



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY



СТУДИЈСКИ ПРОГРАМ ГЕОДЕЗИЈЕ
GEODESY STUDY PROGRAM

GEODETSKI PROJEKT
KAO JEDINSTVENA CJELINA GEODETSKIH ELABORATA

MASTER RAD

Mentor:

Doc. dr Dragan Macanović, dipl. inž. geod.

Kandidat:

Mirko Knežević, dipl. inž. geod.

Banja Luka, 2019.



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY
GEODESY STUDY PROGRAM



**GEODETIC PROJECT
AS A UNIQUE WHOLE OF GEODETIC WORKS**

MASTER THESIS

Mentor:

doc. dr Dragan Macanović, dipl. inž. geod.

Candidate:

Mirko Knežević, 11M/14

Banja Luka, 2019.

Zahvala:

Zahvaljujem svojem mentoru doc. dr Draganu Macanoviću, dipl. inž. geod. na pomoći, vodstvu, suradnji te korisnim savjetima tijekom izrade ovog masterskog rada.

Hvala mojoj supruzi na strpljivosti i podršci tijekom izrade ovog master rada.

Najveća hvala ide roditeljima koji su mi omogućili studiranje i koji su mi pružili strpljivost, ljubav, bezuvjetnu podršku i neizmjernu vjeru u moj uspjeh.

GEODETSKI PROJEKT KAO JEDINSTVENA CJELINA GEODETSKIH ELABORATA

Sažetak:

U ovom master radu prezentirana su istraživanja na osnovu kojih se traži odgovor na pitanje: Da li uvođenje geodetskog projekta u Bosnu i Hercegovinu (BiH) pojednostavljuje provođenje promjena u katastru i zemljišnoj knjizi u procesu ishođenja dozvola za gradnju, uporabu i registraciju nekretnina. Model koji je nazvan Geodetski projekt i predstavlja jedinstvenu cjelinu dokumentacije koja će zamijeniti dosadašnje posebne geodetske podloge i geodetske elaborate primjenjuje više od četiri godine u Republici Hrvatskoj.

U radu su navedene i neke opće primjedbe stručnih geodetskih krugova u Hrvatskoj. Prije uvođenja geodetskog projekta u BiH potrebno je analizirati povjesni kontekst, institucionalni i pravni okvir, te sustav zemljišnih administracija kao i trenutne projekte u Republici Srpskoj, Federaciji BiH. Kroz opći pregled zakonske regulative o upisu nekretnina i prava nad njima, upoređene su institucije i nadležnosti, organizacija geodetske službe ovih dvaju entiteta. Cilj rada je istraživanje mogućnosti uvođenja novog Geodetskog projekta u Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine.

Ključne riječi: katastar, geodetski elaborat, geodetski projekt, evidentiranje promjena u katastru.

Prema CERIF (Common European Research Information Format), koji se koristi u sistemu E-CRIS.RS (Informacioni sistem o istraživačkoj djelatnosti u Republici Srpskoj).

Naučno polje: Geodezija

Klasifikaciona oznaka: P 515

Prema Odluci o matičnosti Fakulteta Univerziteta u Banjoj Luci za naučna i umjetnička polja i uže naučne oblasti:

Naučno polje: Geodezija

Uža naučna oblast: Katastar i upravljanje nepokretnostima

Tip odabrane licence Kreativne zajednice: CC BY-NC

GEODETTIC PROJECT AS A UNIQUE ENTIRETY OF GEODETTIC DOCUMENTS

i.e. elaboration about land data description documents

Abstract:

This master thesis presents researches that should answer the question: Does the introduction of a geodetic project in Bosnia and Herzegovina (BiH) simplify the maintenance of the cadastre and land registry in the process of obtaining building permits, use and registration of real estate. The model, called the Geodetic project, is a unique body of documentation that should replace the existing special geodetic bases and geodetic elaborates for more than four years in the Republic of Croatia.

In this thesis, there are some general observations and critics of professional surveyors in Croatia. Before introduction of Geodetic project in Bosnia and Herzegovina, it is necessary to analyze historic context, institutional and legal framework and the system of Land administration and also current projects in Republic of Srpska and Federation BiH. Through a general overview of the legislation of real estate registration, organization and institution of geodetic profession these two entities were compared. The purpose of this thesis is research of introduction new Geodetic project in Republic of Srpska and Federation BiH possibilities.

Keywords: *cadastre, geodetic document, geodetic project, registration of changes in cadastre.*

According to the Common European Research Information Format (CERIF), which is used in the E-CRIS.RS (Information System for Research in Republic of Srpska) system:

Scientific field: Geodesy

Classification code: P 515

According to the Decision on the Faculty of the University of Banja Luka for scientific and artistic fields and narrow scientific fields:

Scientific field: Geodesy

The narrow scientific field: Cadastre and real estate management

The Type of Selected Creative Community License: CC BY-NC

SADRŽAJ

UVOD.....	8
1. PROBLEM I PREDMET ISTRAŽIVANJA.....	10
1.1. HIPOTEZE SA OBRAZLOŽENJEM.....	11
1.2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA	12
1.3. METODE ISTRAŽIVANJA	12
2. EVIDENCIJE NEKRETNINA NA PODRUČJU BOSNE I HERCEGOVINE	14
2.1. RAZDOBLJE TURSKIH TAPIJA	14
2.2. RAZDOBLJE HABSBUŠKE I AUSTRO-UGARSKE MONARHIJE.....	15
2.3. RAZDOBLJE KRALJEVINE JUGOSLAVIJE	20
2.4. RAZDOBLJE SOCIJALISTIČKE JUGOSLAVIJE	23
2.5. RAZDOBLJE FEDERACIJE BIH I REPUBLIKE SRPSKE	24
2.5.1. Katastar zemljišta.....	26
2.5.2. Zemljišna knjiga	31
3. USPOREDBA SUSTAVA ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE FBiH, REPUBLIKE SRPSKE I REPUBLIKE HRVATSKE	34
3.1. FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE I REPUBLIKA SRPSKA.....	34
3.1.1. Institucionalni i organizacijski okvir	36
3.1.2. Povijest zakonskih propisa u oblasti zemljišnih evidencija.....	37
3.1.3. Sustavi zemljišne administracije.....	43
3.1.4. Razvojni projekti i reforme registracije zemljišta	47
3.1.5. Zemljišnoknjižni informacijski sustav e-grunt	48
3.2. REPUBLIKA HRVATSKA	49
3.2.2. Povijest zakonskih propisa u oblasti zemljišnih evidencija u Hrvatskoj	53
3.2.3. Sustavi zemljišne administracije.....	54
3.2.4. Program reforme – Uređena zemlja.....	57
3.3. INSTITUCIJE I ORGANIZACIJA GEODETSKE SLUŽBE FBiH, REPUBLIKE SRPSKE I HRVATSKE	58
3.4. UPIS NEKRETNINA – FEDERACIJA BIH VS. HRVATSKA	62
4. GEODETSKI ELABORATI.....	64

4.1. GEODETSKI ELABORATI O PROMJENAMA U FEDERACIJI BIH I REPUBLICI SRPSKOJ.....	65
4.2. GEODETSKI ELABORATI O PROMJENAMA U HRVATSKOJ.....	67
5. GEODETSKI PROJEKT.....	72
5.1. SADRŽAJ I OBLIK GEODETSKOG PROJEKTA.....	75
5.1.1. Geodetski situacijski nacrt	77
5.1.2. Geodetska situacija građevine	78
5.1.3. Popis koordinata	78
5.1.4. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana	79
5.1.5. Izvješća u okviru izrade geodetskog projekta.....	79
5.1.6. Izjava geodetskog inženjera geodezije	80
5.1.7. Dijagram tijeka izrade geodetskog projekta	82
5.2. GEODETSKI PROJEKT – RJEŠENJE ILI NOVI (PRE)SLOŽENI KONCEPT.....	82
6. ZAKLJUČAK	90
7. LITERATURA.....	92
8. POPIS SKRAĆENICA I AKRONIMA	95
9. POPIS TABLICA.....	97
10. POPIS SLIKA	98
11. POPIS PRILOGA	99

UVOD

Obzirom na sadašnje stanje evidencija nepokretnosti u Federaciji BiH i Republici Srpskoj, uz neučinkoviti sustav usklađenja stanja katastra, gruntovnice i terena, još nema pozitivnih pomaka u Zakonima i Pravilnicima na osnovu kojih se vrši parcelacija *čestica* (parcela) i druge geodetske radnje u svrhu rješavanja niza postupaka vezanih za prostorno uređenje i gradnju. Potrebe promjena dosadašnje prakse u cilju pojednostavljenja i skraćivanja „katastarskih i svih drugih muka“ usklađenja i/ili izjednačenja stanja katastra i gruntovnice sa stanjem terena je imperativ vremena u kojemu živimo. Početni korak pozitivnih pomaka u tom pravcu je promjena i/ili usklađivanje postojećih zakona o prostornom uređenju, gradnji i građevinskom zemljištu, kao i drugih materijalnih zakona u Republici Srpskoj i Federaciji BiH. Privlačenje domaćih i stranih investitora traži drugačiji pristup problemima koji se odnose s katastrom i zemljišnom knjigom (usklađenje, evidentiranje i ostalo) za ishođenje građevinske dozvole kao i problemima vezanih sa sustavom zemljišne administracije. Neriješena ili djelomično riješena prava vlasništva i drugih prava kroz povijest su često predstavljali uzrok mnogo ljudskih i političkih problema, dok riješena prava vlasništva potiču osjećaj samostalnosti, pripadnosti i sigurnosti u zemlji.

Na osnovu iskustava Republike Hrvatske koja od 2014. godine primjenjuje Pravilnik o geodetskom projektu, koji je objavljen u Narodnim Novinama, broj 12/14, definisan je geodetski projekt (GP) kao jedan iskorak ka novoj praksi u oblasti graditeljstva i prostornog uređenja, čime se kroz jedinstveni sustav geodetskih elaborata obezbjeđuje kompletna geodetska usluga pri izgradnji objekata. Njome se kompletiraju sve geodetske radnje od početka do završetka građenja, pa sve do evidentiranja u evidencijama nekretnina. Projektom se u Hrvatskoj rješava veliki dio problema povezanih sa neusaglašenosti geodetskih elaborata i geodetskih procesa s kojim se susreću investitori, pri građenju uopće.

Geodetskim projektom se na osnovu gore pomenutog pravilnika, a i do sada pokazane prakse, usklađuje stanje u katastru i zemljišnoj knjizi, kao i u naravi. Osim toga, osnovni proces za dobijanje lokacijske i građevinske dozvole jeste formiranje građevne čestice. Geodetskim projektom provodi se i iskolčenje građevine na terenu, snimanje izgrađenog objekta, ishođenje uporabne dozvole i njegovo evidentiranje u katastru i zemljišnoj knjizi.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Jasno je da postoje velike sličnosti zemljišnih izmjera i metoda izmjera koje su obavljene kroz povijest u Republici Srpskoj, Federaciji BiH i Republici Hrvatskoj. Također, jasno je da ove dvije susjedne države imaju različito iskustvo preobrazbe sustava zemljišne administracije. U tom iskustvu je od interesa upoznati novi geodetski produkt u Republici Hrvatskoj (RH) nazvan *geodetski projekt* te rezultate uvođenja istoga nakon četiri godine, a sve to u cilju istraživanja radi uvođenja sličnog novog geodetskog produkta u Republici Srpskoj i Federaciji BiH.

U Republici Srpskoj i Federaciji BiH dokumenti promjena, u cilju usklađenja stanja katastra sa stvarnim stanjem, te rješavanja različitih problema u vezi s tim, nazivaju se „tehnička dokumentacija” koja predstavlja skup raznovrsnih dokumenata kao što su crteži različitih stanja, skice izmjera, popisi koordinata i dr. Skup ovih dokumenata na osnovu kojih se vrše promjene u katastru nerijetko su različitih naziva i terminološki su neusklađeni.

I. TEORETSKO-HIPOTETIČKI DIO RADA

1. PROBLEMI PREDMET ISTRAŽIVANJA

U Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine postoji problem neusklađenih evidencija o nepokretnostima. Osim neusklađenosti, uočeni su i problemi sa neažurnosti, kao i netačnosti podataka. U Republici Srpskoj postoje ove evidencije o zemljištu: *Zemljišna knjiga* kao evidencija o vlasništvu na zemljištu; *Katastar zemljišta* i *Katasatar nepokretnosti* kao evidencija o posjedu na zemljištu; *Knjiga uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova* kao evidencija o vlasništvu stambenih zgrada i stanova i *Knjiga uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostora i garaža* kao evidencija o vlasništvu na poslovnim zgradama, poslovnim prostorima i garažama. Katastarske opštine za koje je vršeno Izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje podataka o nepokretnostima (u daljem tekstu: Izlaganje), nakon čega je doneseno rješenje o potvrđivanju katastra nepokretnosti, mogu se svrstati u red onih čije su evidencije objedinjene u jednu jedinstvenu evidenciju, zvanu (*novi*) *Katastar nepokretnosti*. Obzirom da samo manji broj katastarskih opština u Republici Srpskoj ima jedinstvenu evidenciju, i da proces Izlaganja neće okončati u skorije vrijeme, sve promjene vezane za prostorno uređenje i gradnju prolaze kroz složen proces provođenja u organima nadležnima za održavanje evidencije o nepokretnostima. Poseban problem predstavlja i neusklađenost stanja u evidencijama o nepokretnostima sa stanjem na terenu u datom trenutku.

Problem dugotrajnih i komplikovanih procedura sa kojima se susreću fizička i pravna lica u svojstvu stranaka rješavaju se samo parcijalno izradom pojedinačnih elaborata. Sve prijavljene promjene koja se moraju provesti u organu nadležnom za evidencije o nepokretnostima, mogu se riješiti objedinjavanjem svih procesa u jedan, tj. izradom geodetskog projekta.

Kao u Republici Srpskoj i u Hrvatskoj se problem postojanja dvostrukih evidencija tj. katastra i zemljišne knjige rješava postepenim usklađenjem ove dvije evidencije, s tim da se u Republici Srpskoj stvara jedinstvena evidencija a u Federaciji BiH i Republici Hrvatskoj i dalje ostaje dvojna evidencija. Katastar zemljišta predstavlja evidenciju nadležnu za opisivanje nekretnina, a zemljišna knjiga predstavlja evidenciju nadležnu za evidentiranje

nositelja prava na datim opisanim nekretninama. U Republici Srpskoj, Federaciji Bosne i Hercegovine, i Hrvatskoj evidentirano je mnogo slučajeva gdje su stvarni nositelji prava upisani samo u samo jednoj od evidencija. U Republici Srpskoj za zemljišnu knjigu i katastar, nadležna je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (RUGIPP). U Federaciji BiH nadležna za katastar je Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a u Hrvatskoj Državna geodetska uprava, dok su Ministarstva pravosuđa nadležna za zemljišne knjige.

