



The **Council** of European Geodetic Surveyors
Comité de Liaison des Géomètres Européens



SMJERNICE ZA MJERENJE I ODREĐIVANJE POVRŠINA U ZGRADAMA

Europska oznaka površina nekretnina

v1.0 Hanover (Njemačka) 11. listopada 2012.

Vizionarski prekogranični alat za transparentnost

// SADRŽAJ

6	1	// UVOD
7	2	// CILJEVI
7	2.1	// TRANSPARENTNOST
7	2.2	// ZAKONSKA SIGURNOST
7	2.3	// PLANIMETRIJSKI PRIKAZ
7	2.4	// GOSPODARSKI ZAHTJEVI
8	3	// OPĆA NAČELA PRIMJENJIVA NA ZGRADE
8	3.1	// REFERENTNE POVRŠINE VANJSKE POVRŠINE UNUTARNJE POVRŠINE IZGRAĐENE POVRŠINE
8	3.2	// KORIŠTENJE REFERENTNIH POVRŠINA
8	3.3	// PRAVILA IZMJERE
8	3.3.1	// OPĆA NAČELA
9	3.3.2	// MJERENJE I ODREĐIVANJE REFERENTNIH POVRŠINA
12	3.3.3	// RAZLIKA IZMEĐU POVRŠINA POSEBNIH DIJELOVA I ZAJEDNIČKIH POVRŠINA
13	3.3.4	// RAZLIKA IZMEĐU POVRŠINA ISPOD I IZNAD ZEMLJE
15	3.4	// PODJELA UNUTARNJIH POVRŠINA PRIMARNE POVRŠINE OSTALE POVRŠINE DRUGE POVRŠINE SERVISNE POVRŠINE
15	3.5	// POKAZATELJI
16	4	// PRILOZI
16	4.1	// PREGLED POVRŠINA
16	4.1.1	// UVOD
17	4.1.2	// DETALJAN PRIKAZ POVRŠINA
18	4.1.3	// TABLICA POVRŠINA
19	4.1.4	// PLAN POVRŠINA
20	5	// RJEČNIK

PREDGOVOR HRVATSKOM IZDANJU //



Poštovani,

Pred Vama je hrvatska inačica Measurement Code for the Floor Area of Buildings pod nazivom Smjernice za mjerenje i određivanje površina u zgradama.

Kao što većina vas zna, pitanje posebnih dijelova nekretnina ili etažiranje u okviru našeg zakonodavstva riješeno je kroz Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i ono danas ne daje kvalitetnu i svima uporabljivu informaciju o možda najvrednijim dijelovima nekretnina, a to su stanovi i poslovni prostori. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina iz 1999. godine sadržavao je odredbu o Katastru zgrada kao cjelovitoj evidenciji posebnih dijelova nekretnina (koja se sastoji od pisanog i grafičkog dijela) koja nažalost nikada nije

zaživjela, štoviše izbačena je iz kasnije verzije Zakona iz 2007. godine.

Namjera nam je da ovim tekstom pokušamo pokrenuti raspravu o potrebi boljeg evidentiranja posebnih dijelova nekretnina, njegovom pojednostavljenju, stvaranju javne evidencije kao potpore učinkovitom funkcioniranju države, osiguravanju pravne sigurnosti prometa nekretnina...

Branko Kleković, dipl.ing.geod.,
predsjednik Hrvatske komore ovlaštenih
inženjera geodezije



Jedna od glavnih zadaća Europskog vijeća geodeta (The Council of European Geodetic Surveyors) je podrška geodetima Europe u primjeni smjernica EU pri svakodnevnom radu u geodetskoj djelatnosti. Standardizacija i uvođenje homogenog postupanja mjerenja površine u zgradama će biti od velike pomoći kako geodetima tako i drugim srodnim strukama.

Tekst koji se nalazi pred Vama u obliku Smjernica za mjerenje i određivanje površina u zgradama osigurava zajedničku referentnu i standardiziranu metodu postupanja u mjerenju i prikazu površine zgrada. Uvodi se transparentnost i jednostavnost pri izradi projekata evidencije zgrada što će rezultirati boljom i jačom pravnom sigurnošću na tržištu nekretnina.

Smjernice će pomoći kako investitorima i graditeljima, tako i krajnjim korisnicima. Sadržaj Smjernica svoju primjenu nalazi u širokom području zakona i drugih akata

iz područja geodezije i graditeljstva, kao i regulative koja se tiče poreza na nekretnine.

Koliku važnost imaju Smjernice govori i podatak da je INSPIRE radna grupa specifikacije podataka prihvatila ovu studiju kao temeljni dokument za opis površine zgrade. U konačnici, pored tehničke, Smjernice imaju i ekonomsku važnost u smislu podrške konkurentnosti i transparentnosti tržišta nekretnina te ispunjenja specifičnih gospodarskih zahtjeva.

dr. sc. Danko Markovinović
potpredsjednik CLGE-a



Smjernica je koncipirana kako bi poslužila kao temelj za poboljšanje i radi suradnje s drugim organizacijama, posebno s Europskom komisijom. Strategija je već bila uspješna, budući da je tematska radna skupina za zgrade u okviru INSPIRE-a odabrala ovu smjernicu kao referencu za određivanje površina u zgradama. Tu odluku odobrila je Europska komisija 11. travnja 2012. i naš uradak je sada sastavni dio Verzije 3.0 INSPIRE Specifikacije podataka za zgrade.

