

VODIČ

KUPNJA ZEMLJIŠTA

TVOJA NOVA ODLUKA?

Na što stvarno moraš paziti.
O čemu većina ljudi nikad ne razmisli
i gdje se donose krive odluke.

MALANJIVA | WWW.MALANJIVA.COM

PRAKTIČNO. IZ PERSPEKTIVE DIZAJNERICE VRTOVA.

Kreni od sebe – TKO si ti i kako želiš živjeti?

Ovo su pitanja koja nitko ne postavlja. Ali nije važna kvadratura ni pristupni put, važno je što želiš i odgovara li parcela koju gledaš tvojim potrebama.

Da te preduhitrim.

Idealna parcela ne postoji.

Svaki teren će tražiti prilagodbu – tebe njemu i njega tebi. Ne postoji idealno, ali postoji dovoljno dobro. Dovoljno dobro je temelj na kojem ćeš graditi.

LISTA PRIORITETA. OVO NE PRESKAČEŠ. OVO JE SRŽ.

Koje su tvoje vrijednosti kad se radi o načinu života?

To može biti osjećaj sigurnosti, blizina škole i vrtića, ugodno društvo u susjedstvu... Napravi popis, čak tri. Što je obavezno, oko čega se da pregovarati, oko čega nema kompromisa pa i da znaš da je to zadnja slobodna parcela na svijetu. Ovo ne radiš da mašeš svojim popisima potencijalnim prodavačima, nego da u glavi imaš mir kada pregovaraš o pojedinim terenima i kada nekim ponudama kažeš ne.

NE BROJIŠ KVADRATE. ČITAŠ KRAJOLIK.

Krajolik nije pogled, već elementi koji ga sačinjavaju.

To je živa struktura koja već ima svoj oblik, ponašanje i karakter. A tvoj budući dom treba biti u dijalogu s tim prostorom – ne u borbi. Biti u borbi znači stalno se boriti protiv nekih vanjskih okolnosti u okolišu.

Krajolik se čita tako da gledaš sve elemente koji utječu na tvoj teren i interpretiraš ih. Elementi nisu statični, mijenjaju se kroz sezone i godine i ovisno o kontekstu mogu ispoljavati potpuno drugačije osobine.

ELEMENTI. VIŠE OD PET.

ZEMLJA

Odgovara li vrsta tla onome što želiš na tom prostoru stvarati? Ovo je osobito važno ako želiš da dio tvojeg životnog prostora bude povrtnjak u kojem će rasti domaća hrana, a manje bitno za kuću s ukrasnim vrtom i travnjakom.

SUNCE

Ako želiš povrtnjak s plodovitim povrćem, onda nećeš birati zemljište u dubokoj šumi do kojeg jedva dopire koja zraka sunca. Ako je ikako moguće, promatraj što se događa na tom terenu kroz dan, kroz godišnja doba i sezone. Ovo je važno da možeš planirati objekte i sadržaj, gdje što smjestiti.

VODA

Kako voda teče kroz teren nakon kiše, ima li erozije ili lokvi koje ne odlaze danima, je li tlo zbijeno, ilovasto, pjeskovito, ima li podzemnih voda i na kojoj visini, izvora pitke vode, kanala za odvodnju kišnice, prirodnih potoka? Je li voda na parceli problem ili resurs?

ZRAK

Protoka zraka treba biti, on je dobar i za biljke i za ljude, ali ne želiš živjeti u krajnostima - tražiš balans. Vjetar je bitan, ali previše vjetra stvara neugodu.

*Ne zaboravi se raspitati o
povijesti zemljišta.*

*Tko ga je nastanjivao Ili koristio,
kako je zemlja tretirana i jesu li
ljudi tamo bili sretni.*

STRANE SVIJETA

Ako je teren nagnut, onda će strana svijeta koja je suprotna nagibu biti potisnuta. Padine mogu biti zanimljive i korisne u nekim situacijama, ali treba ih promatrati unutar šireg konteksta i svrhe.

OKOLIŠ

Mnogo toga je dio okoliša. Susjedi – tko su ljudi s kojima ćete dijeliti život; Pogled – što gledaš kad otvoriš prozor? Imate li potrebu nešto sakriti ili se od nečeg braniti? Pristup terenu; Jesu li vam dostupni priključci i ostala infrastruktura? Hoće li ti dijete ići u školu pješice po neosvjetljenom makadamu ili biti u sigurnim rukama lokalnog vozača autobusa.

KLIMA

Čak i unutar jedne županije postoje područja krajnosti koja se u istom godišnjem dobu ponašaju potpuno drugačije. To se zove lokalna mikroklima. Trebaš saznati kakva je za tvoj kraj i odlučiti je li ti prihvatljiva.

*I zadnje,
ali ne i najmanje važno
– ako ikako možeš,
provedi noć na terenu
koji želiš kupiti i dočekaš zoru.*

*Način na koji tvoj novi krajolik
uranja u dan
reći će ti o tvom
budućem životu više
nego sve do sad nabrojano.*

ZAŠTO JE SVE OVO VAŽNO?

Kućenje ne počinje pakiranjem kofera, postavljanjem temelja, ni kolčenjem terena. Počinje donošenjem niza odluka, od kojih uređenje samo jedan mali dio.

Zato se odgovor na pitanje “*Je li ovo moje mjesto?*” ne donosi samo srcem nego osjetilima i razumom.

Većina krivih odluka nije došla iz neznanja, nego iz činjenice da ne znaš što gledati i kako to interpretirati.

Ako su uključene emocije kao što je vezanost za neku lokaciju ili strah od toga da ćeš previše potrošiti, onda je još teže.

ŠTO AKO I DALJE NISI SIGURAN?

Ako ti se tijekom čitanja ovog vodiča barem jednom javila misao:

*"Ma nema šanse da bi se ovog sjetio...
Ili da na ovo nikad ne bih obratio
pažnju..."*

To znači da je ovaj vodič imao smisla.

Kupnja zemljišta jedna je od najvećih životnih investicija. Ponekad je dovoljan jedan razgovor ili stručan pogled na teren da odluku doneseš s više jasnoće, manje neizvjesnosti i bez skupih pogrešaka koje se kasnije teško ispravljaju.

DIJAGNOSTIKA PROSTORA

Dijagnostika prostora je usluga stručne analize terena prije kupnje ili početka radova.

Svrha je upravo identificirati rizike, utvrditi postojeće stanje i definirati realne mogućnosti prostora u odnosu na namjenu. Po svim točkama koje su opisane u ovom vodiču, pa i šire.

Predstavlja prvi korak u donošenju odluka o daljnjem ulaganju i primjenjiva je kako na postojeće prostore tako i na nova zemljišta.

Rezultat je jasna procjena što ima smisla razvijati, što zahtijeva prilagodbu, a od čega je bolje odustati.

[DIJAGNOSTIKU PROSTORA ZATRAŽI OVDJE](#)



MALA NJIVA studio

Kristijana Vučetić

Dizajnerica vrtova i pejzažne arhitekture

www.malanjiva.com

malanjiva@malanjiva.com

+385 95 3727 236