Ukoliko podaci o nekretninama nisu usklađeni u ova dva registra, tada je potrebno izvršiti proces usklađenja stanja u katastru i zemljišnoj knjizi. Ovo podrazumijeva promjenu u zemljišnoj knjizi, katastarskog broja, oblika nekretnine, površine ili stanja izgrađenosti zemljišta na temelju prijavnog lista promjena u katastru zemljišta, na osnovu kojeg zemljišnoknjižni sud donosi rješenje po službenoj dužnosti. Ukoliko ova promjena u katastru zemljišta, u bilo kom pogledu narušava opstojnost, opseg i sadržaj zemljišnoknjižnih prava, ovu promjenu zemljišnoknjižni sud provodi izričito ako nositelji prava pristanu na provedbu datih promjena.

Neusklađenost između registara i katastra predstavlja problem korisnicima podataka. Problem je utoliko veći što su za ove registre nadležne različite institucije. Uzevši u obzir dugotrajne i komplikovane procese pri izgradnji objekta, počevši od procesa za dobijanje lokacijske, odnosno građevinske dozvole, čini se bezizlaznom. Zbog svega ovoga navedenog, Hrvatska se odlučila na geodetski projekt, kao jedinstvenu cjelinu koja bi trebala riješiti ili bar pomoći u rješavanju ovih problema.

1.1. HIPOTEZE SA OBRAZLOŽENJEM

U radu će se izvršiti istraživanje u kojoj mjeri bi bilo korisno u Republici Srpskoj i Federaciji BiH, uvesti geodetski projekt, odnosno model koji se primjenjuje u Republici Hrvatskoj za rješavanje navedenih dugotrajnih i komplikovanih procesa pri izgradnji objekta, počevši od procesa za dobijanje lokacijske, odnosno građevinske dozvole do registracije nekretnina.

Postavljaju se sljedeće hipoteze:

Opća hipoteza - Ho: Novi geodetski projekt koji objedinjuje neophodnu urbanističku, građevinsku i geodetsku dokumentaciju, kao i geodetske radove (usluge) za ishodenje građevne i uporabne dozvole do registracije nekretnina će pojednostaviti geodetske radove i dovesti do uštede vremena.

Pomoćna hipoteza - Hp: Objedinjavanje i obrada dokumentacije po pravilima projektovanja dovodi do višeg kvaliteta dokumentacije i podataka.

1.2. CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Ciljevi provedenog predmetnog istraživanja, u skladu s metodologijom izrade rada i predmetom istraživanja su:

1. Analizirati, istražiti i kritički ocjenjivati postojeća teorijska saznanja i prakse koje su dokazane kao učinkovite u dosadašnjim sustavima evidencije nekretnina.
2. Objasniti i usporediti najvažnije pojedinosti geodetskih elaborata i sličnih radova te geodetskog projekta koji se izrađuju s ciljem rješavanja svih geodetskih postupaka vezanih s prostornim uređenjem i gradnjom kao i usklađenjem stanja katastra sa stanjem terena.
3. Zaključiti koja su najekonomičnija rješenja u postupku provođenja promjena na osnovu geodetskog projekta u evidencijama zemljišne knjige i katastra.

1.3. METODE ISTRAŽIVANJA

Istraživanje je usmjereno na pretraživanje izvora podataka, čija je obrada poslužila, za donošenje zaključaka i izradu rada. Tom prilikom vršena je analiza naučne i stručne literature iz područja koja se odnosi na katastar nekretnina, evidencije nekretnina, parcelacijskih elaborata za diobu i spajanje katastarskih čestica kao i geodetski elaborat i geodetski projekt u našoj aktualnoj geodetskoj praksi. Korištene su sljedeće metode istraživanja:

- **Metoda analize** kojom su evidentirani problemi usklađenja katastra zemljišta i zemljišne knjige, kao i obavljanja geodetskih poslova vezanih za izgradnju objekta;
- **Metoda sinteze** kojom je problem neusklađenosti registara o nekretninama povezan sa problemima sa kojom se investitor susreće pri kretanju u izgradnju objekta;

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- **Metoda indukcije i dedukcije** kojom se radilo na donošenju zaključka da li geodetski projekt može i u Republici Srpskoj dostići nivo značajnosti kao u Republici Hrvatskoj;
- **Metoda generalizacije** sa svrhom shvatanja problema neusklađenosti evidencija o nekretninama kroz način rješavanja geodetskih problema kao osnova za rješavanje ostalih problema vezanih za prava i probleme prostornog uređenja i graditeljstva;
- **Metoda deskripcije** za opisivanje pojma geodetski projekt, njegovog regulisanja pravilnikom, kao i sve njegove mogućnosti u okviru zakonskih propisa;
- **Metoda komparacije** za potrebe upoređivanja stanja registara nepokretnosti i koraka ka legalnosti objekta u Republici Hrvatskoj kao tlu gdje je donešen i regulisan geodetski projekt sa postojećim iskustvima u praksi, kao i stanja u BiH i Republici Srpskoj kao području gdje bi tek mogao geodetski projekt zaživjeti.

2. EVIDENCIJE NEKRETNINA NA PROSTORU BOSNE I HERCEGOVINE

Prve zemljišne evidencije na prostoru Federacije BiH i Republike Srpske potiču iz perioda uprave Osmanske Carevine, od XV. do XIX. stoljeća.

Za vrijeme okupacije i aneksije BiH od strane Austro-Ugarske monarhije izvršena je izmjera zemljišta i uspostavljen katastar zemljišta i zemljišna knjiga. Tijekom uprave države Jugoslavije primjenom modernijih metoda uspostavljene su geodetske mreže, izvedene nove izmjere i uspostavljene nove evidencije o nekterinama, izrađeni kvalitetni katastarski planovi, izvođene su izmjere zemljišta za posebne potrebe i dr.

Nakon završetka rata i međunarodnog priznanja Bosne i Hercegovine koja je sastavljena od Federacije BiH i Republike Srpske 1995. godine, nasljeđeno je zastarjelo stanje katastarskih evidencija i to prvenstveno zbog nesavjesnog provođenja promjena, starih neadekvatnih planova i nebrige vlasnika o svojem vlasništvu. S tim u vezi i evidencija nekretnina se pokazala zastarjelom. Ovo stanje nije omogućilo sigurnost i lako održavanje sustava registracije nekretnina koji predstavljaju pravnu vjerodostojnost (sigurnost) na tržištu nekretnina, domaćim i stranim investitorima.

Katastarski planovi koji se danas koriste i održavaju u katastarskim uredima uglavnom su izrađeni u XIX i XX. stoljeću i održavani su u analognom obliku sve dok nisu prevedeni u digitalni oblik. Budući da, zbog niza kojekakvih povijesnih okolnosti, u FBiH i Republici Srpskoj postoje razni problemi usklađenja stanja katastarskih planova sa stanjem na terenu.

2.1. RAZDOBLJE TURSKIHTAPIJA

Postoje dva različita mišljenja o začecima formiranja evidencije nekretnina u doba osmanske okupacije. Po prvom, popis zemalja Carevine je počeo za vrijeme sultana Mehmeda II. el Fatiha (1451.-1481.), a po drugom nešto kasnije za vrijeme sultana Sulejmana I (Veličanstvenog, Zakonodavca, 1520.-1566.). Ova evidencija zemljišta nazvana je *defteri atik*, odnosno stara gruntovnica. Tadašnji zakon je nalagao da se ta evidencija ažurira i dopunjava svake tri godine. Nakon Sulejmana, njegov nasljednik Selim II je

postojeći katastar dao urediti i uspostavio novi katastar, u narodu poznatom kao *defteri džedid*, tj. novu gruntovnicu koju je čuvao carigradski *defter*, odnosno ministar financija.

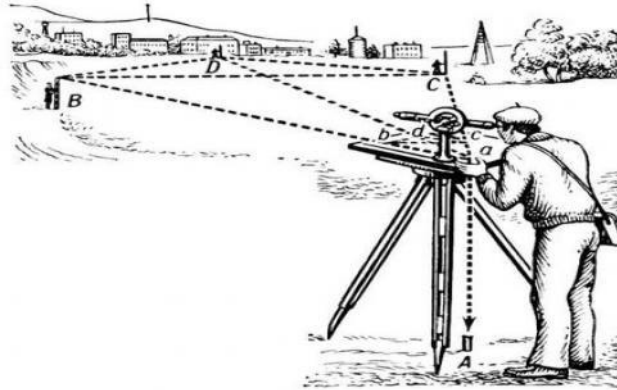
21. stoljeće donijelo je reformu agrarne politike u sklopu reforme zakonodavstva, tačnije donošenjem takozvanog Ramazanskog zakona 1858. godine, *Zakona o tapijskim ispravama* 1864. godine, kao i *Zakona o tapijskim ispravama vakufskog zemljišta* 1874. godine uz donošenje i *Zakona o slobodnom vlasništvu na nekretninama*.

Mačak u svom radu navodi da je u skladu sa Zakonima o tapijama, svaki titular kao dokaz o pravu na nepokretnostima morao imati dokaz tj. tapiju o vrsti i obimu prava na datim nepokretnostima. One su imale zakonski propisan obrazac, pri čemu se u zaglavlju tapije nalazi *turga* (monogram) na kojoj su označeni podaci o selu, granicama i površini zemlje, i ima udaren *muhur defter emsneta* (pečat tapijske uprave). Izdavanje tapija bilo je sporo i komplicirano zbog čega je ova evidencija bila neažurna. Vlasnici tapija su svoje nekretnine prodavali pred organom lokalne samouprave, pri čemu su bili prisutne obje stranke, i prodavac i kupac, nakon čega se sastavljala isprava o prodaji, platila taksa i stara isprava predavala lokalnom organu uprave. Kupcu je privremeno izdavana privremena tapija na temelju koje je omogućeno novom vlasniku da uđe u posjed novostečene nekretnine. Stara tapija je odlagana u Centralnoj carigradskoj defterani. U isto vrijeme se sastavljala nova stalna tapija („*tugrali tapija*“) koja se zavodila u *defter*. Jedan od problema je predstavljalo to što se turske tapije nisu zasnivale na detaljnoj izmjeri zemljišta. Granice zemljišta su opisivane površno - letimično, a površine su se označavale približno u dunumima (1 dunum = 1000m²). Sistem tapija se u Bosni i Hercegovini primjenjivao sve do donošenja Gruntovničkog zakona 1884. godine i uspostave vlasništva na osnovu njega (Mačak, 2002).

2.2. RAZDOBLJE HABSBUŠKE I AUSTRO-UGARSKE MONARHIJE

Krajem 19. stoljeća izvršena je grafičkom metodom prva detaljna izmjera, na temelju koje su se izrađivali katastarski planovi u poliedarskoj projekciji sa stupanjskom podjelom (Alilović, 2015.). Ovakva izmjera se koristi kao i zove stara izmjera ili austrougarska izmjera, i ona se obavljala Soldnerovim sustavima koji omogućuju prikaz Zemljine površine u ravnini bez primjene posebne metode preslikavanja, što je za to doba bila znatna prednost jer su se katastarska mjerenja mogla odvijati na terenu geodetskim stolom (slika 1.), ne vodeći računa o tada zahtjevnoj numeričkoj obradi podataka (Borčić i Frančula 1969). Soldnerov pravokutni koordinatni sustav određen je srednjim meridijanom kao apcisonom osi, koji se izabere u središtu područja koje se želi prikazati. Na njemu se bira jedna točka kao ishodište

koordinatnog sustava. Ordinata neke točke je udaljenost te točke od srednjeg meridijana, a apcisa je udaljenost od ishodišta koordinatnog sustava do presjedišta s ordinatom te točke.



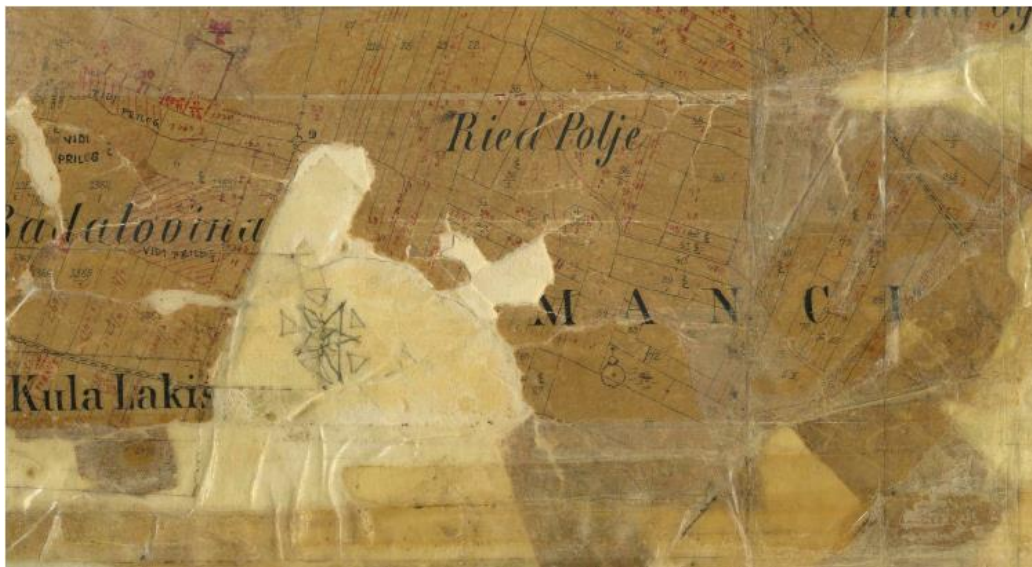
Slika. 1. Izmjera mjerničkim ili geodetskim stolom (www.g1-labin.hr)

Nedugo potom austrougarske okupacije u BiH naređeno je da se sprovede izmjera zemljišta u cilju izrade topografskih karata i uspostave zemljišnog katastra (Marković 1998). Ovaj cilj je nedugo zatim ostvaren, prije svega zbog napredne i efikasne kartografije u Austrougarskoj u to doba (Gašparović, 1970). Podaci koji su prikupljeni ovom izmjerom, koja je trajala u periodu od 1880.-1884. godine, rezultirali su uspostavom zemljišnih evidencija koje su uspješno uspostavljene i u drugim evropskim zemljama (Begić, 2012).

Okupacijom Bosne i Hercegovina, ona je imala takvo uređenje da su u njenoj vladavini učestvovala obje države monarhije, i Ugarska i Austrija, tako da je smatrana općim područjem državnog upravljanja, tj. smatrana je za tzv. kondominij. Upravna struktura Bosne i Hercegovine je praktično zadržana, nakon prekida Osmanlijske vladavine. Dogodila se jedino promjena naziva, tako da su sandžaci sad bili okruzi, kaze ili kadiluci su preimenovani u kotare, tadašnje nahije su postale kotarske ispostave, prema Malcomu 2011. i Andriću 2013. godine.

Bečki Vojnogeografski institut je u prilično kratkom vremenskom roku, od 1880. do 1884. godine, izvršio detaljnu izmjeru zemljišta na temelju grafičke metode. Prve godine je izmjera vršena na području sjeverne Bosne. Druge godine je obuhvaćena izmjera većinom područja Hercegovine, dok su 1883. i 1884. godine izmjera vršena u zapadnoj, središnjoj i istočnoj Bosni (Wesely, 1986.) Poslove izmjere su obavljali i vojni geodetski stručnjaci, ali i oni u civilu, koju su bili raspoređeni u šest odjela, a svaki odjel je činio 10 radnih grupa. Njima, kao i cijelim poslom izmjere je upravljao general Bojnik Johan Roskiewicz. Katastarski planovi (slika 2.) su tada nastajali direktnom izmjerom i izradom na terenu, tako

da su oni predstavljali prikupljene podatke i predstavljali su rezultat katastarske izmjere. Njih su izrađivali geodetski stručnjaci koji su i vršili izmjeru.



