

SPROVOĐENJE URBANE KOMASACIJE U SLUČAJU POSTOJANJA NEADEKVATNIH PLANSKIH REŠENJA

Mladen Šoškić

Rajica Mihajlović, Stevan Marošán & Nenad Višnjevac

Department of Geodesy and Geoinformatics,
Faculty of Civil Engineering,
University of Belgrade

UVOD

- Urbana komasacija predstavlja kompleksan proces uređenja građevinskog zemljišta u kome se poništava postojeća struktura parcela i stvara nova, uz princip održanja svojine i vrednosti
- Organizovan proces koji se sprovodi u zakonom predviđenoj proceduri od strane nadležnih institucija
- Sprovodi se kada na nekom području, koje je predviđeno da bude građevinsko zemljište, postoje parcele koje su po svojoj veličini i obliku nepogodne za izgradnju

UVOD



Почетно стање



Сво земљиште улази у комасациону масу



Издвајање земљишта за заједничке потребе



Расподела комасационе масе на учеснике

ULOGA URBANE KOMASACIJE U URBANOM RAZVOJU

- Tri načina sprovođenja urbanističkog plana:
 - Spontano
 - Otkup od strane jednog investitora
 - Urbana komasacija
- Tri faze urbanog razvoja:
 - Planiranje
 - Uređenje zemljišta
 - Izgradnja infrastrukture

CILJEVI URBANE KOMASACIJE U URBANOM RAZVOJU

- Urbanizacija novih područja;
- Uređenje već urbanizovanih područja;
- Integracija velikih kompleksa;
- Rehabilitacija područja uništenih u elementarnim nepogodama ili ratnim razaranjima

MODELI URBANE KOMASACIJE

- Karakteristika urbane komasacije je visok stepen zavisnosti od konkretnih uslova koji su specifični za pojedinu zemlju i društvo što uslovljava različite modele primene
- Modeli urbane komasacije moraju, sa jedne strane da se oslanjaju na njene osnovne principe, a sa druge strane da uvažavaju sve faktore koji predstavljaju osobenosti konkretne države i društva

POSTOJANJE I ADEKVATNOST PLANSKOG REŠENJA

- Izrada urbanističkog plana može da teče zajedno sa procesom UK ili nezavisno
- Poznate mane postojećih urb. planova:
 - Neažurnost podataka na osnovu kojih su nastali
 - Zanemarivanje želja i mogućnosti vlasnika zemljišta
 - Neprimenjivost propisanih planskih rešenja
- Neophodna je analiza adekvatnosti planskog rešenja

RAZMATRANJE RASPODELE KORISTI OD POVEĆANJA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA

- Osnovna karakteristika UK je povećanje vrednosti zemljišta
- Dve varijante:
 - Korist pripada vlasnicima zemljišta
 - Korist pripada državi (lok. samoupravi) – od sredstava dobijenih na taj način finansira se sam postupak urbane komasacije i izgradnja infrastrukture

AŽURNOST KATASTRA I REŠAVANJE IMOINSKO-PRAVNIH ODNOSA

- Neažurnost registra o nepokretnostima je karakteristika Srbije ali i mnogih drugih zemalja
- Neophodno “utvrđivanje faktičkog stanja”
- Poseban upravni postupak u kome se utvrđuju podaci o nepokretnostima na komasacionom području i to: položaj, granice, oblik, površina i način korišćenja, kao i imaći prava svojine i drugih stvarnih prava
- Podaci dobijeni u ovoj fazi predstavljaju osnovu za formiranje komasacione mase

MODEL SA IZMENOM URB. PLANA I DODELJIVANJEM KORISTI DRŽAVI

- Analizom adekvatnosti utvrđeno da je potrebna izmena urb. plana
- Tesna veza između urbane komasacije i urbanističkog planiranja
- Kompleksan model – moraju se uzeti u obzir mnogi faktori u cilju maksimalnog iskorišćenja potencijala komasacionog područja
- Istovremeno se obezbeđuju sredstva za izgradnju infrastrukture i vlasnici oslobađaju dela naknade

EKSPERIMENTALNO PODRUČJE





- Površina 23ha 55a 73m
- Ukupan broj postojećih parcela 117 (94 u privatnom i 23 u državnom vlasništvu)
- 15 vlasnika nepokrenosti
- 11 postojećih objekata (10 bez dozvole)

