

Što je parcelacija zemljišta? Parcelacija zemljišta je postupak kojim se vrši promjena oblika i površine parcele u katastru i zemljišnoj knjizi. Uglavnom se jedna katastarska dijeli na više njih ili se više čestica spaja u jednu.

Parcelacija se provodi pomoću parcelacijskog elaborata, koji izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka.

Što je parcelacijski elaborat? Parcelacijski elaborat je geodetski proizvod sastavljen od grafičkih priloga s prikazanim stvarnim i katastarskim stanjem, te niza pisanih iskaza za katastar i zemljišnu knjigu, a temelj je za promjenu stanja u katastru i zemljišnim knjigama.

Postoje dva različita postupka parcelacije: parcelacija poljoprivrednog zemljišta i parcelacija građevinskog zemljišta.

Da biste saznali u je li vaša čestica u poljoprivrednom ili građevinskom području, obratite se nadležnom uredu za prostorno planiranje i urbanizam, pri čemu Vam je potrebna kopija katastarskog plana.

PARCELACIJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Parcelacija poljoprivrednog zemljišta od 18.12.2008. godine, sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (NN 152/08), moguća je jedino uz suglasnost Agencije za poljoprivredno zemljište.

Do potpisa rada Agencije, poslove davanja suglasnosti obavljat će Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja.

U slučajevima diobe katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta za koje jedobivena suglasnost, ovlaštene geodetske tvrtke će ozraditi parcelacijski elaborat i predati ga u akatastarski ured na daljnji postupanje.

U protivnom (Agencija nije suglasna), elaborati se neće izrađivati.

PARCELACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Parcelacija građevnog zemljišta, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (stupio na snagu 1. listopada 2007. godine), moguća je u skladu sa slijedećim dokumentima:

- rješenje o uvjetima građenja
- lokacijska dozvola
- rješenje o utvrđivanju građevne čestice
- detaljni plan uređenja - DPU

Čemu služi parcelacijski elaborat? Parcelacijski elaborat služi za formiranje jedne ili više čestica u svrhu:

- kupnje ili prodaje nekretnina
- ostavinske diobe
- dobivanja hipotekarnog kredita
- diobe obiteljske imovine
- rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- formiranja građevnih čestica ili čestica sluzbenih njima (prilazni putevi)
- okrupnjavanja čestica

Dokumenti potrebni za izradu parcelacijskog elaborata

Prije predaje parcelacijskog elaborata u katastar potrebno ishodovati slijedeće dokumente:

- kopiju katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- potvrdu o namjeni zemljišta i suglasnost Agencije za čestice koje nisu građevne (poljoprivredno zemljište)
- dozvolu za formiranje čestice za građevinsko zemljište

Dokumenti ne smiju biti stariji od šest mjeseci.

Kako izgleda postupak parcelacije?

Geodetski stručnjak izlazi na teren te snima predmetnu parcelu.

Nakon što se predmetna čestica ili čestice snime dobiveni podaci se kompjuterski obrađuju, iscrtavaju te se izrađuje parcelacijski elaborat.

Ako se radi o poljoprivrednom zemljištu, elaboratu je potrebno priložiti suglasnost na diobu čestica, koju izdaje Agencija za poljoprivredno zemljište (Ministarstvo).

Ako se radi o građevinskom zemljištu, elaborat se šalje na suglasnost gradskom uredu za prostorno planiranje i urbanizam.

Potom se parcelacijski elaborat predaje u nadležni katastarski ured na pregled i ovjeru.

Nakon pregleda i provedbe predmeta u katastru, novonastalo stanje se evidentira u katastarskom planu i operatu.

Prijavne listove za zemljišnik, koji su sastavni dio parcelacijskog elaborata, katastar po protokolu šalje na zemljišnik.

Njime se evidentiraju promjene na predmetnim parcelama u

zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda te se stanje na katastru usklađuje sa stanjem na zemljišniku.

Parcelacijskim elaboratom se u pravilu vlasništvo stanje ne mijenja.

Mijenjanje vlasništva moguće je prilaganjem ispravnih kupoprodajnih ugovora