Slika 2. Isječak katastarskog plana stare austrougarske izmjere (Bunjevac, 2015)

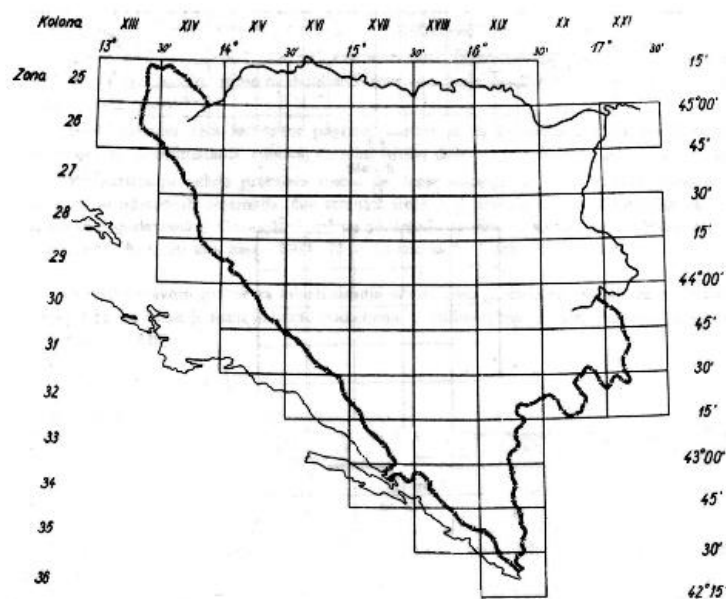
Stara izmjera, odnosno austrougarska izmjera BiH vršena je po ugledu na poznati austrijski katastar. Za uspostavu evidencije nekretnina 1879. godine, zasjedalo je povjerenstvo stručnjaka Ministarstva financija u Beču i dvorskih savjetnika sa zadatkom da razmotri mogućnost katastarske izmjere BiH. Povjerenstvo je 1880. godine izradilo posebne upute na 223 stranice i 58 priloga na temelju sljedećih zaključaka (Jurič, 2007):

- Trigonometrijska mreža će se uspostaviti postavljanjem trigonometrijskih tačaka prvog do četvrtog reda i određivanjem njihovih koordinata, za čije je rukovodstvo zadužen VGI (Vojno Geografski Institut, Beograd)
- Za granice sekcije topografskih karata će se usvojiti već uvedeni stupanjski list karte u Austriji, a izmjera će se izvršiti u dvostrukoj razmjeri vojne izmjere 1:12 500, pri čemu će se grafička izmjera vršiti mjerničkim stolom (kipregel).
- Za izmjeru katastarskih čestica koristiće se dvostruko mjerilo numeričkog stola i to 1:6 250.
- Posebno važni detalji će se snimiti pri mjerilu 1:3125, pri kojoj će se takođe snimiti i katastarske čestice koje je nemoguće prikazati u razmjeri 1:6 250.
- Usvojen je *džemat* za datu katastarsku jedinicu, koji iznosi približno kao površina općine, a za jedinicu površine je usvojen m^2 , kao i za veću površinu *dunum* (1 000 m^2).

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- Popisivaće se katastarske čestice na kojima će biti označeno vlasništvo, općina, kultura i površina i sve će se to voditi na zapisniku.
- Izmjera Sarajeva izvršiće se u razmjeri 1:781,24.
- Biće izrađena karta šuma.
- Za granični pojas uz Srbiju i Crnu Goru, biće izrađen zaseban elaborat izmjere, a mjeriti će se širi granični krajevi u mjerilu 1:25 000.

Primijenjena je poliedarska projekcija. Područje obuhvaćeno s 30' po paraleli i 15' po meridijanu preslikava se na kartu „stupanjski list karte“ (Slika 3.).



Slika 3. Poliedarska projekcija (Jurič, 2007.)

Površina Zemlje je zakrivljena na području svakog stupnjevog lista i zamijenjena je ravninom koja tangira površinu u sredini lista stupnja. Podjela stupnjevog lista na manje dijelove izvršena je tako što je donja baza stupnjevog lista podijeljena na četiri ista dijela. Na osnovu datog stupnjevog lista povučene su okomice. Svaki list se dalje dijeli na četiri dijela, jer je visina stupnjevog lista podijeljena na isto četiri dijela (Slika 4.), prema tome svaki list stupnja je podijeljen na 16 sekcija od kojih se svaka dalje dijeli na četiri četvrtine, a svaka četvrt na četiri šesnaestine, što dalje implicira da jedan takav stupnjevi list sadrži 256 šesnaestina, pri čemu su 224 u normalnoj veličini, a 32 na krajevima su krnje šesnaestine.

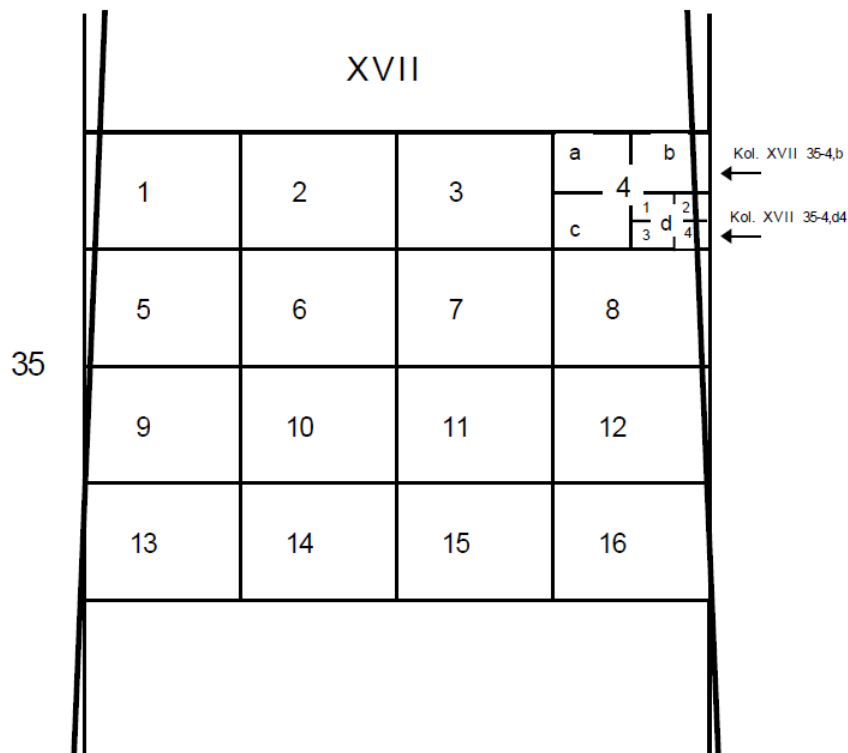
Lesko (2002), navodi da su u procesu izmjere detaljno su izmjerene: 3.128 katastarske općine sa svih 3.379.987 katastarskih čestica i 622 „pradiuma“ (veliki državni šumski

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

kompleksi). Poslije uspješno urađene ove izmjere, uspostavljen je katastar zemljišta sa, prije svega, poreznom svrhom.

Zemljišna knjiga u BiH, koja se i danas koristi, se izrađivala u periodu od 1886. do 1911. godine. (Begić. M, 1998.). Uspostavljena je na propisima koji su donijeti 13. rujna 1884. godine i to su: *Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu*, *Naputak za provođenje Gruntovničkog zakona*, *Naputak za vođenje gruntovnice u BiH* i *Naredba u pogledu ustrojstva i djelokruga gruntovničkih povjerenstva i uredovanja kod istih*. Uvođenje zemljišne knjige prihvaćeno je načelo konstitutivnosti, upisa temeljem pravnog posla.

Propisi koje je donijela Austro-Ugarska u oblasti zemljišno-knjižnog prava, su ostali na snazi sve do 1931. godine kada je Kraljevina Jugoslavije donijela svoje propise (Lesko, 2001).



Slika 4. Temeljna podjela austrijske topografske karte (Jurić, 2007.)

Od početka 20. stoljeća pa sve do kraja austrougarske izmjere naše zemlje poduzimane su akcije na obnovi dijela austrougarske izmjere. Obnova ove izmjere je vođena u službi kotarskih katastarskih ureda. Ovo je omogućilo dopunjavanje postojećih topografskih karata novim prikupljenim podacima za sve detalje, uključujući katastarske čestice, zgrade i tako dalje. Novi planovi sa prikupljenim podacima reambulacijom su utisnuti litografskim

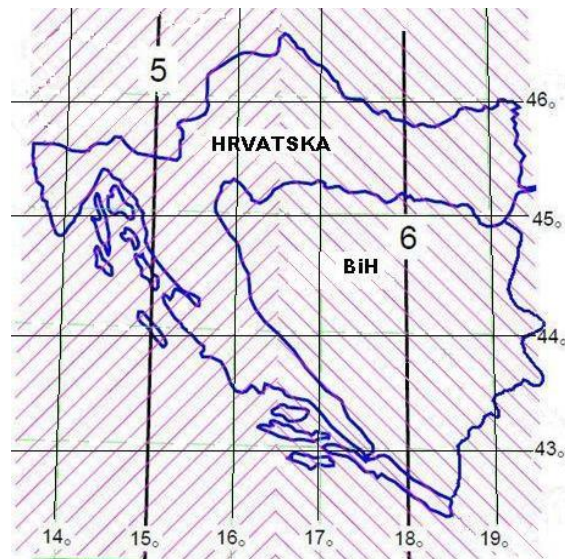
postupkom. Početkom 20. stoljeća, u kotarskim uredima katastra, bili su zaposlena 22 tzv. nadgeometara i još 30 geometara (Begić, 2007.).

Wessely, 1986. godine je prvi opisao austrougarsku izmjeru na našem području, a potom su je obrađivali i Gašparović (1970.), Marković (1998.), a zatim i Alilović (2015.), nakon čega je i Bunjevac doprinjeo novim spoznajama, na osnovu dokumenata Austrijskog državnog arhiva. Osim ovih radova, nema puno objavljenih stručnih radova o katastarskim planovima i njihovoj izradi, kao i pohrani i održavanju u uredima katastra.

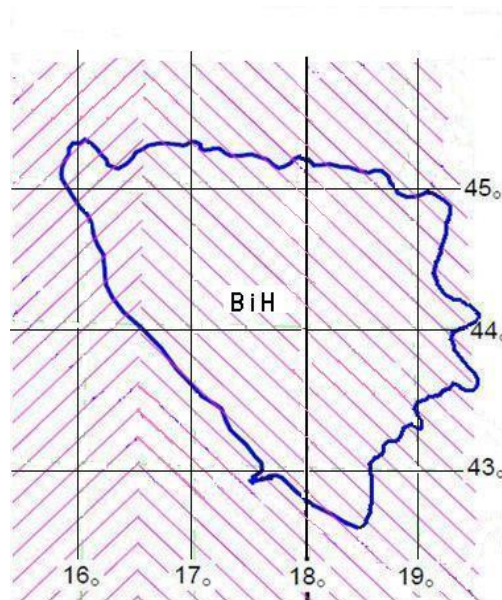
2.3. RAZDOBLJE KRALJEVINE JUGOSLAVIJE

Kraljevina Jugoslavija je stvorena krajem Prvog svjetskog rata. Katastarska izmjera postojala je samo za područje bivše Austro-Ugarske Monarhije te se pristupilo izmjeri ostalih područja.

Godine 1924. za područje cijele Kraljevine Jugoslavije, uspostavila se jedinstvena projekcija, odnosno Gauss-Krügerova projekcija meridijanskih zona. Prema toj projekciji područje BiH preslikava u koordinatni sustav koji se označava kao šesti tj. sa dodirnim meridijanom 18° (od početnog kroz Grinički meridijan) pri čemu os x koordinatnog sustava ima pozitivan smjer ka sjeveru. Djelomično na zapadu BiH se preslikava u petom koordinatnom sustavu i na istoku u sedmom koordinatnom sustavu (Slika 5. i Slika 6.)



Slika 5. Dio koordinatnog sustava jedinstvenog jugoslovenskog katastra (Vlah, 2000.)



Slika 6. Područje BiH u koordinatnom sustavu jugoslovenskog katastra (G-K projekcija)

Listovi katastarskih planova izrađivani su na temelju podataka dobijenih numeričkom metodom izmjere, mjerila 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500 i 1:5000. Od metoda izmjere je korištena polarna i ortogonalna metoda.

Krajem Prvog svjetskog rata završena je jedna epoha u povijesti geodetske struke u BiH. Nakon što se Austro-Ugarska Monarhija raspala 1918. godine, BiH je pripojena Kraljevini Srba, Hrvata i Slovenaca. Nakon toga, naziv ove kraljevine je promijenjen u Kraljevina Jugoslavija 1929. godine. Ulaskom u sastav BiH u Kraljevinu, dešava se preokret i svi radovi oko zemljišne izmjere bivaju posao domaćih geodeta. Pitanje jezika za cijelo

područje Kraljevine uključujući i BiH, riješilo se promoviranjem srpsko-hrvatsko-slovenačkog jezika kao službeni jezik (Šipka, 1999). Sve zemlje kraljevine, uključujući i BiH, ušle su sa u potpunosti izvršenom izmjerom, pri čemu su važili austrogarski propisi u za katastarsku službu i održavanje katastarske izmjere, koje je važno do početka 30. godina prošlog stoljeća. Od tada kreće se sa primjenom novih propisa kojima su proglašena načela državne izmjere za područje Kraljevine (Vlah, 2000.). Unapređenje tehničkog dijela katastarskog operata reambulacijom izvršeno je sukladno odredbama *Pravilnika o katastarskoj izmjeri*, što je donešeno 1930. godine od strane Odjeljenja katastra pri Ministarstvu financija Kraljevine Jugoslavije. Datim pravilnikom se detaljno regulisalo i njegovim prilogima pokazalo kako treba da izgledaju katastarski planovi područja Kraljevine (Roić i dr. 2002). Nomenklatura planova koji su nastali u BiH između dva svjetska rata, proističe iz projekcijskog sustava Austrougarske i date podjele na listove plana.

Katastarski planovi izrađeni u doba Kraljevine Jugoslavije predstavljaju ogledalo političko-prostornog stanja u tom vremenu, pri čemu su dijelovi prostora BiH prešli u sastav Vrbanske, Drinske, Zetske i Primorske banovine. Granice banovina bile su tada većinom granice određenih kotara, zbog toga što su bile prilično dugotrajne i poznate, a po tom pravilu, cijeli kotari (srezovi) dodijeljeni pojedinim banovinama. Vrhovni organ za održavanje katastarske izmjere u tadašnjoj državi bilo je Ministarstvo financija sa sjedištem u Beogradu sa Odjeljenjem za katastar i državna dobra, dok su u banovinama postojale direkcije i odsjeci direkcija za katastar i državna dobra. U periodu između dva svjetska rata, katastarska služba je vršila održavanje katastra zemljišta a Zemljišno-knjižni uredi sresko-kotarskih ureda su vršili održavanje zemljišne knjige. Tada je postajala dosta dobra usaglašenost ovih dviju evidencija.