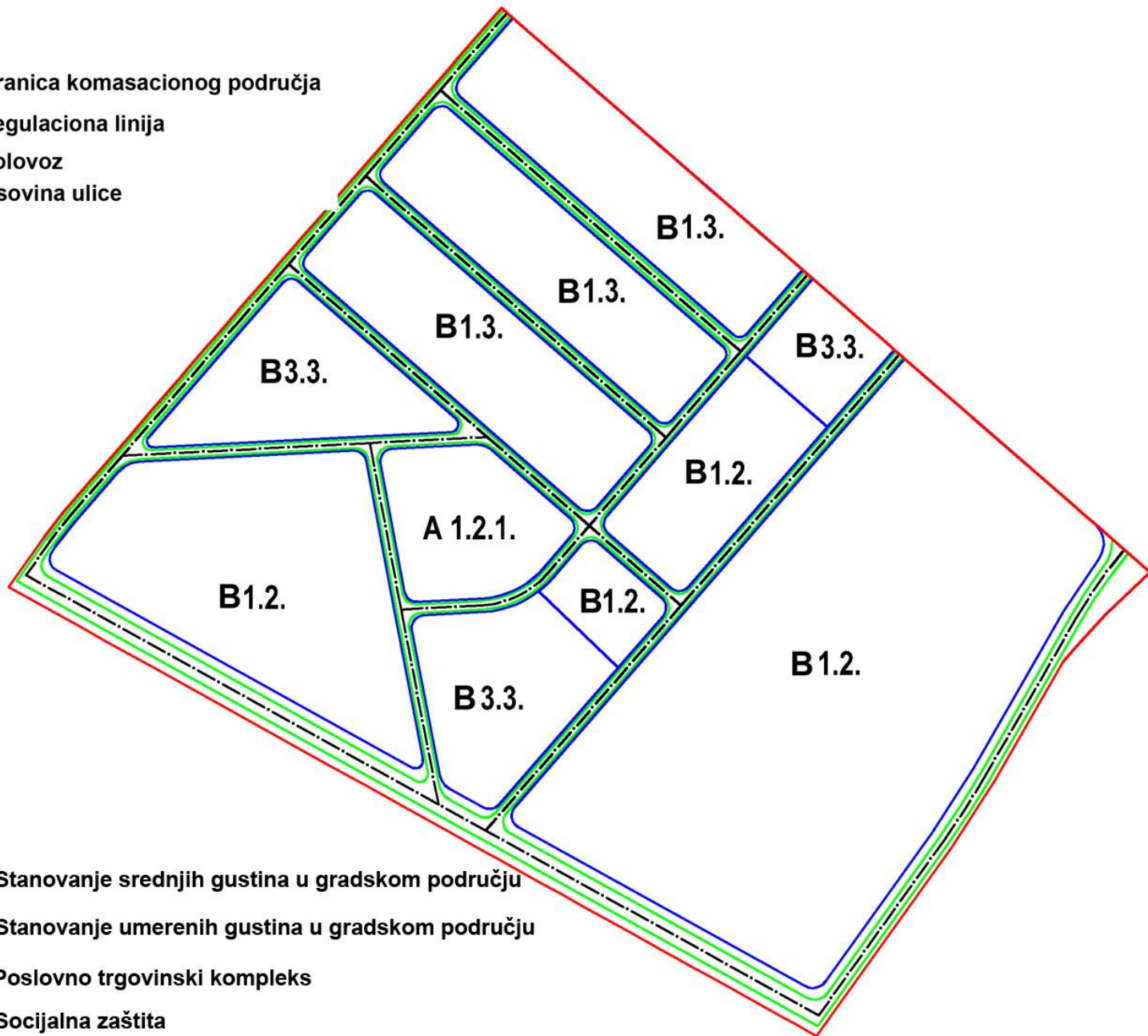


**КОМАСАЦИОНО
ПОДРУЧЈЕ**

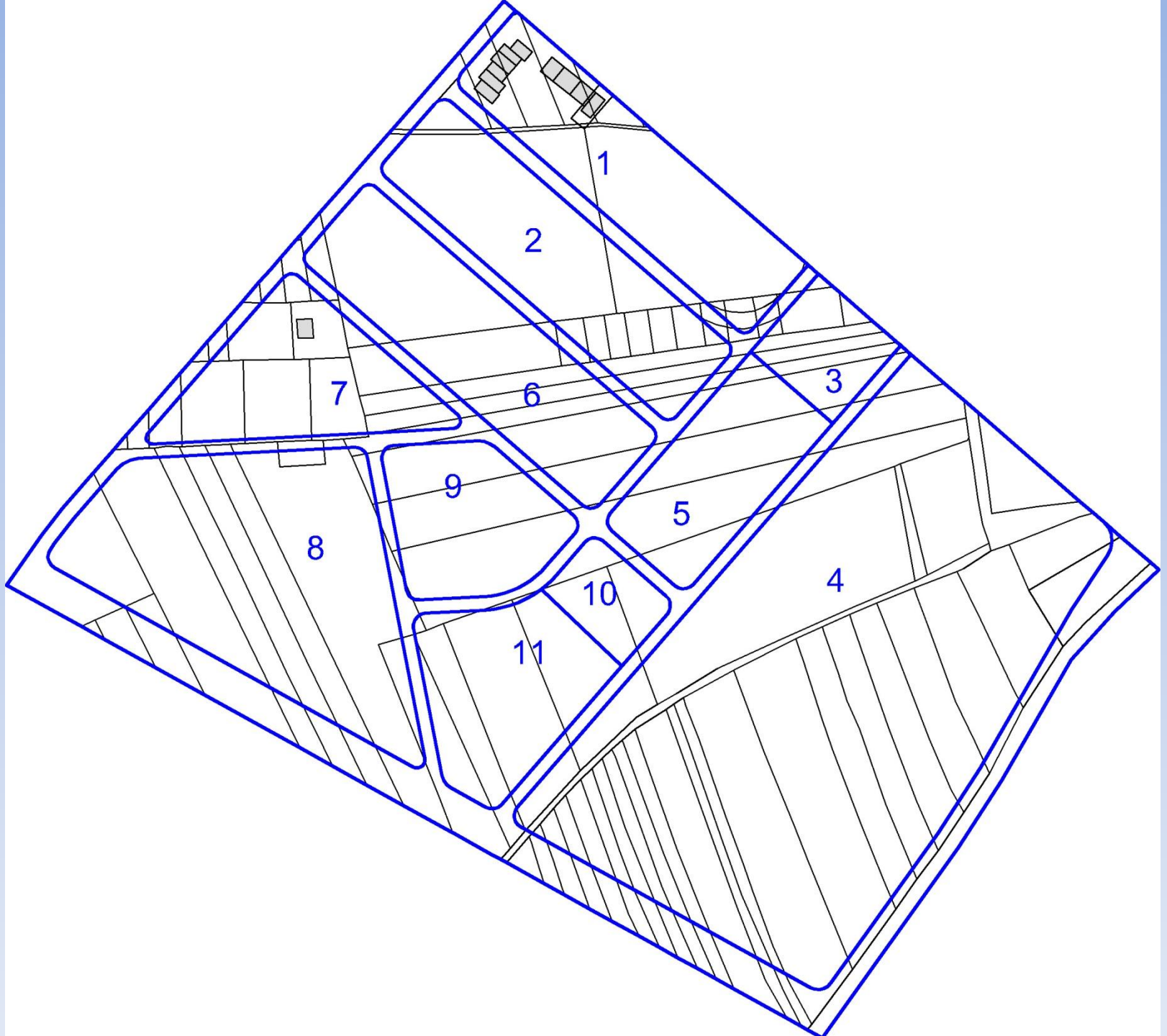
К.О. БУБАЊ

К.О. ПАСИ ПОЉАНА

-  Granica komasacionog područja
-  Regulaciona linija
-  Kolovoz
-  Osovina ulice