Ovu smjernicu izradio je CLGE¹ radi izmjere i određivanja površina u zgradama u razdoblju između 2008. i 2012. Razvijena je u uskoj suradnji sa stručnjacima Europske komisije i Belgijskog katastra.

U travnju 2012. jedan visoki europski službenik usporio je ovu smjernicu s "vizionarskim prekograničnim alatom za transparentnost", a mi, naravno, dijelimo njegovo mišljenje.

Prilikom III. CLGE konferencije europskih geodeta 11. listopada 2012. u Hannoveru ova je smjernica svečano predstavljena široj javnosti i medijima.

U budućnosti bi europski geodeti i svi zainteresirani trebali koristiti ovu smjernicu kao prekograničnu oznaku kvalitete. Zbog toga ovu smjernicu podupiremo i promoviramo inicijativom pod nazivom www.euREAL.eu – euREAL koja se odnosi na "European Real Estate Area Label" ili "Europsku oznaku površina nekretnina".

Osim toga, JRC² je, prateći integraciju CLGE-ovog rada u ovoj Europskoj direktivi, od Europskog tijela za normizaciju CEN-a tražio iniciranje prijedloga za novi projekt norme za izmjeru prostora i određivanje površina i volumena zgrada u suradnji s CLGE-om. CLGE će koordinirati planirana poboljšanja s CEN-om.

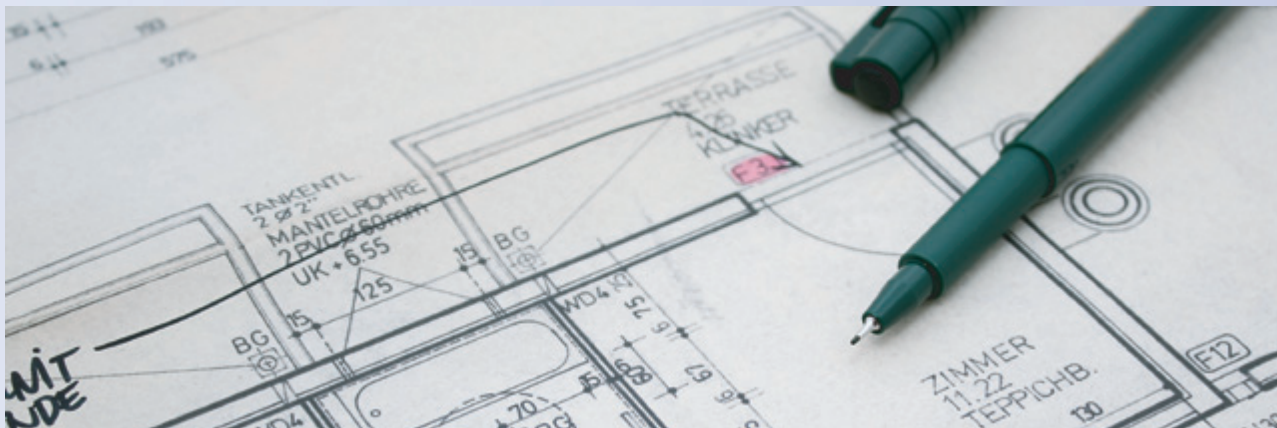
Europa nužno treba harmonizaciju, kao i inicijative za pojednostavljenje kako bi osigurala neometan rast i konkurentnost. Uvjeran sam da će nam se i drugi priključiti u ovim nastojanjima. euREAL zaslužuje da mu pružimo realnu šansu.

Jean-Yves Pirlot,
predsjednik CLGE-a

Bruxelles, 21. kolovoza, 2012.

¹ Prvobitno francusko-belgijska radna skupina u okviru CLGE-a.

² EUROPEAN COMMISSION, DIRECTORATE-GENERAL JRC, JOINT RESEARCH CENTRE, Institute for Environment and Sustainability, Digital Earth and Reference Data Unit.



Cilj smjernice je da se javnosti prenese jasna predodžba o tome kako se izračunavaju površine zgrada. Osim toga, time bi trebali biti ispunjeni gospodarski zahtjevi našeg društva, stručnjacima osiguran zajednički temelj za diskusiju, omogućena pravna sigurnost zakona, ostvarena mogućnost usporedbe nekretnina te omogućen jedinstven grafički prikaz nekretnina.

U suradnji s Europskom komisijom naša francusko-belgijska radna skupina, sastavljena od inženjera geodezije, poduzela je sveobuhvatni postupak revidiranja s namjerom da se na širokoj osnovi ostvari smjernica za izmjeru koja bi vrijedila za sve zgrade, kao što su stambene zgrade, poslovne i uredske zgrade, industrijski i poljoprivredni objekti, kao i pogoni i druge infrastrukture. Naš je cilj izrada standardiziranih definicija i pra-

vila koja bi vrijedila za sve zgrade neovisno o načinu njihova korištenja, odnosno namjeni.

Kao temelj svog rada usvojili smo pristup koji počiva na jasnoći, dostupnosti i primjerenosti korisnicima, kao i na našoj želji da ostvarimo transparentnost i razumljivost.