Katastar zemljišta je trpio posljedice Drugog svjetskog rata i ratnih razaranja u BiH. Od ukupno 77 katastarskih srezova, u 24 je uništena ili oštećena katastarska dokumentacija (Begić, 1998). Tada su se izgubili brojni podaci katastarskih evidencija za otprilike trećinu područja BiH. Od tadašnjih 67 katastarskih srezova – kotara, u 24 potpuno se uništila dokumentacija, površine od oko 1.700.000 ha .

Uprkos ratnim dešavanjima, razdoblje od 1941. do 1945. godine nije donijelo promjene u organizaciji geodetske službe (Begić, 2012). Zanimljivo da i u tom ratnom razdoblju na određenim područjima, nije se prekidalo održavanje katastarskog operata. Cjelokupni prostor BiH 1941. godine, u Drugom svjetskom ratu, ulazi u sastav novostvorene Nezavisne Države Hrvatske (Šipka 1999) te geodetska služba za BiH djeluje u sastavu Ministarstva državne riznice, sa cjelokupnom zatečenom arhivskom građom.

2.4. RAZDOBLJE SOCIJALISTIČKE JUGOSLAVIJE

Nakon završetka Drugog svjetskog rata, Bosna i Hercegovina postaje federalna jedinica Federativne Narodne Republike Jugoslavije. U tom periodu je u Narodnoj Republici Bosni i Hercegovini (NRBiH) nastavljeno održavanje katastarskih planova grafičke izmjere sve od 1952. godine iz doba Austrougarske i nakon što je stupila nova izmjera na snagu, u kojoj su izrađeni moderni katastarski planovi. Sudovi i organi za imovinsko-pravne poslove su se nastavili temeljiti na zemljišnim knjigama, tj. na podatke grafičke izmjere, u jedinicama za katastar je bilo neophodno paralelno održavanje katastarskih planova grafičke i nove izmjere.

U razdoblju od 1945. do 1953. godine evidencija katastra zemljišta i zemljišne knjige nisu se održavale, a u periodu od 1941. do 1951. godine došlo je do obimnih uzurpiranja nepokretnosti u državnom vlasništvu. Zbog toga je u razdoblju od 1948. do 1952. godine izvršena revizija katastra za područje gdje je došlo do uništavanja katastra zemljišta, a zemljišna knjiga ostala sačuvana. Za područja gdje su uništene obje ove evidencije, izrađivan je popisni katastar 1952. i 1953. godine. Navedeno stanje i loša kvaliteta postojećih planova, nagnali su tadašnju vlast da 1953. godine započne novu izmjeru prostora BiH za potrebe prostornog planiranja, projektiranja i gradnje u skladu sa Uredbom o osnivanju nadležnosti Geodetske uprave NR BiH. Izmjera je izvršena primjenom aerofotogrametrijske metode i na temelju izmjere izrađeni su u Gauss-Krugerovoj projekciji katastarsko topografski planovi u mjerilima: 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000. Na temelju izmjere uspostavlja se novi katastar zemljišta, s tim da se ne vrši revizija zemljišne knjige. Stanje krajem 1980. godine je takvo da značajan dio prostora naše zemlje uopće nema zemljišnu knjigu. Obzirom da je početkom sedamdesetih godina slično stanje bilo i u ostalim republikama bivše Jugoslavije, predviđeno je rješavanje problema na način donošenja jedinstvene evidencije nepokretnosti, što je bilo preduvjet formiranja *Općeg jedinstvenog informacijskog sustava* na nivou bivše države.

Do donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina, "Službeni list Socijalističke Republike BiH", br. 22/84, izmjera i katastar zemljišta završena je u 60 općina. Po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina do 1990. godine izmjera je završena i uspostavljen katastar nekretnina u tri općine.

Katastarske evidencije u socijalističkoj BiH su se održavale u općinskim jedinicama za katastar, pod nadzorom *Geodetske uprave* Narodne Republike BiH (preimenovano u *Republičku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina* a potom u *Republičku upravu*

za geodetske i imovinsko-pravne poslove). Potkraj 1980-ih na prostoru Socijalističke Republike BiH djelovalo je 108 općinskih organa nadležnih za geodetske poslove.

U SRBiH „Zakon o premjeru i katastru nekretnina“ donešen 1984. godine ("Službeni list Socijalističke Republike BiH , br. 22/84, 12/87, 29/90, 36/90 i "Službeni list Republike BiH " , br. 4/93 i 13/94), je regulirao da se na bazi podataka izmjere, umjesto dosadašnje izrade katastra zemljišta, izrađuje katastar nekretnina. Najveća kvaliteta ovog Zakona je bila u tome da je propisivao jedinstvenu evidenciju o nepokretnostima i prava na nepokretnostima, uz paralelno vođenje i evidencije etažne svojine. Pod nekretninama u smislu Zakona, bile je podrazumijevano zemljište, odnosno katastarske čestice, kao i zgrada sa posebnim dijelovima (stanovi, poslovni prostori, garaže u objektu) i ostali objekti.

Ukoliko se spomene „geodetski“ dio Zakona, korištena su klasična rješenja za radove geodetske izmjere, kao i za poslove klasiranja i bonitiranja zemljišta. Ona su primjenjivana u slučaju uobičajenom pristupu katastra zemljišta. Novina se ogledala u uvođenju evidencija nad zgradama tzv. katastar zgrada pri čemu su precizno mjereni stanovi i poslovni prostori u vidu tlocrta, a to je poslužilo kao tehnički temelj za evidenciju etažne svojine.

Veliki preokret donosi propisujući upis prava na nekretninama u katastar. U poglavlju Zakona „Upis prava na nekretninama“ definiraju se vrste upisa u katastar nekretnina, uključujući i način na koje se upisuje vrste upisa datih prava. Te vrste prava prilagođavane su sustavu društvenog vlasništva koje je tad bilo na snazi, a način i metodologija upisa su preslikani iz tadašnje zemljišne knjige.

U trenutku izbijanja rata 1991. godine, za oko 92% ukupnog područja BiH bila je izvršena katastarska izmjera, a nova jedinstvena evidencija nekretnina je formirana na približno 10% prostora. Radovi na izmjeru i uspostavljanju katastra nekretnina prekinuti su početkom 1992. godine, zbog ratnih događanja.

2.5. RAZDOBLJE FEDERACIJE BIH I REPUBLIKE SRPSKE

Na prostoru BiH 1992. godine dolazi do izbijanja ratova poslije kojih se nameću neophodne društvene i ekonomske promjene, koje uvjetuju i promjene politike izgradnje sustava evidencije nekretnina, koji bi bio kvalitetan, djelotvoran, siguran i održiv. Već 1990. godine pripremljen je desetogodišnji Program poslova izmjere i katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji služe za uspostavljanje katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine (Begić, 2012.).

U sklopu projekta „Reforma gospodarskog prava“, koje je realizirao *Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ)* izrađen je Zakon o zemljišnoj knjizi. Zakon, u listopadu 2002. godine, nameće Visoki predstavnik, a tijekom 2003. godine prihvaćaju i parlamenti oba entiteta. Stupanjem na snagu ovog Zakona u Federaciji BiH se vraća klasični srednjoeuropski sustav evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama. Taj se sustav sastoji od dvije komponente: katastar i zemljišna knjiga. Povratkom na ovaj koncept javlja se potreba za razvojem procedura koje će omogućiti usklađivanje stanja katastra i zemljišne knjige tj. njihovu harmonizaciju (Mičanović, 2007).

Zakon o zemljišnim knjigama je stavio izvan snage *Zakon o premjeru katastra nekretnina* u dijelu koji se odnosi na evidenciju i upis prava vlasništva i drugih stvarnih prava i obveznih prava na nekretninama. Stoga je izrađen *Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske*, koji je u Republici Srpskoj proglašen 2012. godine ("Službeni glasnik", Republike Srpske, br.6/12), dok u Federaciji BiH Zakon o premjeru katastru nekretnina još je uvijek u parlamentarnoj proceduri.

Kao posljedica različitih čimbenika u Federaciji BiH, Republici Srpskoj i Brčkom Distriktu susrećemo različite sustave evidencija zemljišta. U Federaciji BiH je dvojni sustav zemljišne evidencija dok u Republici Srpskoj i Brčkom Distriktu je jedinstvena zemljišna evidencija. Federacija BiH je sadržala dvojni sustav zemljišne administracije koji je postavljen krajem devetnaestog stoljeća a sastoji se od katastra i zemljišne knjige. Stoga se sustav uknjižbe nekretnina i pravo vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama u Federaciji BiH zasniva se na dvije evidencije- katastru i zemljišnoj knjizi. U Federaciji BiH opravdanost dvojne evidencije ima korijene u tradiciji vođenja dvojnih evidencija, međutim ona postaje sve skuplja. Aktualna situacija u Federaciji BiH traži vrlo složene i skupe postupke da bi došlo do usklađenja zemljišne evidencije u cilju stvaranja modernog zajedničkog zemljišnog informacijskog sustava .

Obzirom da u Republici Srpskoj i Brčkom Distriktu u određenim katastarskim opštinama postoji jedinstvena zemljišna evidencija postupci stvaranja modernog zajedničkog informacijskog sustava katastra su manje složeni.

U Republici Srpskoj se trenutno uspostavlja jedinstvena zemljišna evidencija, tzv. katastar nepokretnosti. Ovaj proces uspostavljanja katastra nepokretnosti traje već nekoliko godina kroz postupak izlaganja na javni uvid podataka o katastru nepokretnosti i utvrđivanja prava na nepokretnostima (u daljem tekstu: izlaganje). Evidencije koje su većinom na snazi u Republici Srpskoj su katastar zemljišta i zemljišna knjiga (grutnovnica) ili samo (novi) katastar nepokretnosti. U katastarskim opštinama gdje su na snazi katastar zemljišta i

zemljišna knjiga, vrši se i vršiće se izlaganje i prelazak na jedinstvenu evidenciju-katastar nepokretnosti, ili kako je u narodu poznato – „novi katastar“. U nekim katastarskim opštinama koje su izložene 1987. godine, na snazi su katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom nepokretnosti, nastao preuzimanjem katastarskih tehničkih podataka iz katastra nekretina i zemljišna knjiga nastala preuzimanjem prava na nekretinama iz katastra nekretina koji su zasnovani na novom premjeru u Gaus-Kriggerovoj projekciji, i u tim opštinama je izvršeno ili će se izvršiti izlaganje po skraćenom postupku. Katastarske opštine u kojima je već izvršeno izlaganje, uspostavljena je jedinstvena evidencija, riješene pravne i ostale nesuglasice i u tim katastarskim opštinama je već izgrađena osnova za daljnje uspostavljanje zajedničkog informacijskog sustava katastra. Samo na osnovu ovako uređene evidencije je moguće stvaranje modernog informatičkog sustava.

Prednosti jedinstvene evidencije katastra nepokretnosti su lakše i jeftinije provođenje promjena, jednostavnije dobijanje građevinske dozvole, jednostavniji upis hipoteke i uvid u opterećena zemljišta, pristupačniji uvid u podatke katastra, jeftinije izdavanje podataka o nepokretnosti i dr. Sve ovo ide u prilog gore navedenoj tvrdnji.

2.5.1. Katastar zemljišta

U većem dijelu Federacije BiH i Republike Srpske katastarski podaci su nastali po propisima o katastru zemljišta, tu se još primjenjuju ti propisi i katastar se vodi kao katastar zemljišta. Prilikom izrade ovog katastra načelno nisu utvrđena prava na nekretinama, te predstavlja odraz faktičkog stanja nekretina sa osnovnim podacima o položaju, obliku, veličini, načinu korištenja zemljišta kao i korisnicima zemljišta.

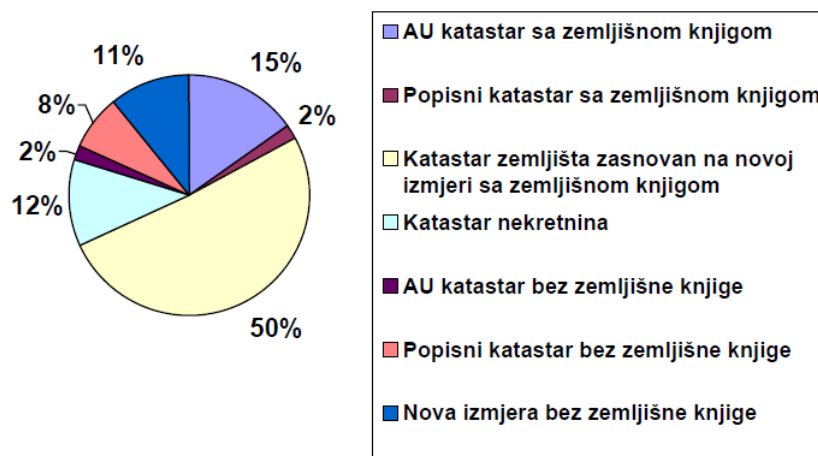
Uobičajni evropski parcelni katastar zemljišta zasnovan je na katastarskoj izmjeri i klasiranju svih parcela. Model za ovakvu predstavu evidencije je Napoleonov katastar, prihvaćen i uspostavljen u mnogim evropskim zemljama.

Pod izradom katastra zemljišta podrazumijeva se:

- Definiranje katastarskih prostornih jedinica,
- Izmjera,
- Katastarska klasiranja i bonitiranja zemljišta,
- Izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta,
- Izrada katastarskog operata.

Pod katastarskim prostornim jedinicama podrazumijevamo katastarsku općinu i katastarski srez. Katastarska općina obuhvaća, po pravilu, područje jednog naseljenog mjesta. Takođe je moguće da se veća naseljena mjesta podijele na više katastarskih općina, ali i da više naseljenih mjesta pripadaju jednoj katastarskoj općini. Katastarska općina predstavlja i osnovnu jedinicu za koju se vrši katastarska izmjera i održava katastar nepokretnosti. Granice svih katastarskih općina su definisane određenim tačkama i linijama uz pripadajuće geodetske koordinate. Katastarski srez je prostorna jedinica u kojoj se izvršava katastarska klasiranja zemljišta. Katastarsko klasiranje zemljišta kao najstariji način masovne procijene zemljišta, obuhvaća utvrđivanje kulture i klase posebno za katastarsku česticu u jednoj katastarskoj općini. Podaci prikupljeni katastarskim izmjerom provjeravaju se, ispravljaju i potvrđuje se njihova pravovaljanost izlaganjem na javni uvid. Na javni uvid se izlažu podaci izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta tj. podaci o površinama, kulturama, klasama i korisnicima zemljišta.

Slika 7. prikazuje grafikon stanja katastra i zemljišne knjige u Federaciji BiH neposredno prije prihvatanja Zakona o zemljišnoj knjizi, 2002. godine.