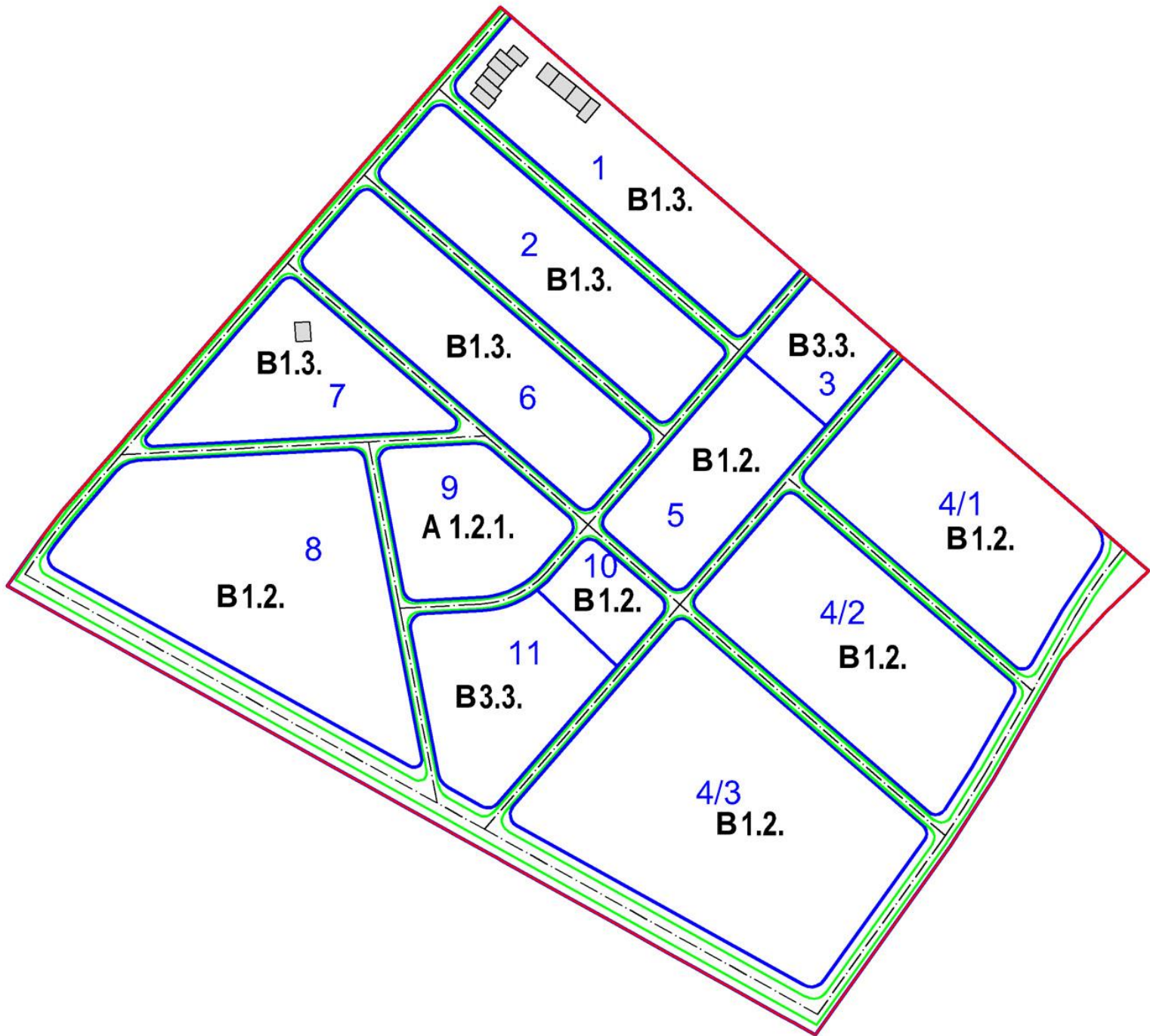


- B1.2.** Stanovanje srednjih gustina u gradskom području
- B1.3.** Stanovanje umerenih gustina u gradskom području
- B3.3.** Poslovno trgovinski kompleks
- A 1.2.1.** Socijalna zaštita



