada štete zbog povjerenja, naknade u novcu ili nekretninama, naknade za služnost, postupak utvrđivanja naknade, dospjelost i prestanak prava na naknadu;

¹⁷ Štajerskim Zakonom o prostornom uređenju (Steirmärkisches Raumordnungsgesetz) propisano je da razvojni koncept i sektorske razvojne koncepte donosi vijeće JLS-a dvotrećinskom većinom. Tek nakon donošenja razvojnog programa može se početi s izradom plana namjene površina (Flächenwidmungsplan).

¹⁸ Krtalić, V., *Sustavi planiranja korištenja zemljišta*, Novi informator, 2004., str. 97.

- zaštita turističkih područja;
- uređenje građevinskog zemljišta (uređenje međa i izvlaštenje na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana);
- financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu, sudjelovanje privatnog kapitala, vezivanje na PUP, obveze JLS-a i vlasnika građevinskih čestica, doprinosi, mjerila za utvrđivanje visine doprinosa, dospelost i plaćanje doprinosa;
- vrste i namjenu građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevinske čestice;
- načela procjene tržišne vrijednosti zemljišta, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice.

Za provedbu postupka urbane komasacije treba posebnu pozornost usredotočiti na procjenu tržišne vrijednosti neuređenog građevinskog zemljišta na dan donošenja odluke o provedbi postupka urbane komasacije i na dan neospornosti projekta urbane komasacije. Povećana tržišna vrijednost građevinskih čestica u odnosu prema tržišnoj vrijednosti unesenih zemljišnih čestica u komasacijsku masu pripada jedinici lokalne samouprave, a ne vlasnicima građevinskih čestica. Stoga je nužno da i Republika Hrvatska donese pravni akt kojim se uređuju načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina po uzoru na slične pravne akte država članica EU, poglavito država srednje Europe. Bez donesenog pravnog akta o načelima procjene tržišne vrijednosti nekretnina provedba urbane komasacije bit će otežana, u mnogim slučajevima dugotrajna, a utvrđena tržišna cijena neuređenog i uredenog građevinskog zemljišta dvojben.

Literatura

Propisi (kronološki)

1. Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs-, und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien od 29. studenog 1929.)
2. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz objavljen u Štajerskom službenom listu 127/74
3. Verordnung über die Umlegungsausschüsse und das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten, 1. 1. 1983., Fundstelle: BayRS III, 483, Gliederungs-Nr.: 2130-1-I

4. Verordnung über Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. (Wertermittlungsverordnung – WertV) u izdanju od 6. prosinca 1988. (BGBl. I S. 2209)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), in der Fassung dre Bekanntmachung vom 11. 9. 1989. GVBl. S. 585.
6. Zakon o prostomom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04)
7. Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GplG) objavljen u Koruškome službenom listu LGBl. 23/95
8. Baugesetzbuch (BauGB) objavljen u Saveznom službenom listu SR Njemačke od 27. kolovoza 1997. (BGBl. I S: 2141)
9. Zakon o gradnji, NN 175/03 i 100/04
10. Zakon o komunalnom gospodarstvu, NN 175/03 i Uredba – 110/04
11. Bayerische Bauordnung (BayBO) od 7. kolovoza 2003., GVBl. S. 497

Publikacije

1. Bielenberg, W.; Krautzberger, M.; Söfker, W.: *Baugesetzbuch mit BauNVO, Leitfaden und Kommentierung*, 5. überarbeitete Auflage 1998. Jehle Rehm, GmbH München
2. Čengić, I., Krtalić, V.: Uređenje i opremanje građevnog zemljišta. *Informator* broj 5067, Zagreb, 28. rujna 2002.
3. Dieterich, H.: *Baulandumlegung*, 3. Auflage, C. H. Beck, München, 1996.
4. Grziwotz, H.: *Baulanderschliessung*, Verlag C. H. Beck, München, 1993.
5. Klatt, G.: *Der Bebauungsplan in der kommunalen Praxis (Grundlagen-Verfahren-Wirkungen)*, Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin, 2002.
6. Krtalić, V.: *Njemački sustav uređenja građevnog zemljišta*. U prilogu lista *Komunalni vjesnik Grada Zagreba*, broj 170. od 30. listopada 1997.
7. Krtalić, V.: *Uređenje građevnog zemljišta. Analiza inozemnih propisa – prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa*. Ministarstvo zaštite okoliša i prostomog uređenja, Zagreb, 2000.
8. Krtalić, V.: *Urbanističko planiranje i uređenje građevnog zemljišta (Analiza njemačkih propisa i prilozi za moguće oblikovanje hrvatskih propisa)*. Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Godišnjak 7/2000., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, XV. tradicionalno savjetovanje, Opatija, 8. – 10. studenoga 2000.
9. Krtalić, V.: *Sustavi planiranja korištenja zemljišta, povijesni prikaz, postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta*. Novi informator, Zagreb, 2004.
10. Krtalić, V.: *Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina*. Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2007.
11. Söfker, W.: *Baugesetzbuch*, 31. Auflage, Stand 1. März 2000., Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH, München

URBAN LAND CONSOLIDATION IN BAVARIA

Summary

Urban land consolidation is an institute of public construction law and a means of the most frequently used communal policy in local self-government units in central European countries during the 20th century. It is still used in the procedures of building land consolidation. Urban land consolidation renders possible rational, purposeful, and cost-effective town planning as well as the harmonisation of the private and public interests, and protection of property rights. The author shows the process of urban land consolidation in Bavaria. The paper outlines the information about the parties in the procedure, the bodies in charge of the procedure, appropriation of building lots formed in accordance with the executive zoning plan, procedures for calculating the appropriate areas, and an example of distribution of private building lots according to their market value and their area.

Key words: urban land consolidation – Bavaria and Croatia, town planning, construction law, local self-government, urban land consolidation procedure