

Geodezija u prostornom planiranju i urbanizmu

Nastavna jedinica 10:

Urbana komasacija

Mladen Šoškic

Upravljanje zemljištem (UZ)

- Zemljište je ograničen resurs
- Zemljište je najvredniji resurs
- Upravljanje zemljištem ima značajnu ulogu u razvoju društva i države
- Upravljanje zemljištem ima posebno veliki značaj u doba rapidne urbanizacije
- Rapidna urbanizacija može da donese velike probleme ukoliko nije praćena odgovarajućim mehanizmima

Mehanizmi za UZ

- Eksproprijacija
- Nacionalizacija
- Kompenzacija
- Uvođenje naknada za korišćenje zemljišta za javne potrebe
- **URBANA KOMASACIJA**

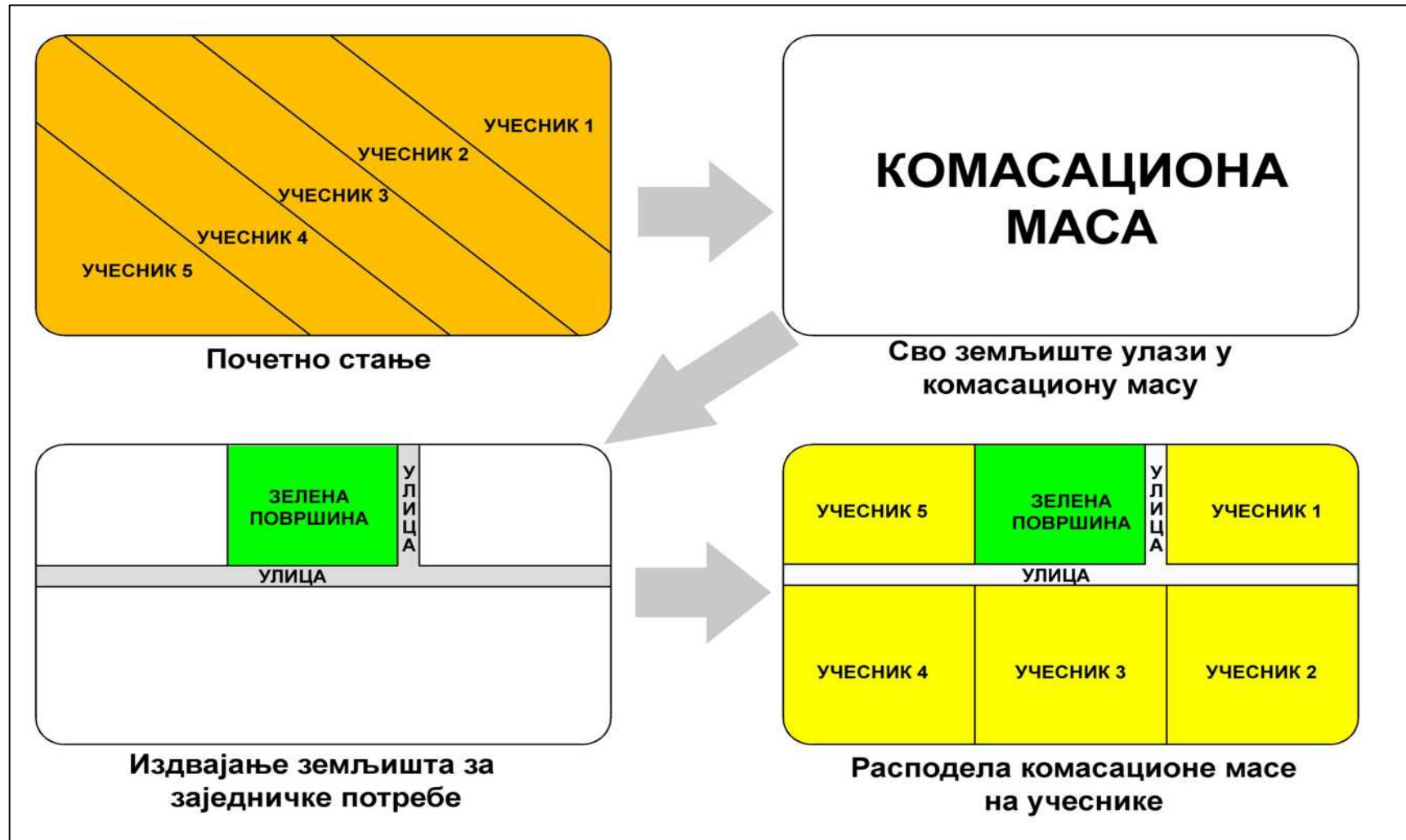
Urbana komasacija – UK

- Urbana komasacija predstavlja kompleksan proces uređenja građevinskog zemljišta u kome se poništava postojeća struktura parcela i stvara nova uz princip održanja svojine i vrednosti
- Postojeće parcele se spajaju u komasacionu masu, nakon čega se dele u skladu sa principima urbanističkog planiranja

Urbana komasacija – UK

- Obezbeđivanje zemljišta za javne potrebe (ulice, zelene površine, parkove, škole, zdravstvene ustanove...)
- Princip održanja svojine
- Princip održanja vrednosti

Urbana komasacija – UK



Kada se sprovodi UK?

- Zemljište koje je namenjeno za izgradnju a pre toga imalo drugu namenu: poljoprivredno, industrijsko...
- Prethodno postojanje urbanističkog plana
- Urbanistički plan se radi paralelno sa UK
- Bez urbanističkog plana

Prednosti UK nad drugim metodama

- Efikasnija primena integrisana sa planiranjem
- Ne postoje ograničenja granica parcela i poseda
- Postupak se sam finansira
- Učešće vlasnika zemljišta
