

KUPOVINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU

Pri kupnji zemljišta za gradnju stambene kuće najvažnije su tri stvari o kojima treba voditi računa: lokacija, lokacija i lokacija!

S obzirom na to da se u građevini stanuje duže razdoblje, lokacija je ključan čimbenik pri kupovini zemljišta. Valja provjeriti postoje li u blizini: odgovarajuća prometna infrastruktura, trgovine, banka, pošta, dom zdravlja, vrtić, škola, dječje igralište, zelene površine. Treba se informirati i o uvjetima za dobivanje suglasnosti komunalne infrastrukture: vodovoda, struje, kanalizacije, plina, telefona te koliko su vodovod, električna i telefonska mreža udaljeni od građevinske parcele. Potom treba istražiti kakvi su urbanistički planovi u budućnosti, planira li se u blizini zemljišta možda gradnja ceste, dalekovoda ili građevina koje bi mogle smetati (npr. restoran, diskoteka). Valja provjeriti i jesu li u blizini izvori onečišćenja (aerodrom, željeznica, autocesta, tvornica, telekomunikacijski odašiljač). Vrlo je važna orijentacija i položaj zemljišta s obzirom na strane svijeta jer o tome ovisi kvaliteta stanovanja.

Treba provjeriti sastav tla, moguća klizišta, bujice u blizini, građevine u neposrednoj blizini, parcele susjeda i na njima izgrađene građevine. Dobro je informirati se o razini podzemnih voda, u slučaju gradnje kuće s podrumom.

Važno je kakva je mogućnost dostupa do građevnoga zemljišta koje se

namjerava kupiti. Valja provjeriti ima li do zemljišta pristup javnim putem ili se dobiva pravo pristupa od susjeda.

Zemljišta su s obzirom na prostorne planove građevinska ili negrađevinska.



Stambeno naselje

skaa. Građevinsko zemljište znači da ga je općina u prostornome planu predvidjela kao građevnu parcelu i istodobno odredila uvjete gradnje. Uobičajeno je da je unutar građevinske parcele predviđena najveća izgrađenost 70 posto, ostali dijelovi parcele namijenjeni su pratećim sadržajima, poput vrtova, različitog raslinja i slično. Negrađevinska su zemljišta ona na kojima gradnja nije moguća jer su ti prostori predviđeni za druge namjene.

Izgrađenost parcele definirana je u prostornim odredbenim uvjetima općine i u drugim propisima Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Izgrađenost pojedinoga područja može se, u skladu sa srednjoročnim planovima, i

promijeniti. Na izabranom su zemljištu, koje je u okviru područja uređenoga planom za izgradnju, gotovo svi uvjeti za gradnju, kao što su visina i veličina građevine, nagib krova, vrsta i boja pokrova i slični detalji, već unaprijed određeni. Pri gradnji te uvjete treba poštivati, što znači da izbor vanjskoga izgleda građevine nije u potpunosti prepušten investitoru.

Tanja Vrančić
Izvor: www.arhivo.si