Pravila ove smjernice vrijede za sve postojeće zgrade, kao i za faze gradnje od planiranja do završetka građevinskih radova.

Kada se izmjera pripremi u skladu s ovom smjernicom, ona će biti označena prema "euREAL-u"³. U općem interesu, veselimo se što ćemo s ovom smjernicom moći koegzistirati u jednoj prijelaznoj fazi pored ostalih trenutno postojećih postupaka na tržištu.

³ Europska oznaka površina nekretnina (www.euREAL.eu).

Naš je cilj udovoljiti zahtjevima civilnog društva koji slijede u nastavku:

2.1 // TRANSPARENTNOST

Jedinstvena smjernica za izmjeru nije potrebna samo za zaštitu europskih potrošača, već služi i za zaštitu stručnjaka. Ona bi trebala omogućiti bolje razumijevanje površina i vrijednosti nekretnina. Pravila i definicije utvrđene u smjernici sastavljene su radi pojednostavljenja i standardizacije terminologije. Njihov je cilj pružanje jedinstvenog temelja za izmjeru zgrada. Time bi javnost trebala steći veće povjerenje u transparentno tržište nekretnina.

2.2 // PRAVNA SIGURNOST

Kako bi se osigurala sigurnost u pravnim poslovima, za definiranje granica između dijelova nekretnina potrebne su potpune informacije. Kada se svi stručnjaci budu pridržavali jedinstvene smjernice za izmjeru, potrošači će se osigurati bolja zaštita jer će se površina unutar granica odrediti na jedinstven način.

2.3 // PLANIMETRIJSKI PRIKAZ

Uz pomoć pravila utvrđenih u smjernici za izmjeru moguće je planimetrijski prikaz s vanjskim opsegom zgrada na svim planovima, uključujući i katastarski plan.

2.4 // GOSPODARSKI ZAHTEJEVI

U okviru Europskog slobodnog tržišta, stvaranje temelja za usporedbu nekretnina i tržišta je iznimno važno. Potrošaču bi, bez obzira je li riječ o tvrtki ili investitoru, jedinstvena smjernica trebala pomoći u stvaranju standarda za vrednovanje nekretnina (tržišna vrijednost, vrijednost najma, itd.), upravljanje zgradama i izradu vjerodostojnih statističkih podataka. Time će se povećati transparentnost tržišta i podržati gospodarski rast.

3.1. // REFERENTNE POVRŠINE

Slijede definicije triju vrsta referentnih površina koje svoju primjenu nalaze u okviru smjernice za izmjernu.

VANJSKA POVRŠINA (ili **SEM**) se odnosi na vanjske obodne granice zgrade, uključujući vanjsku fasadu, a mjeri se na razini poda.

UNUTARNJA POVRŠINA (ili **SIM**) se odnosi na unutarnji obod svih građevinskih elemenata (konstruktivnih) i čvrste pregradne zidove, a mjeri se iznad podne letvice.

Građevinskim elementima pripadaju i svi elementi građevinskog omotača zgrade, kao, na primjer, zidovi, stupovi, nosivi zidovi, potporni zidovi, niše i udubljenja, okviri prozora i vrata te dimnjaci.

„Unutarnji obod“ svih građevinskih elemenata je direktno vidljiv, pristupačan i mjerljiv parametar.

IZGRAĐENA POVRŠINA (ili **SDC**) je razlika između vanjske površine i unutarnje površine.

3.2 // KORIŠTENJE REFERENTNIH POVRŠINA

VANJSKA POVRŠINA

Koristi se uglavnom u okviru urbanističkog planiranja ili za tlocrtno prikazivanje zgrade.

Koristi se i za određivanje prava povezanih s parcelom na kojoj je zgrada izgrađena.

UNUTARNJA POVRŠINA

Koristi se uglavnom kao referentna mjera u vrednovanju (cijena/m²), kupnji i prodaji nekretnina (kupoprodajni ugovori, isprave, itd.), iznajmljivanju (cijena/m²/godišnje) i upravljanju zgradom.

IZGRAĐENA POVRŠINA

Koristi se uglavnom kao tehnički podatak.

3.3 // PRAVILA IZMJERE

3.3.1 // OPĆA NAČELA

PODJELA ZGRADE

Zgrade su podijeljene u različite razine ili „katove“.

MJERNA JEDINICA

Mjerna jedinica za površinu poda je kvadratni metar, a izražava se prema matematičkim pravilima zaokruživanja na jedno decimalno mjesto.

TOČNOST IZMJERE

Sve dimenzije moraju biti izmjerene na centimetar.

IZMJERA

Površina poda mjeri se uvijek horizontalno, pa i kod fasada koje nisu vertikalne ili kod kosih krovova.

Mjerljive prazne površine, posebno okna za osvijetljenje, kvantificiraju se u skladu s njihovom funkcijom.

3.3.2 // MJERENJE REFERENTNIH POVRŠINA

VANJSKA POVRŠINA (SEM)

Ukupna vanjska površina jedne zgrade je zbroj vanjskih površina svakog kata.