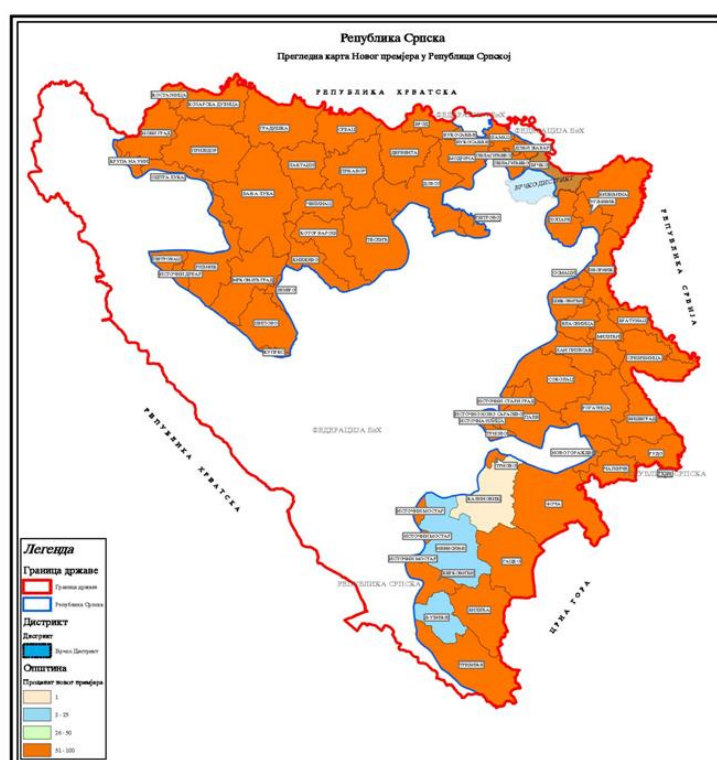
Slika 7. Prikaz stanja katastra i zemljišne knjige u Federaciji BiH

Za prostor Republike Srpske na površini od 2.299.675 hektara (oko 97%) prostora izvršena je izmjera nakon Drugog svjetskog rata do danas, dok se na preostaloj površini još uvijek koristi austro-ugarska izmjera. Izmjera, u periodu od 2006. do 2015. godine je izvršena na površini od 183.870 hektara u sljedećim općinama: Ljubinje - nova izmjera (963 ha), Šipovo- nova izmjera (46.940 ha), Kalinovik - nova izmjera (500 ha), Istočna Iliđa - nova izmjera (900 ha), Brod - nova izmjera (11.164 P ha), Pale (gradski dio) – reambulacija

(1.577 ha), Bileća - nova izmjera (63.230 ha), Čajniče - nova izmjera (26.430ha), Han Pijesak - nova izmjera (32.181 ha) (Slika 8.).

Katastar nekretnina u Republici Srpskoj je prethodno uspostavljen kao jedinstvena evidencija o nekretninama u Republici Srpskoj (osnovan na osnovu Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Sl. list SR BIH, br.55/84) od 1984. do 2005. godine, a kasnije nastavljen sa uspostavom također kao katastar nepokretnosti, ali bez evidencije o pravu vlasništva (svojine) i drugim stvarnim pravima.

Katastar nekretnina je uspostavljen u urbanim i ruralnim područjima na površini od 372.400 hektara (15.1%).



Slika 8. Pregledna karta nove izmjere u Republici Srpskoj (Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016.-2020. godine, RUGIPP)

U periodu od 2005. godine do danas Tablica 1. prikazuje stanje katastra nekretnina sa utvrđenim korisnikom (po zakonskoj regulativi prije donošenja Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske iz 2012. godine). (Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016.-2020. godine, RUGIPP.)

Danas osnovne aktivnosti su bile na završetku započetih izmjera i obnovi izmjera Republike (prostor Republike Srpske je izmjeren u novom sustavu na površini od 2.299.675

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

hektara, tj. oko 93.3%) kao i na pripremama za njegovo izlaganje i uspostavu katastra nekretnina.

Obzirom na važeću zakonsku regulativu vrši se samo održavanje katastra zemljišta i katastra nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Tablica 1. Stanje katastra nepokretnosti, u Republici Srpskoj, sa utvrđenim korisnicima (po zakonskoj regulativi prije donošenja Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske iz 2012.).

Укупни подаци за општину					Подаци за катастар непокретности са утврђеним корисником					
Ред. Број	Општина	Број КО	Површина општине ха	Укупан број парцела	Укупан број корисника	Операт на снази	Број КО	Површина ха	Број парцела	Број корисника
1	Бања Лука	98	123.889	311.099	73.138	КНК	4	2.797	12697	2900
2	Берковићи	12	26.403	33.251	2.089	КНК	1	3.610	3.250	500
3	Бијељина	53	73.408	130.026	47.472	КНК	8+40д.	73.017	65.000	23.700
4	Билећа	25	63.684	109.416	5.905	КНК	6	18.509	26.260	1.400
5	Братунац	24	29.305	91.812	14.451	КНК	1	636	3800	980
6	Брод	23	23.005	62.133	17.873	КНК	2	1.394	5.500	5990
7	Чајниче	12	27.371	36.831	5.683	КНК	2	218	6.600	1.100
8	Дервента	49	51.659	88.163	27.209	КНК	5	4.061	8.990	2.780
9	Добој	67	65.533	149.978	53.401	КНК	9	5.509	16.850	5.900
10	Доњи Жабар	7	4.680	8.998	1.857	КНК	1	962	1.280	270
11	Дринић-Петровац	5	14.610	2.543	1.135	КНК	1	580	600	162
12	Гацко	19	72.836	104.781	7.818	КНК	2	6.819	11.200	820
13	Градишка	65	76.162	117.456	36.676	КНК	2	2.791	2.350	4.540
14	Источна Илиџа	6	2.929	20.100	6.372	КНК	6 дис	562	11.000	2.800
15	Источно Ново Сарајево	5	3.792	6.687	3.998	КНК	4 дис	109	500	200
16	Језеро	5	6.317	10.000	1.219	КНК	1	2.890	2100	420
17	Калиновик	13	67.950	68.943	4.554	КНК	2	473	10.400	820
18	Кнежево	18	32.599	53.675	6.539	КНК	5	10.631	14.900	1850
19	Козарска Дубица	65	49.935	80.174	20.527	КНК	2	1.352	2.500	1.100
20	Лакташи	39	38.834	92.765	65.543	КНК	5	3.544	5.000	8.400
21	Лопаре	27	29.785	43.591	16.799	КНК	15	11.512	24.300	9.300
22	Љубиње	18	34.133	36.427	4.154	КНК	5	963	10.000	1.150
23	Мркоњић Град	37	66.793	126.187	15.614	КНК	7	14.699	23.900	3.000
24	Нови Град	50	46.967	97.798	17.560	КНК	1	762	1956	990
25	Оштра Лука	15	20.664	23.869	4.119	КНК	2	3.508	2700	590
26	Пале	16	48.889	43.482	9.692	КНК	10	6.316	20.482	5.000
27	Приједор	56	83.407	178.858	66.282	КНК	4	4.373	12.800	5.100
28	Рибник	29	49.992	54.228	6.664	КНК	4	5.502	7500	1100
29	Рогатица	31	64.587	64.767	13.263	КНК	27	56.672	56.409	11.555
30	Рудо	15	34.768	34.354	31.019	КНК	2	1.465	4.580	4.135
31	Соколац	35	69.225	44.047	8.719	КНК	25	46.891	31.462	22.156
32	Сребреница	38	52.983	107.060	12.384	КНК	1	319	2.800	780
33	Шековићи	17	24.237	36.811	4.933	КНК	2	2.294	4.300	750
34	Шипово	29	55.020	87.055	19.407	КНК	22	46.976	73.775	14.807
35	Теслић	35	84.649	90.273	16.066	КНК	8	6.821	20.063	2.300
36	Требиње	53	86.251	178.083	12.938	КНК	4	8.996	13.400	976
37	Трново	11	11.125	20.195	3.152	КНК	11	11.125	20.195	3.152
38	Угљевик	20	17.035	31.707	11.116	КНК	2	2.032	3.200	1.116
39	Вишеград	22	44.906	73.869	10.706	КНК	1дио	1	1	1
40	Зворник	24	37.439	134.620	24.324	КНК	1	709	3.400	1.100
УКУПНО:		1.188	1.817.756	3.086.112	712.370		212 +51дис	372.400	548.000	155.690

(Извор: „Program premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016.-2020. godine“, RUGIPP, Banja Luka, novembar 2015. godine.)

2.5.2. Zemljišna knjiga

Zemljišne knjige predstavljaju javne i vjerodostojne registre o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima, koje su osnovane i održavane na bazi grafičke katastarske izmjere, u kojoj se samim upisom prava stiču, prenose, ograničavaju ili ukidaju (Ročić dr.1999.).

Kao što je spomenuto, zemljišne knjige su javne knjige i ta javnost se ogleda u tome što je dopušteno svim licima razgledavanje u prisustvu službenika zemljišne knjige i da može zatražiti i dobiti prijepise i izvatke zemljišnoknjižnih uložaka. Pod vjerodostojnosti zemljišne knjige podrazumijeva se da upisom u zemljišnu knjigu dobija se točan i cjelovit prikaz pravnog stanja na određenoj nepokretnosti.

Zemljišna knjiga se održava uporedo sa katastrom. Katastar i zemljišna knjiga su međusobno dopunjavajuće evidencije koje jedna bez druge nemaju pravnu važnost.

Zemljišna knjiga se sastoji od dva sastavna dijela i to od glavne zemljišne knjige, zbirke isprava i pomoćnih registara. Pri svakoj glavnoj knjizi kao pomoćni dijelovi vode se zbirka katastarskih planova, spisak zemljišta i spisak vlasnika. Glavna knjiga predstavlja osnovni dio zemljišne knjige, zbog toga što se samo upisom u glavnu knjigu zemljišne knjige, mogu steći prava na nepokretnostima, zatim prenijeti, ograničiti ili ukinuti. Drugi dijelovi zemljišne knjige imaju značaj kao pomoćni dijelovi glavne knjige.

Glavna knjiga je sastavljena od zemljišnoknjižnih uložaka, za područje jedne katastarske općine.

U zemljišno-knjižne uloške se, upisuju se:

- a) nekretnine i promjene na njima,
- b) vlasništvo i druga stvarna prava koja se odnose nekretnine i promjene tih prava.

Zbirka isprava sastavlja se prema izvorniku ili prijepisu isprava, na osnovu kojih je omogućen zemljišnoknjižni upis. Vodi se i arhivira zajedno za cjelokupne zemljišne knjige određenog suda ili sreza.

Zbirka katastarskih planova grafičke izmjere služi samo za orijentaciju o položaju i obliku čestica. Ovakvi planovi predstavljaju kopiju katastarskih planova i one čine zemljišnoknjižnu mapu.

Spisak parcela se izrađuje i održava za svaku katastarsku općinu pojedinačno. Uz svaku parcelu se upisuju podaci kao što su broj lista datog katastarskog plana i broj

zemljišnoknjižnog uložka glavne zemljišne knjige u kojem su čestice upisane, kao i broj nastavka gdje se ima uvid u nove parcele, nastale cijepanjem postojeće.

Abecedni spisak vlasnika čine imena vlasnika i drugih upisanih osoba koje su upisane na određeni način. Osim imena upisane osobe navoden je broj zemljišnoknjižnog uložka gdje su upisana prava vlasništva ili druga prava koja se odnose na datu osobu. Zemljišnoknjižni uložak čine popisni list, vlasnički list i teretni list. U popisni list (A), posjedovnicu, upisuju se natpisi i sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela, te svi upisi koji se odnose na stanje dobra. U vlasnički list (B), vlastovnicu, popisuje se pravo vlasništva, te ograničenja u pogledu raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili kojim njegovim dijelom. U teretni list (C), odnosno teretovnicu, upisuju se stvarna prava koja predstavljaju opterećenost određene nekretnine, kao i druga stvarna prava kao što su pravo otkupa, pravo preče kupovine i pravo uporabe. Zemljišnoknjižni upis predstavlja nastanak, promjenu kao što su ograničenja ili prestanak prava na nepokretnostima, a izvršava se samo na temelju pismenog naloga nadležnog suda.

Upisi u zemljišnu knjigu mogu biti:

1. Uknjižbe (intabulacija i ekstabulacija),
2. Predbilježbe (prenotacije),
3. Zabilježbe (andotacije).

Zemljišna knjiga oslanja se uglavnom na austrougarsku katastarsku izmjeru iz 1880.-1884. godine, a dijelom i na novije izmjere. Zbog različitih uzroka i zbivanja tijekom vremena zemljišna knjiga postala je neažurna i nesuglašena sa katastarskim evidencijama. Kako stanje vlasničke evidencije, odnosno registra prava na nekretninama nije zadovoljavajuće održavalo stvarno stanje vlasništva. Zbog toga javila se potreba za reformiranjem ovih evidencija. Jedan od osnovnih ciljeva reformi postojećih evidencija je upravo prevazilaženje neusklađenosti između zemljišne knjige, kao evidencije prava na nekretninama, stvarnog stanja i između zemljišne knjige, kao evidencija prava na nekretninama, stvarnog stanja i katastarskih evidencija, kao geodetsko-tehničke evidencije. (Tablica 2.).

Tablica 2. Pregled osnovnih pokazatelja i ciljeva implementacije standarda usluga za zemljišne knjige i katastar u Federaciji BiH.

Osnovni pokazatelji	Ciljevi	decembar 2010.	decembar 2011.	decembar 2012.
Procenat riješenih novih zahtjeva za upis u elektronski vodenoj zemljišnoj knjizi u toku jednog dana po zavođenju zahtjeva - bez predmeta uspostave novih zemljišnoknjižnih uložaka		80%	95%	100%
Procenat ukupno digitalizovanih zemljišnoknjižnih uložaka		95%	100%	100%
Prosječan broj dana za uknjižbu hipoteke		18.7	7.0	1.0
Broj zemljišnoknjižnih uložaka zasnovanih na novom katastarskom premjeru - usaglašeni sa katastarskim podacima		200.000	240.000	300.000
Procenat obradenih zahtjeva za cijepanje parcela - u toku godine		80%	90%	100%
Procenat obradenih zahtjeva za uplanjenje objekata - u toku godine		90%	95%	100%
Procenat katastarskih općina sa vektorizovanim katastarskim planovima u bazi podataka		40%	50%	70%
Procenat ukupne površine u vektorskom obliku		20%	30%	45%
Broj renoviranih zemljišnoknjižnih ureda sa obezbijedenim prostorom za prijem stranaka		23	23	28
Broj renoviranih katastarskih ureda sa obezbijedenim prostorom za prijem stranaka		13	21	40

(Izvor: Federalno Ministarstvo pravde, Federalna Uprava za Geodetske i imovinsko-pavne poslove, 2011.)

U Republici Srpskoj od 2011. godine održavanje zemljišne knjige je u nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

3. USPOREDBA SUSTAVA ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE F BiH, REPUBLIKE SRPSKE I REPUBLIKE HRVATSKE

Budući da sustavi administracije u Federaciji BiH, Republici Srpskoj i Hrvatskoj imaju zajedničko podrijetlo analizirana je svaka administracija pojedinačno, u više konteksta, institucionalni i pravni okviri i dr., kao i trenutni projekti. Naglasak je dan na katastar nekretnina i zemljišnu knjigu.

Usporedba sustava zemljišne administracije Federacije BiH i Republike Hrvatske daje mogućnosti zapažanja i odabiranja učinkovitije prakse u zadnjih desetljeće preobrazbe sustava zemljišne administracije.