- Pravična raspodela dobiti
- Mogućnost očuvanja izvornog vlasništva i socijalne strukture

Ciljevi UK

- Generalni cilj je da se kroz saradnju vlasnika zemljišta i države zemljište preraspodeli i opremi tako da se prilagodi urbanističkom planu u cilju efikasnijeg urbanističkog korišćenja.

Ciljevi UK

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

Sličnosti i razlike sa komasacijom poljoprivrednog zemljišta

- Unošenje celokupnog zemljišta u komasacionu masu
- Izdvajanje zemljišta za zajedničke potrebe
- Ne radi se ukрупnjavanje zemljišta već najčešće usitnjavanje
- Koeficijent odbitka je mnogo veći

Vrste raspodela kod UK

Raspodela prema površini:

- Lakše sprovođenje
- Nema nejasnoća – vlasnici zemljišta lakše razumeju postupak
- Nepravednost raspodele
- Nepoštovanje tržišnih principa

Vrste raspodela kod UK

Raspodela prema vrednosti:

- Poštovanje tržišnih principa
- Pravednost raspodele
- Nesavršenost metoda procene
- Mogućnost protivljenja učesnika usled nepoznavanja postupka procene

Prednosti UK za državu

- Urbanistički planovi se sprovode u kratkom vremenskom periodu
- Nova struktura parcela – kvalitetno planiranje, komunalno opremanje i raspodela
- Obezbeđenje zemljišta za javne potrebe pojednostavljeno i mnogo jeftinije
- Ubrzanje izgradnje infrastrukture

Prednosti UK za državu

- Unapređenje životne sredine kroz povećanje zelenih površina i parkova
- Ažuriranje katastra i obnova premera
- Povećanje prihoda od poreza
- Održanje socijalne strukture
- Eliminacija problema nastalih nekompletnom izgradnjom komunalne infrastrukture
- Oživljavanje građevinske industrije – smanjenje nezaposlenosti