Vanjska površina jednog kata je površina zatvorenog poligona, koji zatvara kat, a njegove se stranice sastoje od sljedećih elemenata:

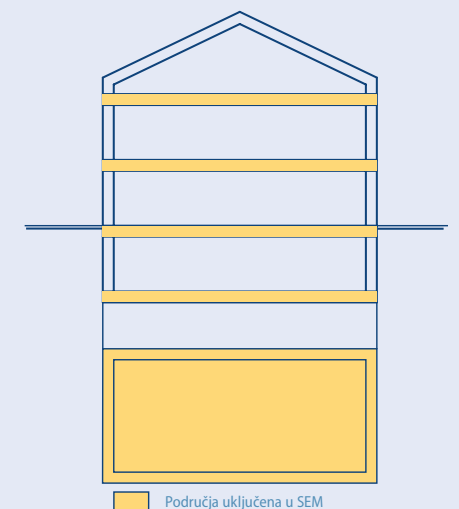
- // vanjskih strana elemenata fasade koji omeđuju zatvorene obode na odgovarajućem katu
- // srednje linije pregradnih zidova između različitih zgrada
- // srednje linije građevinskih elemenata koja dijeli korisnike ili način korištenja.

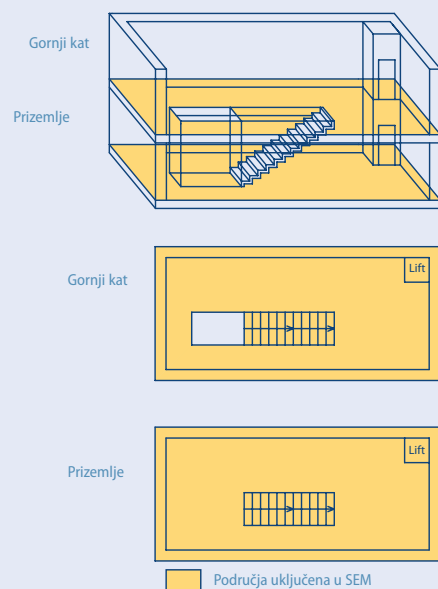
U suteranima gdje nije moguća izmjera stvarne debljine podzemnih zidova vanjska se površina utvrđuje tako da se vanjska razina fasade produljuje na razini poda prema dolje.

Vanjska površina obuhvaća sljedeće površine:

- // tehničke površine koje služe zgradi, bilo da su izravno priključene, bilo da se nalaze na krovu
- // iskoristive krovne površine (jednostavan pristup, postoji pod i nije zagrađen gredama)
- // vertikalni otvori unutar neiskorištenog dijela stubišta na pristupačnoj razini
- // prazni prostori koji nastaju na oknima dimnjaka i pogonskim oknima
- // balkoni*, krovne terase* i prijelazi između dvaju dijelova zgrade.

SEM (Vanjska površina)



SEM (Vanjska površina)

Na razini prizemlja sve površine koje su bočno otvorene i natkrivene, osim krovnog nadvišenja ili dekorativnih izbočina, pripadaju vanjskim površinama i mjere se na temelju vertikalne projekcije natkrivenih dijelova.

Na razini prizemlja određene površine izvan zgrade mogu biti predmetom posebne izmjere, koja nije obuhvaćena ovom smjernicom, ako su površine predviđene za privatno korištenje.

Vanjska površina ne obuhvaća sljedeće površine:

- // neiskoristive krovne površine*
- // dekorativne prazne prostore, odzračna okna i atrije
- // upuštene ili izbočene dekorativne elemente na fasadi
- // vanjske otvorene stuba za nuždu
- // prolaze koji se koriste samo za poslove servisiranja i održavanja
- // nepristupačne krovove (osim za poslove održavanja)
- // prilazne puteve
- // vrtove.

UNUTARNJE POVRŠINE (SIM)

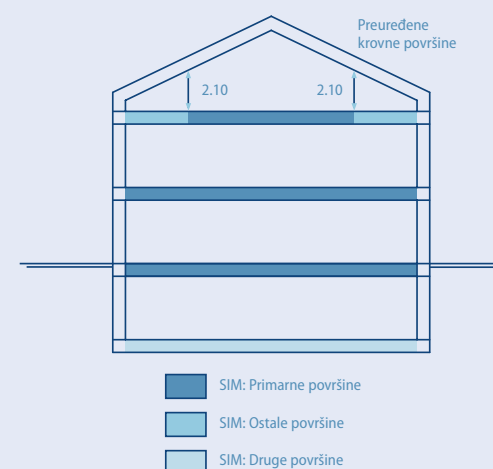
Ukupna unutarnja površina zgrade obuhvaća sve unutarnje površine koje korisnici mogu izravno ili neizravno upotrebljavati. Tome ne pripadaju čvrsti građevinski elementi i pregradni zidovi.

Unutarnja površina podijeljena je na četiri podskupine: primarne površine, ostale površine, druge površine i servisne površine (vidi odlomak 3.4).

Građevinske promjene ili promjene korisnika mogu dovesti do promjena u odnosu na četiri gore spomenute vrste površina. Zbog toga svaki zapis o izmjeri površina mora uvijek imati naveden datum.

Unutarnja površina zgrade ili unutarnja površina dijela jednog kata je zbroj površina svih mogućih zatvorenih poligona čije se stranice sastoje od vidljivih unutarnjih stranica građevinskih elemenata, kao što su fasadni zidovi, pregradni zidovi, unutarnji završni zidovi, stupovi i čvrsti pregradni zidovi*.

