

## OBLIKOVANJE GRAĐEVNIH PARCELA U KANTONU BASEL-GRAD (ŠVICARSKA)

*Cvjetko SEFČEK — Zagreb*

*I — UVOD* — Prvi počeci provedba postupka na preoblikovanju postojećih parcela unutar novoosnovanog građevnog bloka u pravilne građevne parcele u kantonu Basel-grad ostvareni su etapno u vremenskom razdoblju od 1910. do 1925. godine.

Postupci su uspješno provedeni na osnovi odredbe § 159. kantonalnog Zakona o cestama iz godine 1903., koji preveden na hrvatsko-srpski jezik glasi:

»Za unapređenje izgradnje nepotpuno izgrađenog zemljišta providenog sa konačnim građevnim i regulacionim linijama može vladin savjetnik u svojoj nadležnosti ili na prijedlog jednog od vlasnika-učesnika narediti preloženje. Preloženje se sastoji u tome da s poništavaju međe postojećih parcela, a vlasnicima dodjeljuje umjesto dosadašnjih nove parcele bolje oblikovane«.

Prvo preloženje gradilišta u kantonu Basel-grad započeto je godine 1910. u predjelu »U dugom dolu«, pa je prva etapa dovršena 1913. godine, druga etapa 1918. godine, a treća 1925. godine.

Nastavna jednostavnija preloženja započeta su po želji zemljišnih vlasnika u predjelu »Bruderholz«, a dovršena su u toku godina 1919—1925.

Oba preloženja provedena su na osnovi Zakona o cestama iz godine 1903., koji je predvidio proporcionalnu raspodjelu prinosa za nove ceste i puteve. Nedostaci početnih ostvarenja izraženi su u prigovorima učesnika protiv odbitka zahvaćenog zemljišta za ceste i puteve, koji je iznosio 12—20% od površine. Prigovaratelji nisu mogli shvatiti zašto njihov zemljišni doprinos uz jednaku površinu parcele mora biti jednak bez obzira na širinu profila ceste u građevnom bloku ili na križanjima i usprkos razlike u vrijednosti zemljišta prema svome položaju. Potpuno novom obradom Zakona o cestama godine 1935. izmijenjena je odredba o odbitku zemljišta za prelaganje gradilišta. Umjesto procentulanog doprinosa usvojen je kao kriterij odnos dužina čelnih međa parcela. Svaki vlasnik doprinosi onaj dio svoga zemljišta, koji se prostire između osi nove ceste i nove čelne međe njegove parcele. Time je uspostavljen odnos između zemljišnog doprinosa učesnika i širine ceste, što je zadovoljilo očekivanja sudionika.

U poslijeratnom vremenu od 1945. do 1968. godine aktivnost u oblikovanju novih gradilišta se nastavlja intenzivnijom dinamikom, a provodi je Ured za izmjeru u Baselu u uskoj suradnji sa Gradskim uredom za planiranje. U 28 gradskih predjela dijelom izgrađenih, dijelom neizgrađenih realizirana su

urbanistička rješenja na spomenut ekonomičan i efikasan način na trošak učesnika i sa minimalnim ulaganjem društvenih sredstava. Jedinična cijena, koju su podmirili korisnici iznosila je od 30 do 80 Rappen-a po m<sup>2</sup>.

*II — Nove ceste i nova gradilišta u gradskoj četvrti »Im Bischoff« (općina Riehen) —* Predjel »Im Bischoff« jedan je između 28 gradskih stambenih blokova formiran i uređen nakon rata.

Za uređenje građevinskog zemljišta i postojećih potkućnica postavljeni su ovi urbanistički uvjeti:

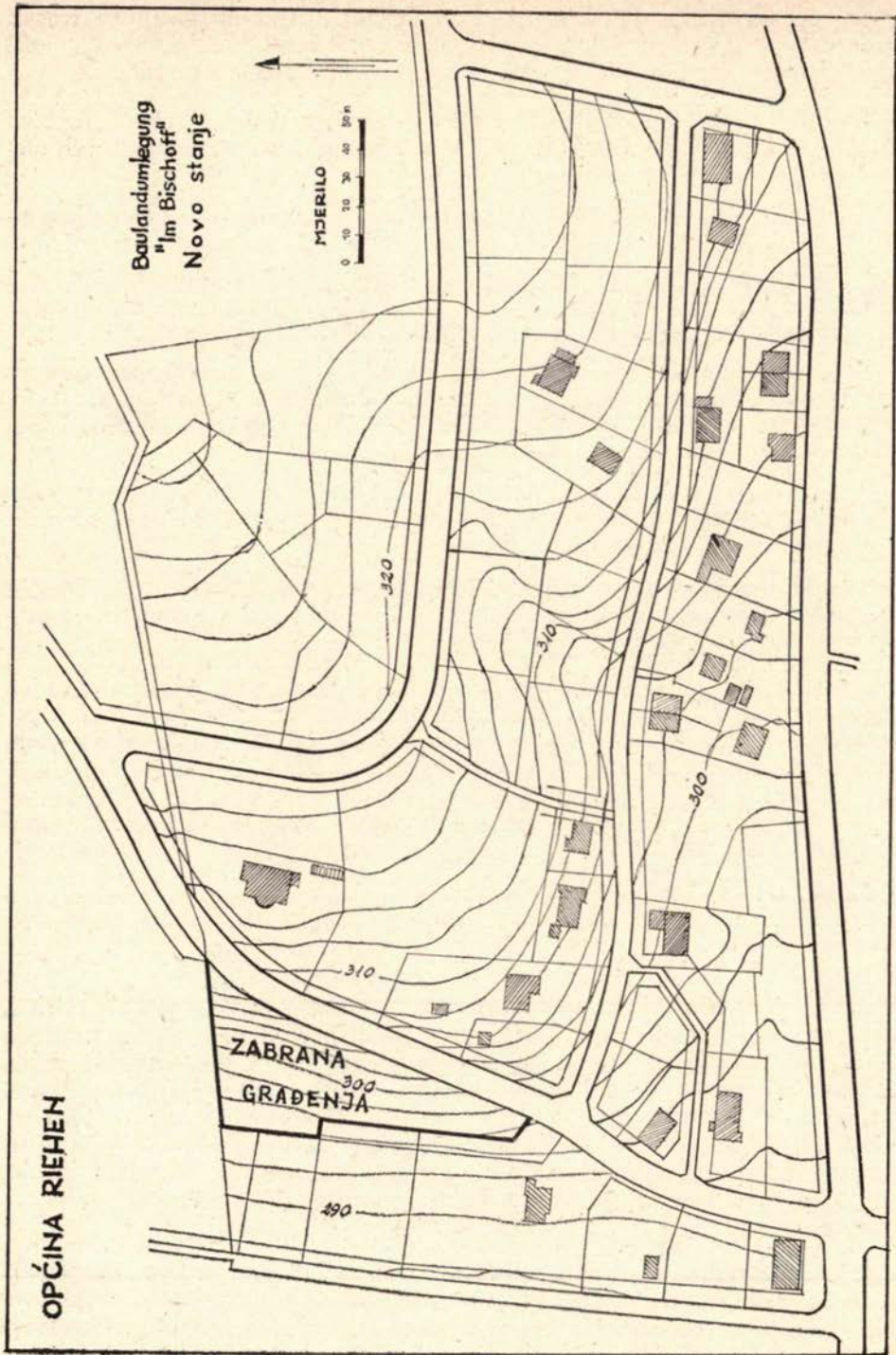
- Minimalna površina novih građevnih parcela limitirana je sa 500 m<sup>2</sup>.
- Radi osiguranja povoljnog vidika iz postojećih i budućih stambenih objekata zabranjeno je građenje na zapadnom obronku bloka.

Slikoviti prikaz uređenja stambenog bloka vidljiv je u dvije priložene situacija terena sa slojnicama i strukturom posjeda prije i nakon uređenja građevinskog zemljišta i potkućnica. Uspoređivanjem situacija uređenog i neuređenog kompleksa možemo doći do ovih zaključaka:

1. Osigurano je zemljište za provedbu projektirane rekonstrukcije cestovne i putne mreže oduzimanjem dijelova priležećih parcela. Odbitak od pojedinih parcela uočljiv je u situaciji prije uređenja.
2. Postojeće potkućnice dijelom su sačuvale svoj prvobitni oblik a dijelom je oblik izmijenjen u cilju usklađivanja sa položajem i smjerom novih građevnih i regulacionih linija.
3. Preostale parcele različitog oblika i veličine prestale su postojati kao samostalne zemljišne čestice ulazeći svojom vrednosti u zemljišni fond urbanističke cjeline. Iz fonda su podmirene zajedničke potrebe za urbanizaciju prostora, a preostale raspoložive vrednosti podijeljene su određenom broju učesnika-vlasnika u obliku novo oblikovanih gradilišta. U postupku su vlasnici manjih parcela naknađeni gotovinom i dosljedno tome izlučeni iz bloka.
4. Ostale detalje rekonstrukcije posjedovnog stanja u okviru postavljenih urbanističkih uvjeta može čitalac razabrati komparacijom priloženih crteža i ocijeniti stepen ostvarenja urbanističkih koncepcija.