Prednosti UK za vlasnike zemljišta

- Povećanje vrednosti zemljišta
- Svi vlasnici su ravnopravni – fer postupak
- Nove parcele imaju oblik koji omogućava ekonomičnije korišćenje
- Eliminišu se sporovi oko međa
- Manje parcele koje nisu bile dovoljne za izgradnju sada dobijaju svoju ulogu

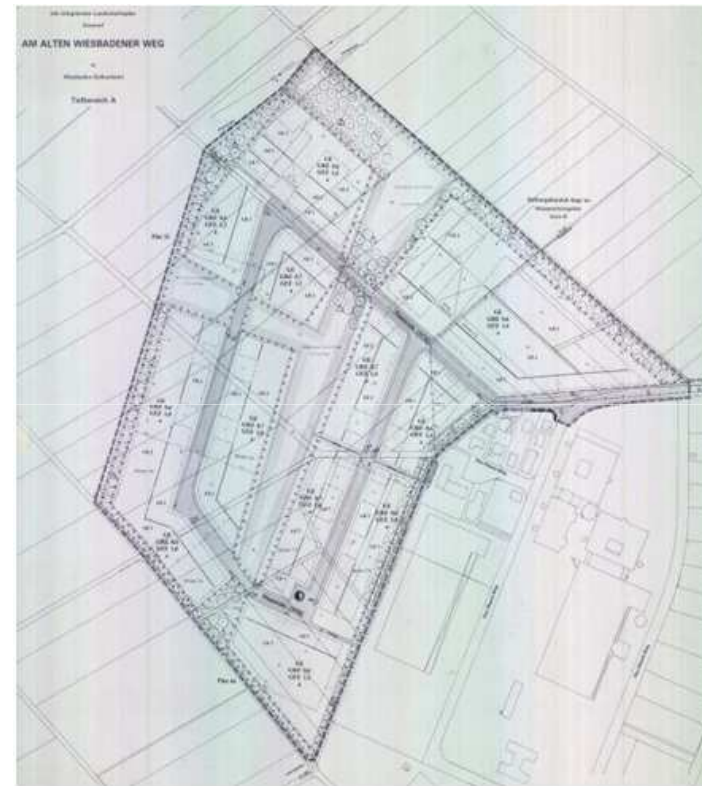
Prednosti UK za vlasnike zemljišta

- Sve parcele dobijaju komunalnu infrastrukturu
- Nema troškova za vlasnike zemljišta
- Kroz udruženje učesnika pregovori sa lokalnim vlastima su lakši i učinkovitiji
- Vlasnici imaju značajniju ulogu u uređenju prostora
- Očuvanje postojeće socijane strukture