Izmjera primarnih površina ograničena je na površine podova iznad kojih je visina ≥ 2.10 m.

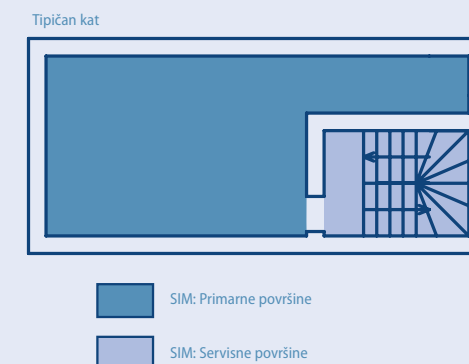
SIM (Unutarnja površina)

Unutarnja površina krovne terase* ili balkona* u gornjem katu mjeri se do unutarnje vertikalne projekcije parapeta.

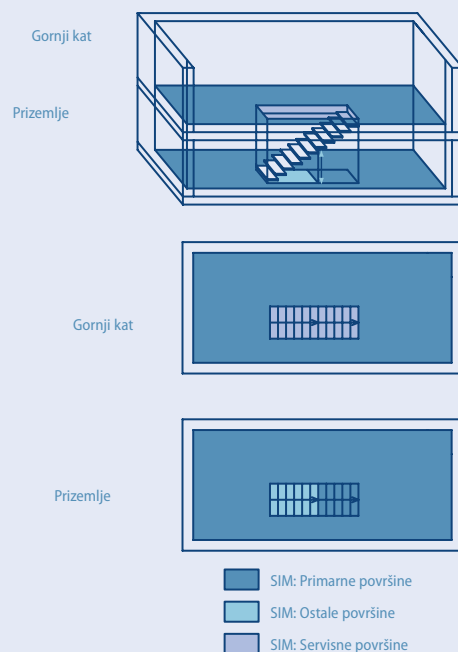
U razini prizemlja sve površine koje su otvorene sa strane i natkrivene, s iznimkom neiskorištenog dijela krova ili dekorativnih neiskorištenih dijelova, pripadaju unutarnjim površinama i mjere se na temelju vertikalne projekcije natkrivenih dijelova.

Unutarnja površina obuhvaća sljedeće površine:

- // površine za održavanje u zgradi i tehničke površine koje služe zgradi
- // ugradbene ormare
- // građevinske jedinice s odvojitim kućištem
- // pokretne dijelove
- // iskoristive krovne površine*, preuređene ili nepreuređene
- // stubišta unutar projekcije stuba na pristupačnoj razini
- // okna se dizala uzimaju u obzir samo u donjem katu
- // natkrivene prolaze koji su zatvoreni sa strane
- // prolaze i prijelaze između dijelova zgrade
- // balkone*, krovne terase* i lože*.

SIM (Unutarnja površina)

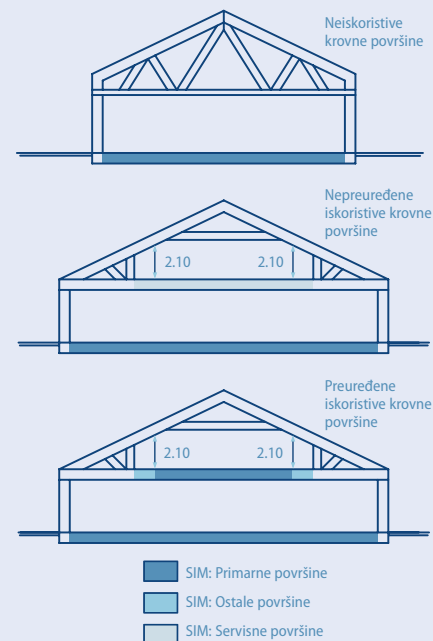
SIM (Unutarnja površina)



Unutarnja površina ne obuhvaća sljedeće površine:

- // građevinske elemente i pregradne zidove
- // prozorske okvire i okvire vrata
- // dekorativne prazne prostore i odzračna okna
- // vertikalna pogonska okna ili otvore
- // okna dimnjaka.

SIM (Unutarnja površina)



3.3.3 // RAZLIKA IZMEĐU POVRŠINA POSEBNIH DIJELOVA I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA

Površine posebnih dijelova (privatne površine) su površine čije korištenje je rezervirano samo za upotrebu jednog jedinog vlasnika.

Zajednički dijelovi su površine čije korištenje je rezervirano za korištenje različitih vlasnika. Više zajedničkih površina može se odrediti prema njihovom korištenju. U odnosu na SEM, granice zajedničkih dijelova određuju se kako slijedi:

- // uzduž linije susjednog zida prema posebnom dijelu
- // uzduž razine vanjskog zida u svim drugim slučajevima.

3.3.4 // RAZLIKA IZMEĐU POVRŠINA IZNAD I ISPOD ZEMLJE

Zgrada se načelno govoreći sastoji od površina iznad i ispod zemlje. Prema tome, postoje katovi iznad zemlje i katovi ispod zemlje.

Prilikom izmjere ta razlika može imati ulogu u utvrđivanju pretpostavki prema kojima se zgrada smije koristiti što se tiče radnog prava i propisa u vezi s prikladnošću zgrade kao stambene kuće ili što se tiče oporezivanja.