Nakon raspada Jugoslavije i napuštanja socijalističkog uređenja, sustavi zemljišne administracije u Federaciji BiH, Republici Srpskoj i Republici Hrvatskoj doživljavaju preobrazbu. Preobrazbe traže strpljenja, mnogo truda i vremena, a prvenstveno ovisne su o broju i edukaciji stručnih ljudi koji provode procese preobrazbe, te o materijalnim mogućnostima.

Mnoge reforme sustava upravljanja zemljištem, koje su se dogodile u novonastalim zemljama dovele su do institucionalne organizacije, uvedene su brojne prilagodbe na zakonodavnoj razini te su potaknule zaokret u vođenju politike gospodarenja zemljištem. Svi procesi su usmjereni k istom cilju – stvaranju potpuno učinkovitih sustava. Prešlo se s analognog na elektronički prikaz u svrhu jednostavnijeg održavanja, veće dostupnosti i širenja informacija (Mađer i Roić 2011).

3.1. FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE I REPUBLIKA SRPSKA

Nakon rata, 1992.-1995. godine, Bosna i Hercegovina (BiH) je ustavno pravno preuređena država. Općim okvirnim sporazumom za mir u Daytonu (SAD), a kasnije potpisivanjem Mirovnog sporazuma u Parizu 1995. godine, BiH je dobila novo ustavno uređenje. BiH nastavlja svoje pravno postojanje po međunarodnom pravu kao država, sa modificiranom unutrašnjom strukturom, postojećim međunarodno priznatim granicama i nazivom Bosna i Hercegovina. BiH se sastoji od dva entiteta: Federacije Bosne i Hercegovine (FBiH) i Republike Srpske. FBiH ima 10 kantona/županija (slika 8). Kantoni se sastoje od

manjih jedinica lokalne samouprave, odnosno općina, kojih ukupno ima 79. Republika Srpska ima 64 općina (URL 1).

Federacija BiH i Republika Srpska stvaraju složenu državu na jugoistoku Europe koja na sjeveru, sjeverozapadu i jugu graniči s Hrvatskom, na istoku sa Srbijom, dok na jugoistoku graniči sa Crnom Gorom. Prema procjenama (2016. godine) ima 3.531.159 stanovnika. Kopnena površina iznosi 51.209,2 km² a površina prostora mora je 12 km². Najviša točka BiH je Maglić, nadmorske visine 2386 m, a najniža točka Jadransko more (URL 1).



Slika 9. Kantoni FBiH i Republika Srpska

(https://sr.wikipedia.org/wiki/Кантони_Федерације_Босне_и_Херцеговине#/media/File:Bih_cantons_sr.png)

Šume i šumska zemljišta u FBiH zauzimaju prostor oko 1.443.323,1 ha ili 55,3% ukupne površine FBiH (tablice 3 i 4 : Prostorni plan FBiH za period 2008.-2028. godine, kolovoz 2012. godine). Ostali podaci dati su u tablicama 3. i 4. („*Prostorni plan FBiH za period 2008-2028. godine, kolovoz 2012.*“).

Tablica 3. Namjena prostora u Federaciji BiH, prema prostornom planu FBiH za period od 2008.-2028.

Namjena	km ²	%
Poljoprivredno	9.966,32	38,2
Šumsko	14.432,31	55,3
Ostalo	1.687,24	6,5
Σ F BiH	26.085,87	100,0

Tablica 4. Ostale površine, prema prostornom planu FBiH za period od 2008.-2028.

Namjena	km ²	%
Stambene, radne i servisne	1.312,02	5,03
Jezera	195,35	0,75
Vodotoci	59,17	0,23
More	13,97	0,05
Eksploatacione površine	20,51	0,08
Deponije	2,47	0,01
Ceste	53,74	0,21
Željezničke pruge	4,78	0,02
Posebna namjena	25,23	0,09
UKUPNO OSTALO	1.687,24	6,47

3.1.1. Institucionalni i organizacijski okvir

Institucija nadležna za geodetske poslove uključujući i katastar na području Federacije je Federalna uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove (FUG) .

Prema *Prednacrtu Zakona o izmjeri i registru nekretnina iz 2013. godine* opis djelatnosti javnih organa geodetske je sljedeći:

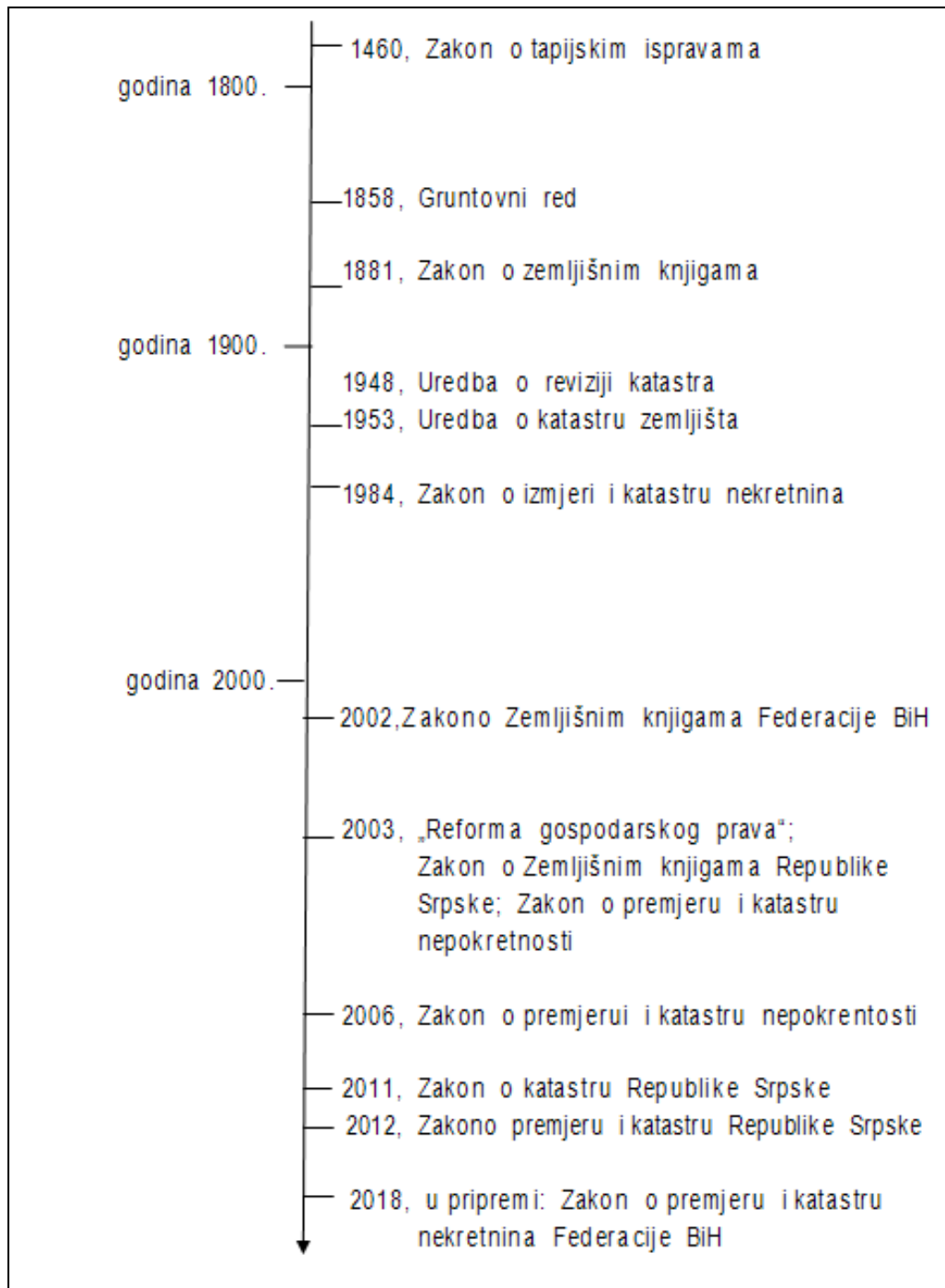
- FGU je samostalni organ uprave sa nadležnostima za: osnovne geodetske radove; izmjeru katastarske, komasacijske i topografske namjene; koordinaciju i nadzor osnivanja evidencija o nepokretnostima; topografsko-kartografske djelatnosti; uspostavljanje i održavanje prostornih jedinica; poslove procjene vrijednosti nepokretnosti; radove na uspostavi i održavanju infrastruktura prostornih podataka (IPP) FBiH; poslove nadzora i koordinacije rada kantonalnih organa koji su nadležni za geodetske radove i registraciju nepokretnosti, te za licenciranje geodetskih stručnjaka i gospodarskih društava za geodetske poslove; poslove na pripremanju i

izrad srednjoročnih programa i planova izmjere na godišnjoj razini i dr.; ostvarivanje suradnje sa privatnim sektorom u okviru poslova određenih zakonom (URL 4);

- Kantonalne geodetske uprave (dosada ukupno 5) su nadležne za: uspostavljanje i održavanje evidencija o nepokretnostima; za rješavanja upravnih stvari u okviru prvog stupnja iz nadležnosti uprave; priprema i izrada srednjoročnih programa i planova na osnivanju evidencija o nepokretnostima u toku godine na razini kantona kao i formiranje izvješća o ostvarivanju tih programa; ostale djelatnosti u okviru poslova određenih zakonom.
- Općinski katastarski uredi kao jedinice lokalne samouprave nadležne su za: osnovne geodetske radove; uspostavljanje i održavanje evidencija o nepokretnostima; postupanje po predmetima upravnih stvari u okviru prvog stupnja iz nadležnosti uprave; formiranje i revidiranje katastra vodova na području općina; poslove osnivanja i održavanja adresnog registra na području općine; obavljanje ostalih djelatnosti u okviru poslova određenih zakonom).

3.1.2. Povijest zakonskih propisa u oblasti zemljišnih evidencija

Počevši još od 15. vijeka, i tadašnjeg Zakona o tapijskim ispravama, do današnjih zakonskih propisa, kao i onih koji su trenutno u planu, možemo zaključiti da se zakonski propisi mijenjaju u skladu sa državnim uređenjem, ali i radi modernizacije zemljišnih evidencija. (Slika 10.).



Slika 10. Povijest zakonske regulative

Povijesno posmatrano, pravno uređenje područja zemljišne administracije, katastarskih poslova, odnosno stvarne i faktične vlasti na nekretninama u FBiH i Republici Srpskoj, između ostalih, obuhvaća sljedeće zakonske akte:

- Ramazanski zakon, 1860. godine (Osmansko Carstvo),
- Zakon o tapijskim ispravama, 1864. godine (Osmansko Carstvo),

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- Zakon o tapijskim ispravama vakufskog zemljišta, 1874. godine (Osmansko Carstvo),
- Zakon o zemljišnim knjigama od 12.listopada 1881. godine (Austroougarska Monarhija),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Kraljevina Jugoslavije, 1930. godine),
- Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga (Kraljevina Jugoslavija, 1931. godine),
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina iz 1993. godine (Federacija BiH),
- Zakon o održavanju premjera i katastra zemljišta (Republika Srpska, 1996. godine),
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina iz 1996. godine (Republika Srpska),
- Zakon o zemljišnoj knjizi iz 2002. godine (Bosna i Hercegovina),
- Zakon o premjeru i katastra nepokretnosti (Republika Srpska, 2003. godine),
- Zakon o građevinskom zemljištu (Republika Srpska, 2006. godine),
- Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti (Republika Srpska 2006. godine),
- Zakon o stvarnim pravima (Republika Srpska, 2009. godine),
- Zakon o katastru Republike Srpske (Republika Srpska, 2011. godine),
- Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske (Republika Srpska, 2012. godine),
- Zakon o stvarnim pravima (Federacija BiH, 2013. godine).

3.1.2.1. Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske

Geodetski stručnjaci Bosne i Hercegovine su davne 1919. godine bili za uvođenje jedinstvene evidencije o nepokretnostima i prava na nepokretnostima. Poslije prvog sastanka predstavnika geodetske struke, održanog u Banjoj Luci 1976. godine, definisani su temelji za osnivanje jedinstvene evidencija o nepokretnostima.

Završetkom rata započete su reforme zemljišnoknjižnog prava u Federaciji BiH i Republici Srpskoj, aktivnostima na uspostavljanje jedinstvene evidencije nekretnina na osnovu Zakona o premjeru i katastru nekretnina iz 1984.

Narodna skupština Republike Srpske usvojila je 22. veljače 2011. Zakon o katastru Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske, br.60/11). Tim Zakonom predviđeno je osnivanje jedinstvene evidencija o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima u

nadležnosti organa uprave, pri čemu bi svi poslovi u vezi zemljišne knjige prešli sa nadležnosti sudova na nadležnost organa RUGIPP-a.

Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 6/12) ima ukupno 201 članak, podijeljenih u 16 poglavlja u kojima se vodi riječ o:

- osnovnim odredbama,
- upravnim i stručnim poslovima,
- tehničkoj dokumentaciji,
- izvođenju i stručnom nadzoru nad izvođenjem geodetskih radova,
- osnovnim geodetskim radovima,
- izmjeri Republike Srpske,
- katastru nekretnina,
- katastru vodova,
- topografsko-kartografskoj djelatnosti,
- geoinformacijskom sustavu RUGIPP-a Republike Srpske,
- infrastrukturi geoprostornih podataka Republike Srpske,
- geodetskim radovima u inženjersko-tehničkim oblastima,
- čuvanju, uvidu, izdavanju i naknadama za korištenje podataka i pružanje usluga,
- stručnom nadzoru,
- ovlaštenju za donošenje podzakonskih akata,
- kaznenim odredbama i
- prelaznim i završnim odredbama.

Upravni i stručni poslovi koji se odnose na izmjeru Republike Srpske, kao i katastar zemljišta i nepokretnosti se uređuju ovim Zakonom, a uz to se uređuju i katastar vodova, osnovni geodetski radovi, adresni registar, obavljanje topografsko-kartografske djelatnosti, geoinformacijski sustav Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske, infrastruktura geoprostornih podataka Republike Srpske i geodetski radovi u inženjersko-tehničkim područjima (član 1).

Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske utvrđuje načelo jedinstvene evidencije o nekretninama i prava na njima.

- (1) Upisom u katastar nepokretnosti mogu se steći, ograničiti i prenijeti pravo svojine i ostala stvarna prava na nepokretnostima, a brisanjem datog upisa se predstavlja prestanak važenja prava (konstitutivnost upisa).

- (2) Pravo svojine i ostala stvarna prava na nepokretnostima, moguće je steći prije upisa u katastar nepokretnosti, tako da se omogućava dejstvo trećih lica na nepokretnostima. (deklarativnost upisa)
- (3) Osim stvarnih, u katastar nepokretnosti moguće je upisati i određena obligaciona prava, koja služe za suprostavljanje trećim licima.

Načela katastra nepokretnosti definirana su u šestom poglavlju gdje je *i detaljno* obrađeno osnivanje katastra nepokretnosti u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima, obnova katastra nepokretnosti, formiranje centralnog adresnog registra i *održavanje katastra nepokretnosti odnosno postupak upisa nepokretnosti i stvarnih prava na njima, nosilaca stvarnih prava kao i promjena na nepokretnostima i stvarnim pravima i nosiocima stvarnih prava.*

Ovim Zakonom je omogućeno smanjenja dijela administracije i rasterećenosti katastarskih ureda. Za izvođenje geodetskih radova i djelatnosti propisani su uslovi koje tvrtka mora ispuniti.