Primer 1

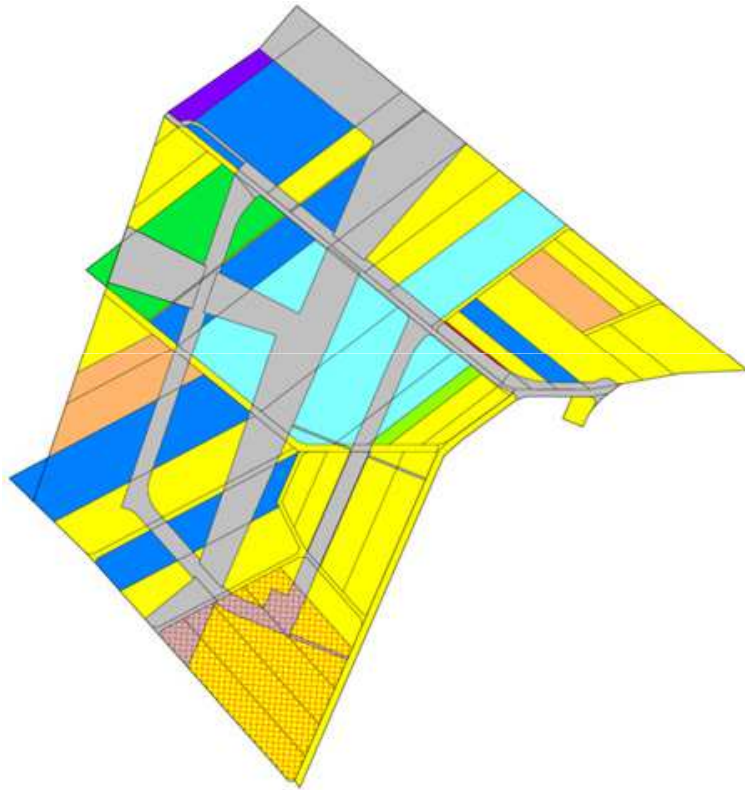


Postojeća imovinska struktura

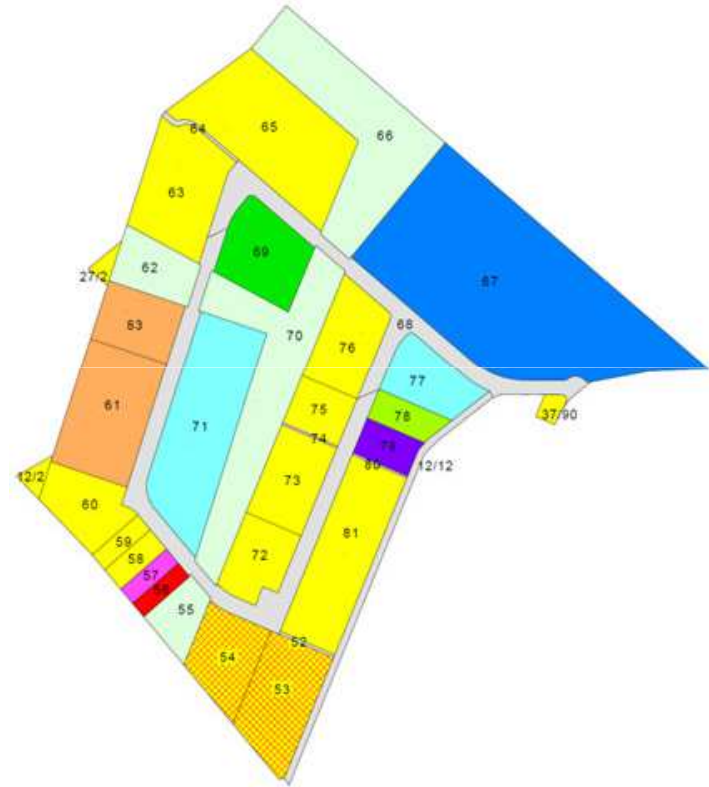


Plan detaljne regulacije

Primer 1

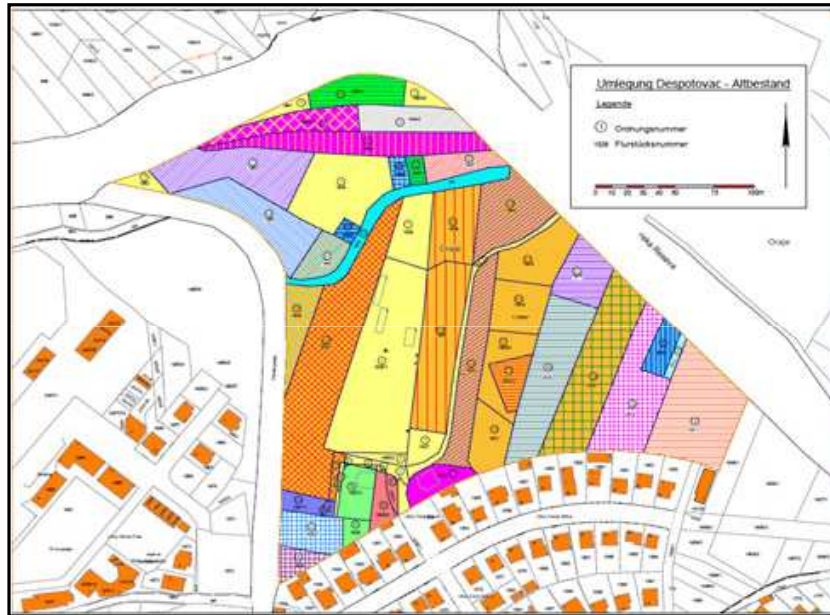


Posle sprovedene eksproprijacije