U Europi trenutno ne postoji standardni propis u kojem bi bili definirani uvjeti koje treba ispunjavati kat ili dio kata, a da bi bio klasificiran kao iznad ili ispod zemlje.

Kod većine zgrada za to razlikovanje interpretacija nije upitna. Postoje, međutim, neki iznimni slučajevi kod kojih se na temelju tlocrta zgrade i položaja na zemljištu za dio kata može napraviti razlikovanje uz pomoć metode koja slijedi.

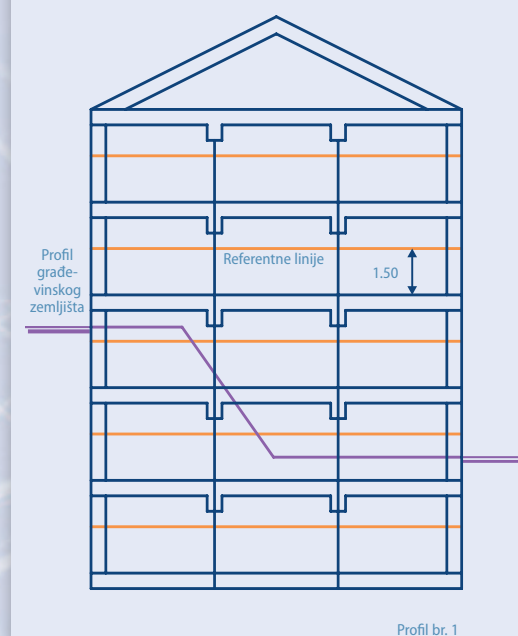
DEFINICIJA

Neki „prostor“ se definira kao najmanja zatvorena temeljna površina koja dijeli prostor između građevinskih elemenata. Slijedom toga, površina bi se trebala sastojati od različitih prostorija.

METODA KOJOM SE ODREĐUJE NALAZI LI SE NEKA POVRŠINA IZNAD ILI ISPOD ZEMLJE

- // 1 ucrtajte vanjski profil građevinskog zemljišta u nacrt svake svjetlu izložene fasade*
- // 2 ucrtajte svaki kat u te nacрте
- // 3 ucrtajte referentnu liniju 150 cm iznad podne razine svakog kata
- // 4 označite položaj građevinskih elemenata na referentnoj liniji okomito odgovarajućoj fasadi. Time će referentna linija biti podijeljena u više isječaka.

Razlika između površina iznad/ispod zemlje



PRAVILO 1: UOBIČAJENI SLUČAJ

Ako referentne linije ne presijecaju profil građevinskog zemljišta, kat je iznad ili ispod zemlje u ovisnosti od svog položaja u odnosu na profil građevinskog zemljišta. Katovi ili dijelovi katova, čija se duljina odgovarajućeg dijela većim dijelom nalazi ispod profila građevinskog zemljišta, smatraju se površinama ispod zemlje. Svi se ostali katovi ili dijelovi katova smatraju površinama iznad zemlje.

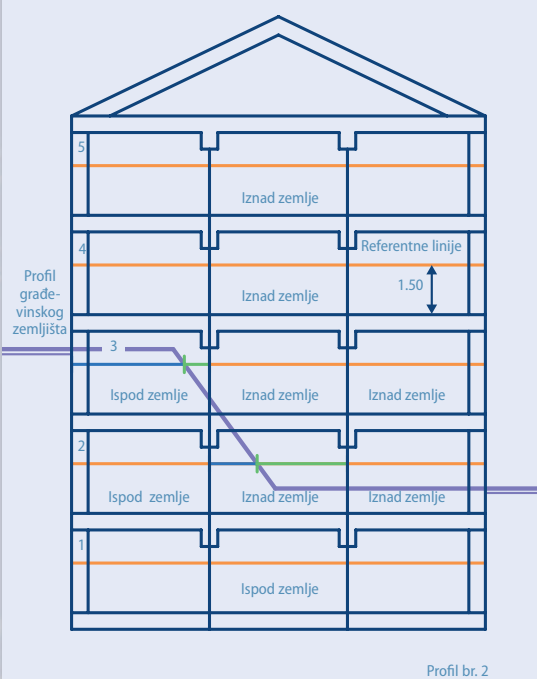
PRAVILO 2: SUPROTNOST IZMEĐU DVIJU SUSJEDNIH SVJETLU IZLOŽENIH FASADA*

Ako se kat prema pravilu 1 istovremeno nalazi iznad i ispod zemlje u ovisnosti od razmatrane fasade, prostorije koje se nalaze na katu smatrat će se površinama iznad zemlje.