U nastavku se u kraćim crtama navode pitanja koja Zakon obrađuje a odnose se na održavanje katastra nepokretnosti:

- što je to održavanje katastra nepokretnosti?
- koje su promjene u postupku održavanja nepokretnostima?
- tko obavlja prikupljanje podataka o nastalim promjenama na nepokretnostima;
- način poboljšanja kvalitete podataka katastra nepokretnosti prilikom čega se dozvoljava promjena oblika i površine katastarskih čestica, što potpuno zadovoljava moderni pristup održavanja katastra nepokretnina;
- rok, način prijave promjena na nekretninama te ostale dužnosti i prethodne terenske radnje potrebne za promjene na nekretninama;
- dužnosti i rok preuzimanja podataka izmjere od strane geodetske tvrtke te način izvršenja pregleda, kontrole i ovjere kvalitete izvedenih radova;
- službene dužnosti i obaveze geodetske uprave u praćenju promjena na nekretninama;
- dužnosti investitora i korisnika nekretnine u vezi načina ponašanja i očuvanja postojećih geodetskih biljega na terenu.

3.1.2.2. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina Republike Hrvatske

Ovaj zakon reguliše državnu izmjeru i katastar nekretnina Republike Hrvatske. Zakon uređuje pojedine oblasti, kao što su oblasti katastra infrastrukture, registara zgrada, registara prostornih jedinica, registara geografskih imena, nadležnosti nad radovima državne izmjere, katastra nekretnina, te izvršavanje tih poslova, kao i ostali radove Državne geodetske uprave, uključujući čuvanje i korištenje datih podataka i nadzor nad poslovima koje uređuje ovaj Zakon.

Poslovi državne izmjere obezbjeđuju mjerne i opisne podatke u trodimenzionalnom prikazu za područje Republike Hrvatske. Trodimenzionalni prikaz se omogućava prikupljenjem, obradom i prikazivanjem topografskog i zemljišnog karaktera podataka, pomoću geodetskih metoda (terestričkim, fizikalnim, matematičkim, astronomskim metodama, metodama satelitske geodezije, daljinskim istraživanjem i drugim metodama). mjernih i opisnih podataka trodimenzionalnog prikaza područja Republike Hrvatske utemeljen na prikupljanju, obradi i prikazivanju topografskih i zemljišnih podataka geodetskim metodama (terestričke, fizikalne, matematičke, astronomske, metode satelitske geodezije, daljinskog istraživanja i dr.).

Pod državnom izmjerom, podrazumijevaju se:

1. osnovni geodetski radovi
2. topografska izmjera i izrada državne karte i
3. izmjera, označavanje i radove na održavanju i vođenju evidencije za kopnenu državnu granicu.

Osnovni geodetski radovi predstavljaju osnovu su za uspostavu, održavanje i praćenje geodetskog referentnog sustava.

Geodetski referenti sustav definisan je službenim geodetskim datumom, položajnim, visinskim i gravimetrijskim koordinatnim sustavom i ravninskim kartografskim projekcijama.

Državna geodetska uprava je organ nadležan za izradu službenih državnih karata, i tu spadaju:

- Hrvatska osnovna karta (HOK), mjerila 1 : 5000 ili 1 : 10.000,
- digitalne ortofotokarte (DOF), mjerila 1 : 2000, 1 : 5000 i sitnijem,
- detaljne topografske karte (DTK), mjerila od 1 : 25.000 do 1 : 250.000 i
- pregledne topografske karte (PTK), mjerila 1 : 300.000 i sitnijem.

Katastar nekretnina predstavlja evidenciju koju čine podaci čestica zemljine površi sa objektima i zgrada koji su trajno stacionirani na zemljinoj površi ili se nalaze ispod nje, uz evidenciju o pravima na česticama zemljine površi.

Pod poslovima katastra nekretnina se podrazumijevaju:

1. utvrđivanje katastarskih prostornih jedinica,
2. katastarska izmjera i tehnička reambulacija,
3. izradba i održavanje katastarskog operata katastra nekretnina,
4. održavanje katastra zemljišta i njegovo postupno usaglašavanje katastru nekretnina i
5. zasebno prebacivanje katastarskih parcela katastra zemljišta u katastar nekretnina.

Katastar nekretnina je sustav koji se obrazuje na temelju katastarske izmjere. Pod poslovima katastarske izmjere i tehničke reambulacije podrazumijevaju se poslovi na:

1. prikupljanju i obradi podataka o nekretninama,
2. izradi elaborata katastarske izmjere ili tehničke reambulacije
3. predstavljanju podataka o nekretninama iz elaborata katastarske izmjere ili tehničke reambulacije i
4. nadzoru i prihvatanju elaborata katastarske izmjere ili tehničke reambulacije.

3.1.3. Sustavi zemljišne administracije

Sustav administracija nekretnina i prava na nekretninama u FBiH zasnovan je na dva različita registra – katastru i zemljišnoj knjizi. Za osnivanje, obnavljanje, uređenje i održavanje zemljišnih knjiga, osnovu predstavljaju katastarski podaci o nekretninama. Zadaća tih registra je obezbjeđivanje sigurnosti u pravnom trgovanju nekretninama i zaštiti prava koja su upisana u same registre. U FBiH je uspostavljen jedinstveni službeni model podataka međutim, uz dvojni sistem zemljišne administracije u jedinstvenoj bazi podataka do danas nalaze se oko 65 % podataka. Također danas u zemljišno–knjižnom sustavu e-grunt građanima je dostupno 1.460.000 zemljišno-knjižnih uložaka (URL 2).

Sustav administracije nekretnina i prava na njima od 2012. godine u Republici Srpskoj zasniva se na jednom registru, tj. jedinstvenoj evidenciji katastra nepokretnosti. Radovi od interesa u Republici Srpskoj su katastarske izmjere svih djelova Republike Srpske, održavanje svih postojećih evidencija o nekreninama i rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Čelna organizacija koja vodi i upravlja ovim radovima je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (RUGIPP).

3.1.3.1. Katastar nekretnina

Katastar nekretnina (Zakon o premjeru i katastru nekretnina, Službeni list SR BIH br. 22/84) predstavlja skup dokumenata sa podacima katastra zemljišta, registara zgrada, poslovnih prostora i garaža, zajedno sa pravima na nekretninama. Neažurnost prethodnih evidencija o nekretninama je posljedica tadašnjeg visokog poreza pri prometu nekretnina, što je pokušano da se riješi člankom 13. u kojem je pomenuto da je upis prava na nepokretnostima obavezan je i ne može biti uvjetovan prethodnim plaćenjem poreza na promet.

Drugi poglavlje navedenog Zakona o premjeru i katastru nekretnina (čl. 23.-24.) uređuje se izmjera, metode izmjere, planovi, karte, zatim poslove nadležnosti datim postupkom izmjere.

Trećim poglavljem uređuje se uspostavljanje katastra nekretnina, čime su obuhvaćeni članovi Zakona 45-96. Definišu se ključne katastarske prostorne jedinice, kao što su katastarska parcela (čestica), katastarska opština (općina) i katastarski srez (kotar). Zakonom su definirane broj kultura i klasa, kojih ima 8. Člancima 69-82 je predloženo koliko je važno utvrditi prava u okviru postupka izlaganja katastarske izmjere. Ovo poglavlje tj. način zakonskog definiranja 8 kultura i isto toliko klasa ne zadovoljava moderne zahtjeve, pristupe i načine modernog korištenja zemljišta.

Prema članku 85., katastar nekretnina čine tri zavisne i povezane cjeline i to su:

- katastarski planovi,
- katastarski operat i
- zbirke isprava.

Automatskom obradom podataka se formira i uređuje katastarski operat, koga čine:

- katastarsko-knjižni ulošci,
- popisi katastarskih čestica,
- popisi poreznih obveznika na osnovu poljoprivrednih prinosa.

Upisi prava na nekretninama je četvrto poglavlje (čl. 97-163), koje predstavlja najopširnije poglavlje, kojim se predložava povijest i tradicija zemljišnih knjiga.

Upisi u katastar nepokretnosti su jednake vrstama onih u zemljišnoj knjizi, i pod njim podrazumijevamo:

- uknjižbu,
- predbilježbu i

- zabilježbu.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne donosi novine u upisu prava na nekretninama nego samo uvodi prilagođen način u ondašnjim uvjetima BiH kao federalna jedinica bivše Jugoslavije.

U petom poglavlju je definirano održavanje izmjere i katastra nekretnina (čl. 164-182). Ovo poglavlje je značajno posebno zbog određenih smjernica za privatnu praksu, čime se smanjuju dijelovi administracije rasterećuju katastarski uredi.

Šesto poglavlje uređuje izmjeru zemljišta za posebne potrebe (čl. 183-191). Za poslove nadzora nad poslovima izmjere i katastra nekretnine nadležna je Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, i to definira sedmo poglavlje (čl. 191-193). Prelazne odredbe su definiraju u posljednja dva poglavlja datog Zakona.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne predlaže novi način kojim se vode i održavaju evidencije o nekretninama, već Zakon slijedi većinski ranije propise u BiH, što je moguće vidjeti iz osnovnih načela (Begić 2000).

U Republici Srpskoj postupak osnivanja katastra nekretnina osnovan je na Zakonu o premjeru i katastru Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske, br.06/12, 110/16 i 72/18) i detaljno uređen Pravilnikom o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 11/14 i 25/14). Prema službenim podacima Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske, u okviru Projekta registracije nekretnina, katastar nekretnina kao jedinstvena evidencija nekretnina i prava nad njima, osnovan je u 154 katastarskih općina, a u tijeku je osnivanje u većem broju općina i gradova.

Vrste upisa u katastar nekretnina u Republici Srpskoj (Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, član 90) su: upis nepokretnosti; upis stvarnih prava; upis određenih obveznih prava, predbilježba i zabilježba. Član 93 ovog Zakona definira: (1) na nekretninama se upisuju prava: vlasništva, založna prava, pravo stvarne služnosti, plodouživanja, stvarne terete, prava građenja, koncesije i prava zakupa koja su zaključena na ne kraće razdoblje od pet godina; (2) prava vlasništva (*svojina*) se upisuju u korist vlasnika (*imaoca*) prava na cijeloj nekretnini; (3) prava suvlasništva (*susvojina*) se upisuju u korist vlasnika (*imalaca*) prava sa izvjesnim dijelovima u odnosu na cijelu nekretninu; (4) prava zajedničkog vlasništva (*svojine*) na nekretninama se upisuju za sve vlasnike (*imaoce*) prava vlasništva, ako susvojinski udio nije moguće odrediti.

Gore navedena rješenja ovog Zakona u svakom pogledu su djelovale neposredno na stanje sustava katastra nekretnina. Uprkos moguće relativne interpretacije uspješnosti, mjerila

kojima se može procijeniti uspješnost sustava katastra su: sigurnost, jasnoća i jednostavnost, pravodobnost, pravednost, dostupnost, pristupačnost i održivost (FIG 1995). Sustav katastra nekretnina mora biti jasan i razumljiv korisnicima da bi bio učinkovit. Složeni stari (ili i novi) obrasci, postupci i propisi usporavaju djelovanje i obeshrabruju pri njegovu korištenju, ne pružaju sigurnost učinkovitom i uspješnom djelovanju tržišta nekretnina, imaju loš odnos rješenja koja daju prema učinkovitosti i pouzdanosti itd.

Zakon o promjeru i katastru nekretnina, iz 1984. godine iako je bio napredan u vremenu nastanka, pripada prošlom stoljeću i od 2003. godine nije na snazi u Republici Srpskoj jer je zamjenjen novom modernijom katastarskom evidencijom nepokretnosti a od 2012. godine registrom nepokretnosti pod nazivom katastar nepokretnosti u skladu sa Zakonom o promjeru i katastru Republike Srpske u kojem se vode podaci o nepokretnostima i pravima na njima.

3.1.3.2. Upis nekretnina u Zemljišnu knjigu

Vrste upisa u katastar nekretnina do 2003. godine u FBiH, identično su odgovarale upisima u zemljišnim knjigama, konkretno se misli na uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu. Iz strukture katastarsko-knjižnog uložka vidljiva je povezanost sa zemljišnom knjigom.

Danas pravo vlasništva i druga prava na nekretninama u FBiH postiže se jedino upisivanjem u zemljišne knjige. Stoga, potrebno je da po svakoj obavljenoj kupnji nekretnine podnese zahtjev za upis u zemljišne knjige. Zahtjev s prijedlogom se podnese zemljišno-knjižnom (ZK) uredu u okviru nadležnog suda za nekretninu na području za koju se vrši kupoprodaja. Uz zahtjev za upis potrebno je priložiti i isprave na osnovu kojih se predlaže upis, a koje moraju biti u izvorniku ili ovjerenom prijepisu. Isprave (kupoprodajni ugovor) treba obraditi javni bilježnik na način da u propisanom zakonskom postupku obavljaju radnje čiji je cilj da se pri pravnom poslu iznese i provede prava volja stranke, kao i da pravni posao bude sukladan sa zakonom i da je provodiv.

Upis i promjena prava na nepokretnostima se upisuju na osnovu isprava koje se sastoje od:

- posjedovnog lista i kopije plana, koje moraju biti originalni i ne stariji od 6 mjeseci,
- pravnog osnova (ugovora, rješenja nadležnog organa ili druge isprave čime se dokazuju prava vlasništva na nekretninama – originalni primjerak ili ovjerena kopija),

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- rješenja o uporabi objekta ili uvjerenja da su objekti izgrađeni prije 1976. godine – ukoliko je on ucrtan u katastarskom planu (dokumenti se dobivaju u odjelu za urbanizam - originali ili ovjerene kopije),
- uvjerenja da se zemljište koristi za redovnu uporabu objekta – ako je u pitanju izgrađeno gradsko zemljište, potrebno je imati uvjerenje se dobije u Odjelu za urbanizam,
- rješenja porezne uprave o razmirivanju poreza na nepokretnost,
- rješenja registracije od suda za pravna lica, kao original ili ovjereni primjerak kopije,
- dokaza uplate takse (svaki određeni sud ima svoj cjenovnik).

Po ostvarenom upisu u zemljišnu knjigu kupac postaje zemljišnoknjižni vlasnik. U zemljišnu knjigu se dozvoljava upis samo uz suglasnost osoba upisanih u zemljišnu knjigu, u svojstvu nosioca prava vlasništva ili drugih stvarnih prava, u tom trenutku kad je podnesen zahtjev. Prema ovome, odobrenje osobe upisane u zemljišnu knjigu mora biti sastavni dio dokumentarije kao dokaz o saglasnosti za upis.