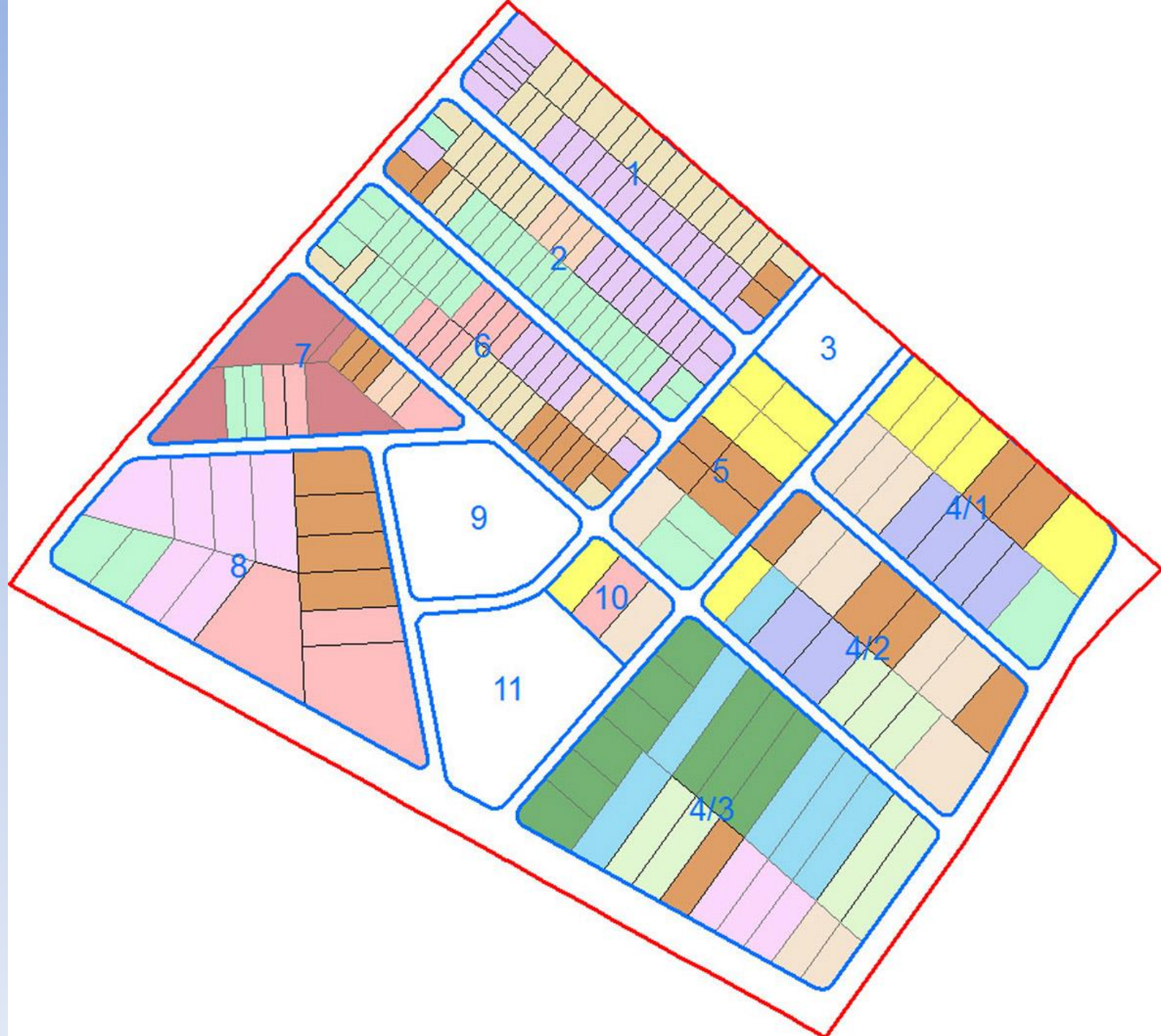
EKSPERIMENTALNO PODRUČJE

- Uočeni su problemi u postojećem planu:
 - Stambeni objekat sa dozvolom u bloku 7 – poslovno trgovinski kompleks
 - Postojanje čak tri bloka sa namenom poslovno trgovinski kompleks
 - Veličina bloka 4 u nesrazmeri sa propisanim veličinama parcela u pravilima građenja
- Donesena odluka o izmeni urb. plana



EKSPERIMENTALNO PODRUČJE

- Korist od povećanja vrednosti pripada lokalnoj samoupravi – blokovi 3 i 11 će biti prodati na slobodnom tržištu
- Blok 9 (socijalna zaštita) ostaje u vlasništvu učesnika i biće nakradno eksproprian
- Lokalna samouprava će finansirati izgradnju infrastrukture a vlasnici oslobođeni dela naknada za uređenje građ. zemljišta



ZAKLJUČAK

- Izbor modela zavisi od specifičnosti područja
- Karakteristike prikazanog područja su: značajan porast vrednosti zemljišta, različite namene zemljišta predviđene urbanističkim planom i nedovoljna adekvatnost urbanističkog plana
- Učesnici su dobili formirane građevinske parcele, oslobađanje dela naknada i udeo vlasništvu nad parcelom koja će biti ekspropnisana
- Lokalna samouprava je dobila sprovođenje urbanističkog plana, površine za ulice i sredstva za izgradnju infrastrukture