*III — Stečena iskustva u poslijeratnoj djelatnosti —* U osvrtu na stečena iskustva u toku poslijeratne urbanizacije 28 stambenih mikrorajona u gradu Basel-u treba naglasiti da su postupci provedeni na zadovoljstvo učesnika-vlasnika uz pomoć i intervenciju organa Vlasti. Potraživanja potencijalnih interesenata osigurava dalju perspektivu u primjeni opisane metode za oblikovanje i korišćenje građevinskog zemljišta u skladu sa nastojanjima urbanista da pronađu rješenja za uređivanje pojedinih predjela adekvatno prirodnim uvjetima i reljefu terena zaštićujući postojeće vrednote okoline.

Novija stremljenja usmjerena su u pravcu donošenja novih normativa, koji bi dosadašnju tromost u postupku nadomjestili suvremenim zahtjevima ubrzanja dinamike provedbe urbanizacije. Prvi korak na tom putu je uvođenje načela javnog interesa kao glavnog kriterija za dozvolu pokretanja postupka.



Baulandumlegung  
"Im Bischoff"  
Novo stanje

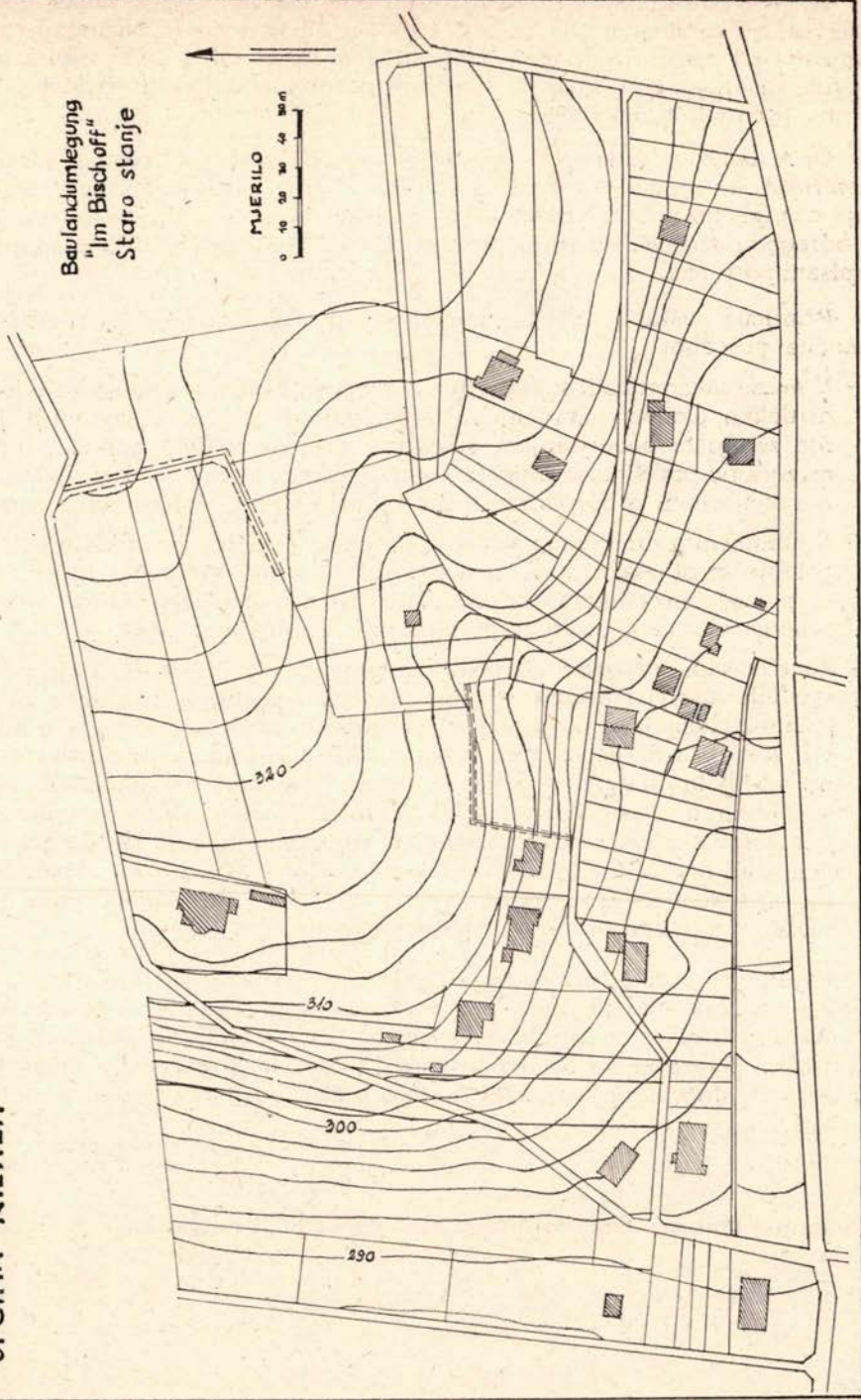
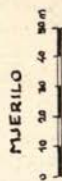
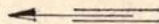
METER  
0 10 20 30 40 50 m