PRAVILO 3: SUPROTNOST IZMEĐU DVIJU SUPROTNIH SVJETLU IZLOŽENIH FASADA*

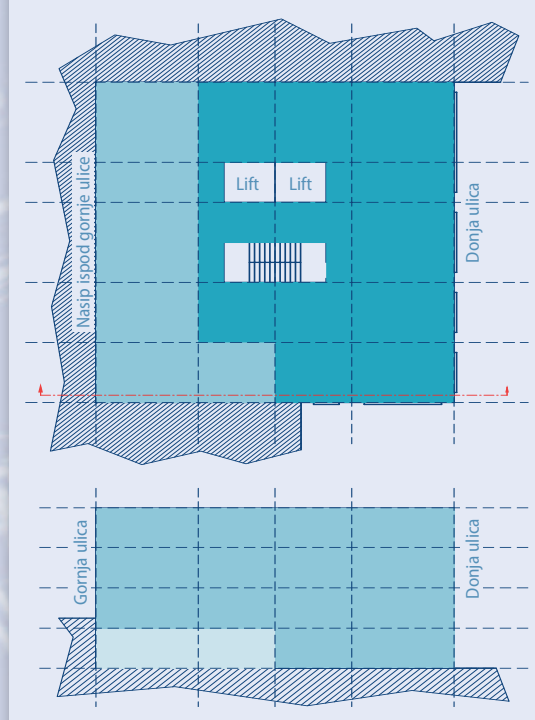
U slučaju dviju suprotnih fasada, kada se neki kat prema pravilu 1 nalazi iznad, a drugi se prema pravilu 1 nalazi ispod zemlje, međuprostor će se prema usuglašenom poimanju smatrati površinom iznad zemlje.

Razlika između površina iznad/ispod zemlje



Profil br. 2

Razlika između površina iznad/ispod zemlje

**3.4. // PODJELA UNUTARNJIH POVRŠINA****PRIMARNE POVRŠINE**

Sve površine s građevinskom visinom* $\geq 2,10$ m povezane s osnovnom namjenom zgrade.

Njima posebno pripadaju sljedeće površine:

- // u stambenim zgradama – stambene površine (dnevne sobe, spavaće sobe), sanitarne površine (kupao- nica, WC), unutarnji prostori i hodnici, spremišta, itd.
- // u poslovnim zgradama – uredske površine, prostori- je za sjednice, prigradnje, prostorije za stanke, unu- tarnje prostorije i hodnici, itd.

Primarne površine mogu se podijeliti prema nacional- noj regulativi ili dogovorno.

OSTALE POVRŠINE

Sve površine s građevinskom visinom* $< 2,10$ m povezane s osnovnom namjenom zgrade.

DRUGE POVRŠINE

Sve površine bez navedenog podatka o visini, koje nisu konzistentne s osnovnom namjenom zgrade.

Njima posebno pripadaju sljedeće površine:

- // skladišne i arhivske prostorije ispod zemlje
- // podrum
- // garaže za parkiranje
- // iskoristive krovne površine koje nisu preuređene*
- // balkoni*, krovne terase*, lože*, itd.
- // hodnici i otvorene natkrivene površine (baldahini, nadstrešnice za automobile, itd.).

SERVISNE POVRŠINE

Sve površine koje služe za servisiranje zgrade neo- visno o visini i zauzeću.

Njima posebno pripadaju sljedeće površine:

- // okna za liftove
- // stubišta
- // pristupne rampe
- // površine za održavanje u zgradi
- // tu ne spadaju površine za održavanje koje koristi samo jedan vlasnik, one se smatraju proširenjem primarnih površina).

Gore prikazana podjela se odnosi na posebne površine kao i na zajedničke dijelove zgrade. NB: Izmjera zajed- ničkih dijelova može uslijediti samo ako u jednoj zgradi ima više vlasnika.

3.5. // POKAZATELJI

- // Ukupna unutarnja površina/ukupna vanjska površina
- // Zbroj svih zajedničkih dijelova/ukupna unutarnja površina
- // Zbroj primarnih površina/ukupna unutarnja površina
- // Zbroj drugih površina/ukupna unutarnja površina
- // Zbroj ostalih površina/ukupna unutarnja površina
- // Zbroj servisnih površina/ukupna unutarnja površina
- // Zbroj drugih površina/primarna unutarnja površina

4.1 // PREGLED POVRŠINA

4.1.1 // UVOD

Pregled i detaljna tablica površina vrijede za sve zgrade s jednim ili više stanara neovisno o njihovom korištenju.

Polja pod „zajedničko“ ne moraju se ispunjavati u slučaju pojedinačnog stanovanja.

Ako se poduzimaju građevinske promjene, ili se mijenja namjena, može biti potrebno aktualizirati pregled površina. Zbog toga svi dokumenti moraju imati naznačen datum.

4.1.2 // DETALJAN PRIKAZ POVRŠINA

Adresa objekta _____ Broj vlasnika _____ Datum _____

SEM
UKUPNO..... m²

SIM
UKUPNO..... m²

SDC
UKUPNO..... m²

PRIMARNE POVRŠINE
UKUPNO..... m²

OSTALE POVRŠINE
UKUPNO..... m²

DRUGE POVRŠINE
UKUPNO..... m²

SERVISNE POVRŠINE
UKUPNO..... m²

Visina > 2.10 m

privatno
stanovanje
trgovina
ured
industrija
ostalo

zajedničko

IZ m² PZ m²

Visina < 2.10 m

privatno
zajedničko

IZ m² PZ m²

privatno
arhiva
skladište
podrum
garaže
nepreuređene
iskoristive
krovne površine
balkoni,
terase, lože
ostalo