Posle urbane komasacije

Primer 2

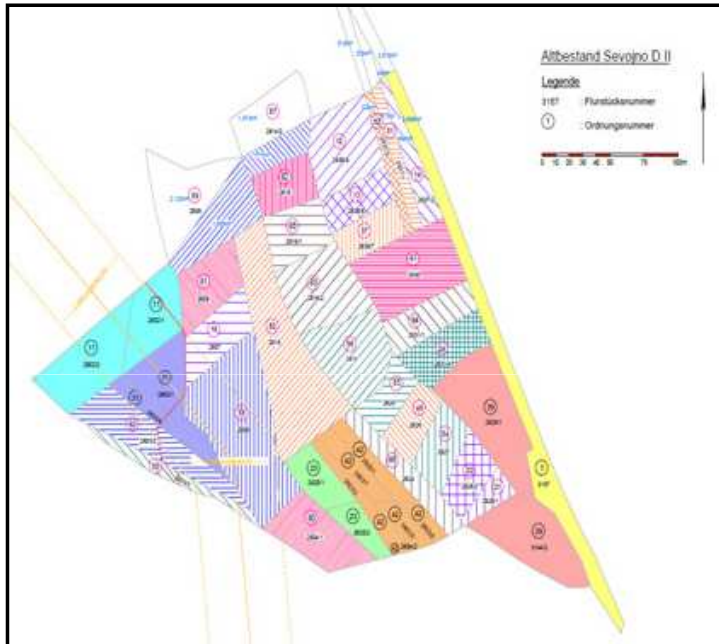


Pre urbane komasacije

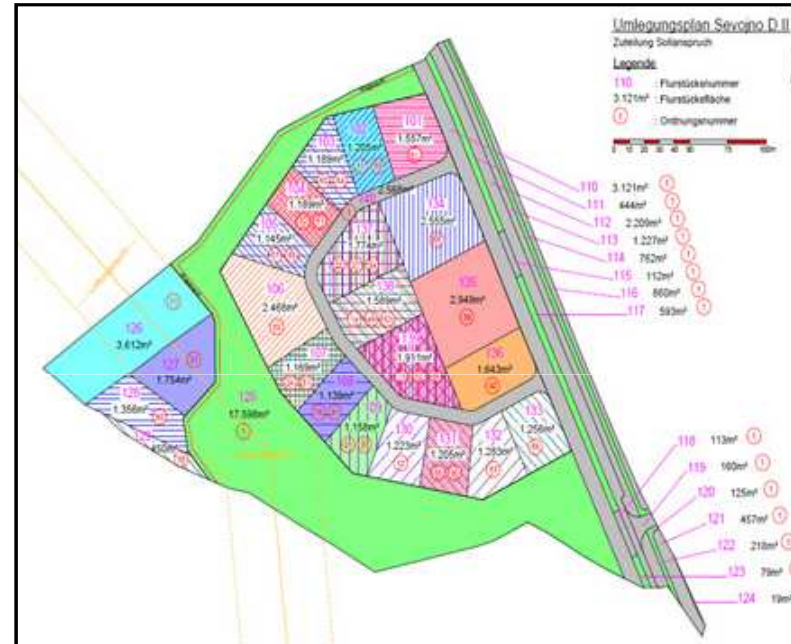


Posle urbane komasacije

Primer 3



Pre urbane komasacije



Posle urbane komasacije