OPĆINA RIEHEN

ZABRANA  
300  
GRADENJA

OPĆINA RIEHEN

Baulandumlegung  
"Im Bischoff"  
Staro stanje



IV — *Komentar autora* — Materija obrađena u ovome članku upoznaje nas sa tekovinama u toj oblasti tehničke djelatnosti u Šicarskoj, ali nas upućuje na razmišljanje o mogućnosti donošenja zakonskih propisa koji bi regulirali provođenje takovih ili sličnih postupaka u našim gradovima, naseljima, turističkim centrima i selima.

Opće odredbe Zakona o prostornom uređenju i korštenju građevinskog zemljišta, a naročito tekst prvog stavka 6. člana: »Gospodarenje i raspolaganje zemljištem unutar građevinskog područja vrši se u općem interesu« kao i odredbe člana 96. otvaraju pristup k realizaciji provedbeih planova kroz opisani postupak.

Primjena postupka bila bi ekonomski opravdana, tehnički i pravno svrsishodna posebno:

- U neizgrađenom području periferija gradova i manjih naselja koje je urbanističkim planom namijenjeno individualnoj stambenoj izgradnji. Uređenje zemljišta poboljšanjem strukture posjeda, oblika parcela uključivo osiguranje površina za objekte komunalnog značaja bio bi značajan doprinos konačnom prilagođavanju građevinskog zemljišta za svrhe izgradnje.
- U stambenim predjelima zahvaćenim planom za rekonstrukciju i sanaciju postojećih objekata, koji su neplanski ili mimo osnove izgrađeni. Tu bi se postiglo maksimalno približavanje intencijama urbanističke osnove za rekonstrukciju na način predočen u priloženim situacijama.
- Za efikasno i ubrzano oživotvorenje prostornog plana uređenja poljoprivrednih naselja i zaselaka u komasacionom postupku u maksimalno mogućim dimenzijama koristeći se pozitivnim propisima Zakona o komasaciji zemljišta. U nedostatku urbanističkih rješenja za prostorno uređivanje intravilna naselja u poljoprivrednim oblastima SR Hrvatske uređeni su i preuređeni neprikladni oblici postojećih potkućnica u mnogim selima i zaseocima inicijativom i zalaganjem organizacija, koje izvode geodetsko-tehničke operacije u komasacionom postupku. I takovim skromnim zahvatima učinjen je korak naprijed i osvojena jedna komponenta u kompleksnoj težnji modernizacije poljoprivredne proizvodnje.

Uvjeren sam da bi prihvaćanje i primjena opisanog postupka kod nas pozitivno utjecalo na ubrzanje procesa uređivanja građevinskog zemljišta u stambenim zonama turističkih i poljoprivrednih naselja. Naše geodetske organizacije pripravne su da bez teškoća i dilema prihvate svoju ulogu u tom postupku i doprinesu svoj udio razvoju turizma i poljoprivrede u našoj zajednici.

Literatura: Dipl. ing. Emil Bachmann: »Die Basler Stadtvermessung«