zajedničko

IZ m² PZ m²

privatno
stubište
pristupna
rampa
površine za održavanje

zajedničko

IZ m² PZ m²

UKUPNO: IZ m² PZ m²

4.1.3 // TABLICA POVRŠINA

TABLICE REZULTATA IZMJERE

Adresa objekta _____					Datum izmjere _____								
IZ/PZ	Kat	Stan	Vrsta Stana	SEM									
					Primarne površine						Ostale Površine Visina <2,10 m		
					Stanovanje	Ured	Trgovina	Industrija	Ostalo	Zbroj			
IZ	Prizemlje	Stan 1									0,0		
		Stan 2									0,0		
		Stan 3									0,0		
		Zbroj Privatno			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		Zajedničko											
	Priz. + 1	Zbroj			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		Stan 11										0,0	
		Stan 12										0,0	
		Stan 13										0,0	
		Zbroj Privatno				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zbroj IZ	Zajedničko											
		Zbroj			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PZ	Priz. - 1	Stan - 1									0,0		
		Stan - 2									0,0		
		Stan - 3									0,0		
		Zbroj Privatno			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		Zajedničko											
	Priz. - 2	Zbroj			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		Stan - 11										0,0	
		Stan - 12										0,0	
		Stan - 13										0,0	
		Zbroj Privatno				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Zbroj PZ	Zajedničko											
		Zbroj			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

4.1.4 // PLAN POVRŠINA

Kako bi se podjela mogla jasno shvatiti, mogu se koristiti planovi za svaki kat, odnosno etažu. Time se različite površine neke zgrade mogu jasno grafički prikazati.

[illegible]

BALKON (NA GORNJEM KATU)

Balkon je površina koju koristi vlasnik iznad razine prizemlja. Pristup je moguć s unutarnje strane zgrade i predstavlja istaku preko zida zgrade. Na svojim otvorenim stranama ograđen je ogradom ili parapetom.

GRAĐEVINSKA VISINA

Najkraći razmak između poda i stropa ili međustropa.

FASADA IZLOŽENA SVJETLU

Fasada zgrade izložena svjetlu je zid s otvorima, do kojeg postoji prilaz ili na njega pada danje svjetlo.

Fasada je osvijetljena oknom za svjetlo ili kroz unutar-nje dvorište ako razmak do suprotne fasade na svakoj razini iznosi najmanje 1,50 m.

KROVNE POVRŠINE

NEISKORISTIVE KROVNE POVRŠINE: Tim krovnim površinama se teško prilazi, nemaju pod ili su pregrađene gredama.

ISKORISTIVE KROVNE POVRŠINE: Te površine su iskoristive u sljedećim uvjetima: jednostavan pristup, postoji pod, nisu pregrađene gredama.

PREUREĐENE ISKORISTIVE KROVNE POVRŠINE: Te krovne površine su iskoristive i slične su po svom načinu gradnje katu koji se nalazi ispod njih.

NEPREUREĐENE ISKORISTIVE KROVNE POVRŠINE: Te krovne površine su iskoristive, no po svom načinu gradnje nisu slične katu koji se nalazi ispod njih.

KROVNA TERASA

Krovnna terasa je učvršćena površina na nekoj zgradi. Ona čini krov za kat koji se nalazi ispod nje i to je otvorena površina kojoj se može pristupiti s unutarnje strane zgrade.

NIŠE PROZORA I VRATA

Otvori na građevinskom elementu s prozorima i vratima ili građevinski element s pričvršnim elementima za prozor ili vrata (npr., šarke, oluci, ...).

ČVRSTI PREGRADNI ZIDOVİ

Čvrsti pregradni zidovi moraju ispunjavati dva uvjeta.

ISKORISTIVOST PROSTORA: Čvrsti pregradni zidovi su važni za svrsishodno korištenje prostora u zgradi (WC) ili za propise o sigurnosti (tehnička površina). Ne mogu se odstranjivati da se pritom ne mijenja namjena prostora.

KORIŠTENI MATERIJALI: Čvrsti pregradni zidovi se sastoje od materijala koji se koriste u zidarskim radovima. U to se ne ubraja ugradnja ili odstranjivanje gotovih dijelova ili modula.

LOŽA

Loža je površina u koju postoji pristup samo s unutarnje strane zgrade.

Ona je ugrađena u vanjski zid i zbog toga uobičajeno natkrivena. Na vanjskom zidu ograđena je ogradom ili parapetom.

ČLANOVI CLGE RADNE SKUPINE**Jean-Marie Staquet**

Europska komisija

Jean Francois Dalbin i Gerard Roulleau

Francuska komora ovlaštenih geodeta

Alain Moeyersons i Gerard Baudru

Belgijska neprofitna organizacija geodeta

Raymond Gheldof

Belgijska katastarska uprava

// BILJEŠKE

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal blue ruling lines, similar to notebook paper. The background has a faint, light blue architectural drawing or map overlay, which includes various geometric shapes, lines, and some illegible text elements like "100SL7015-2" and "TEPPICH". The overall appearance is that of a clean, unused page from a technical or design sketchbook.



Impresum

Naziv izvornika: Measurement code for the floor area of buildings
CLGE-Comite de Liaison des Geometres Europeens
Rue du Nord 76, B 1000 Bruxelles

Naslov hrvatskog izdanja: Smjernice za mjerenje i određivanje površina u zgradama
Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije
Ulica grada Vukovara 271/2, 10000 Zagreb

Priprema za tisak: ITD Gaudeamus d.o.o., Požega

Prijevod: Biserka Fučkan Držić

Redaktura: prof. dr. sc. Vlado Cetl, dipl. ing. geod.

Lektura: Katarina Starčević, prof.