3.1.4. Razvojni projekti i reforme registracije zemljišta

Danas je skoro cijeli prostor FBiH i Republike Srpske pokrivena novom detaljnom izmjerom, kao i preko polovine površine FBiH i Republike Srpske je zahvaćeno uspostavom katastra nekretnina. Također, skoro kompletan katastarski operat za cijelu FBiH i Republiku Srpsku, je u digitalnom formatu zapisa. Međutim, zemljišna administracija je opterećena mnogim otvorenim pitanjima i poteškoćama. Neke od njih su novijeg datuma, neke od njih postoje već dugi niz godina. Sve to onemogućava da sustav funkcionira na besprijekoran način, te da kao takav nudi točne i ažurne podatke o nekretninama (URL 8)

Kako bi se gore navedena pitanja riješila tj. u cilju pružanja podrške razvoju održivog sustava registracije nekretnina s usklađenim zemljišnoknjižnim katastarskim podacima u urbanim područjima FBiH i Republike Srpske razvio se pilot projekt „*registracija zemljišta*“. Ovaj projekt se provodi od 2007. godine i financira sredstvima kredita Svjetske banke i budžetskim sredstvima entiteta. Ovaj projekt „sistematskog ažuriranja katastra i zemljišne knjige“ provodi se u četiri lokacije u Federaciji BiH (Gradačac, Čapljina, Travnik i Ljubuški). Sa započetim reformama zemljišne administracije u BiH, nastavljeno je pokretanjem novog

projekta registracije nekretnina od 2013. godine (REAL ESTATE REGISTRATION PROJECT–RERP). Zvanična procedura za restrukturiranje Projekta je završena tijekom 2017. godine, a predmet restrukturiranja Projekta u Federaciji BiH obuhvaća izmjene u okviru rezultata i monitoringa i vremensko produženje roka provedbe Projekta za 18 mjeseci, čime je dosadašnji rok završetka Projekta 31. srpnja 2018.godine prolongiran do 31. siječnja 2020. godine.

Projekt se provodi na područjima gdje je polazna situacija u kojoj u pojedinoj katastarskoj općini postoji katastar zemljišta temeljen na novoj izmjeri i zemljišna knjiga temeljena na austrougarskoj izmjeri. Ova polazna situacija je najzastupljenija u FBiH (preko 50% katastarskih općina) što je ujedno i najsloženija za postizanje dugoročnog cilja reforme zemljišne administracije a cilj reforme je jasan, tj. da katastar i zemljišna knjiga međusobno budu usuglašeni i da odgovaraju stvarnom stanju na terenu. Krajnje ciljne vrijednosti Projekta za FBiH su već sada u potpunosti realizirane za 52% definiranih pokazatelja rezultata Projekta, za 7% pokazatelja su aktivnosti trenutno realizirane brže od planirane dinamike, provedba 37% pokazatelja prati ugovorenu dinamiku, dok je još uvijek djelomično riješeno pitanje podržive IT strukture u Federalnom ministarstvu pravde i pitanje tehničkog uvezivanja sustava sa drugim ključnim registrima poput registra Agencije za identifikacijske dokumente, evidenciju i razmjenu podataka, registra poslovnih subjekata i adresnog registra (URL 9).

U Republici Srpskoj je težnja da postojeće nasljeđene evidencije od austrougarske izmjere, katastra zemljišta, katastra nekretnina, popisnog katastra, zemljišne knjige i knjige uloženi ugovora za mjeni katastar nepokretnosti (nekretnina) osnovan na Zakonu o premjeru i katastru Republike Srpske kao jedinstvene evidencije geodetsko-tehničkih i imovinsko-pravnih podataka u nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske (URL 10). U cilju rješavanja aktualnih pitanja registracije zemljišta pokrenuta je i aktualna reforma iz 2012. godine koja je podržana sredstvima kredita Svjetske banke kroz Projekat registracija nekretnina – Real Estate Registration Project (URL 11).

3.1.5. Zemljišnoknjižni informacijski sustav e-grunt

Sustav *e-grunt* je u funkciji od 2017. godine i ima aplikaciju za pregled zemljišnoknjižnih (ZK) podataka tj. za pristup građanima FBiH u ZK podatke. Ovi podaci

imaju informativnu namjenu , tj., podaci ZK uložaka kao i statusi predmeta ne smatraju se službenim (URL 2). Baza ovog sustava (www.e-grunt.ba) sadržava:

- podatke iz katastarskih općina u kojima je izvršen prijenos,
- podatke iz evidencije katastra nekretnina,
- podatke koji su dosada ručno unešeni iz zemljišnih knjiga i
- podatke prenesene iz elektronske baze Knjiga Položenih Ugovora.

Zemljišnoknjižni informacijski sustav *e-grunt* je instaliran u svim ZK uredima FBiH.

Geoportal FGU kao ključni element Infrastrukture prostornih podataka (IPP) FBiH ima za cilj osiguranje pristupa i korištenja standardiziranih prostornih podataka kojima raspolaže FGU. U pregledniku ovog geoportala su dostupni i katastarski podaci o česticama i stanje posjeda na istim. Također su dostupni podaci o granicama katastarskih općina, česticama, simbolima i zgradama itd. Treba napomenuti da momentalno neke općine Federacije nemaju podatke u digitalnom obliku, a u nekim općinama se radi na ažuriranju katastarskih podataka. Zbog toga danas za neke općine u Web pregledniku Geoportala nije moguće pronaći katastarske podatke (URL 3).

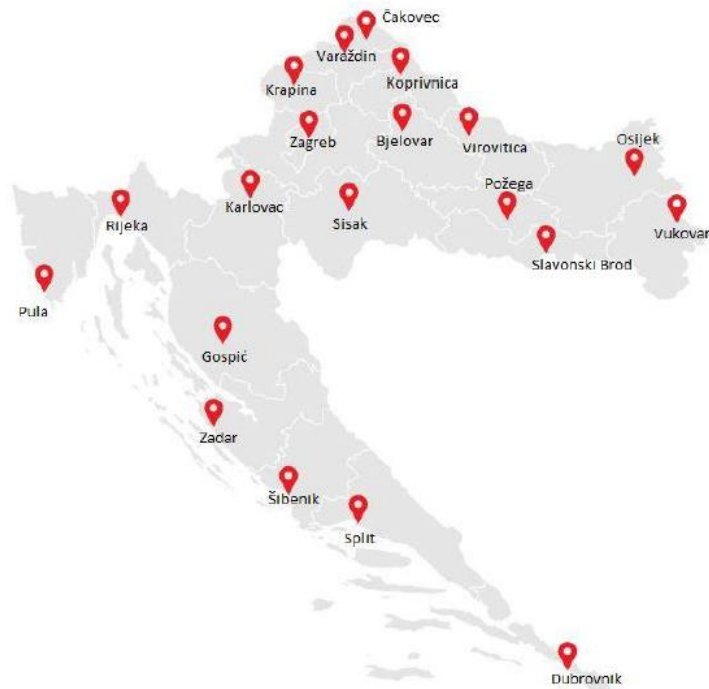
3.2. REPUBLIKA HRVATSKA

Republika Hrvatska je zemljopisno smještena na prijelazu iz srednje u jugoistočnu Europu. Na sjeveru graniči s Slovenijom i Mađarskom. Na istoku s Srbijom, na jugu i istoku s Federacijom BiH, Republikom Srpskom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Prema popisu iz 2011. godine ima 4.284.889 stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina prostora mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava u srednje velike europske zemlje. Najviša točka Hrvatske je Dinara nadmorske visine 1831 m, a najniža točka Jadransko more (URL9).

Institucija nadležna za obavljanje zadatka geodetske službe na području Hrvatske je Državna geodetska uprava (DGU). Kao samostalna upravna državna organizacija djeluje od 1994. godine. Obavlja poslove iz oblasti geodezije, kartografije, katastra, i fotogrametrije, zatim vodi računa o uspostavi nacionalne infrastrukture prostornih podataka, i formatizaciji katastra i geodetsko prostornog sustava, državnoj službenoj kartografiji, zadužena je za brigu date geodetske dokumentacije, statističkih podataka o katastru nekretnina, prostornih jedinica i vodova te zadužena je za geodetsko - katastarske poslove pri utvrđivanju državne granice (URL10).

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Osim središnjeg ureda, ustrojeni su i područni uredi za katastar njih 20 u okviru područja županija, konkretno za sjedište datih županija za katastar nekretnina i/ili ispostave (92) koje se nalaze van županija u gradovima i općinama (Slika 11.). Iznimka je Grad Zagreb gdje poslovi vezani za katastar obavlja Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba koji je dio gradske uprave (URL10).



Slika 11. Područni uredi za katastar u Hrvatskoj (URL 10)

U sklopu DGU djeluju četiri sektora i četiri samostalne službe (odjeli): sektor za državnu izmjeru, sektor za katastarski sustav, sektor za infrastrukturu prostornih podataka i sektor za financijske poslove, strateško planiranje, nabavu i opće poslove.

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina iz 1999. godine, definira katastar nekretnina kao evidenciju o zemljištu, uključujući zgrade i dijelove zgrada poput i drugih objekata i zgrada koje se nalaze na površini zemlje ili ispod nje, sve sukladno sa zakonom. To je početak uspostavljanja evidencije nekretnina, a privatno je vlasništvo kao temelj razvoja društva ponovo u prvom planu (Pešun. 2007.).

Na osnovu *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina iz 2007. godine*, regulišu se poslovi državne izmjere, katastra nekretnina, kao i registri prostornih jedinica, geodetski radovi u okviru lokalne samouprave, posebni geodetski poslovi, reguliše se nadležnost poslova nad državnom izmjerom i katastrom nekretnina, kao i obavljanje tih poslova, uz djelokrug i strukovne poslove DGU, zajedno sa arhiviranjem i korištenjem podataka. (ZDIKN, 2007.).

Zakonom o zemljišnim knjigama iz 1996. godine u svrhu određivanje pravnog stanja nekretnina, zemljišne knjige su evidencije koje se smatraju vjerodostojnom za promet prava na nekretninama, ukoliko nije drugačije određeno. Prema ovom Zakonu, zemljište se smatra

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

svim dijelovima zemljine površi, ako su oni označeni jedinstvenim brojem u okviru jedne katastarske općine gdje se sama čestica nalazi.

Kada je to zakonom određeno, stvarna i druga prava na zemljištu se upisuju u zemljišnu knjigu. Zemljišna knjiga se smatra za jedinu vjeodostojnu i mjerodavnu evidenciju, čiji upis treba da je istinit i da predstavlja činjenično stanje nekretnina. Zemljišne knjige uživaju javnu uvjeru i imaju dokazanu snagu javnih isprava (ZZK, 1996.).

3.2.2. Povijest zakonskih propisa u oblasti zemljišnih evidencija u Hrvatskoj

Počevši od samog početka 19. vijeka i zakonskih propisa tokom Austrougarske vladavine, pa do sadašnjosti, shodno političkoj situaciji i savremenizaciji, mijenjali su se zakonski propisi.



Slika 12. Povijest zakonskih propisa Hrvatske

3.2.3. Sustavi zemljišne administracije

U Hrvatskoj, sustav administracije nekretnina i prava na njima zasniva se na dva registra tj. katastru i zemljišnoj knjizi. Podaci o nepokretnostima su osnova za uspostavu, održavanje, obnovu i vođenje zemljišnih knjiga. Zadaća tih registara je uspostava sigurnosti u pravome prometu nekretnina i zaštita prava koja su upisana u same registre. Republika Hrvatska posjeduje Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) (URL 7), čime omogućava povezanost katastarskih i zemljišnih podataka kroz uspostavu.

Zemljišne knjige u Hrvatskoj predstavljaju odliku europske civilizacije i tradicije. To nasljeđe zahtjeva složene i skupe postupke da bi došlo do usklađenja zemljišne evidencije u cilju stvaranja modernog Zajedničkog informacijskog Sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS).

3.2.3.1. Katastar nekretnina

Pod katastrom nekretnina podrazumijevaju se sljedeći poslovi:

- uspostavljanje katastarskih prostornih jedinica,
- poslovi katastarske izmjere i tehnička reambulacija,
- izrada i održavanje katastarskog operata,
- održavanje katastra zemljišta i njegovo postupno prilagođavanje katastru nekretnina,
- postupno prevođenje katastarskih čestica u čestice katastra nekretnina.

Pod pojmom katastarska izmjera podrazumijeva se prikupljanje i obrada potrebnih podataka u cilju osnivanja katastarskih čestica, evidentiranje zgrada i drugih građevina, evidentiranja posebnih pravnih režima na zemljištu i načinu uporabe zemljišta te izradu katastarskih operata. Osnovna prostorna jedinica je katastarska čestica. Katastarski operat se izrađuje za prostorne jedinice katastarskih općina i katastarskog područja.

Elaborat katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije se izrađuje na bazi katastarske izmjere i tehničke reambulacije. Podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji podataka prikupljenih tijekom izlaganja na javni uvid i podataka preuzetih iz osnovne ili obnovljene zemljišne knjige, su osnov za izradu katastarskog operata katastra nekretnina.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Katastarski operat katastra nekretnina se sastoji iz dva dijela, geodetsko-tehničkog dijela i popisno-knjižnog dijela.

Geodetsko-tehnički dio sadrži:

- katastarski plan,
- elaborat geodetske osnove,
- digitalni ortofoto plan (DOF) i digitalni model terena (DMT),
- zbirka parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata.

Popisno-knjižni dio sadrži:

- popis (katastarskih čestica, zgrada i građevina, područja pojedinih vrsta uporabe itd.),
- posjedovni listovi,
- pomoćni popisi (popis kućnih brojeva, popis primjedba itd.),
- zbirka isprava.

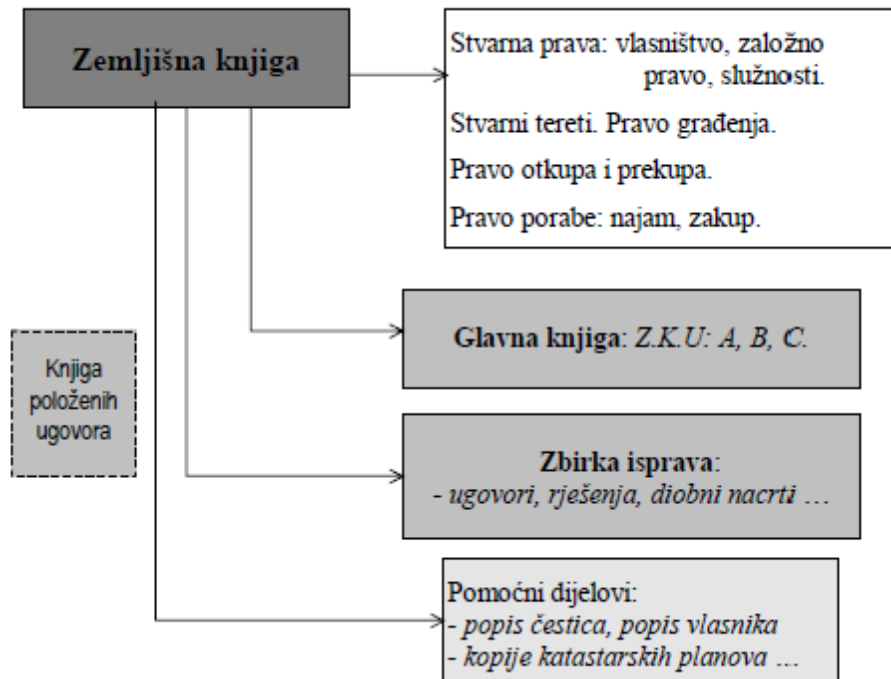
Prevođenjem jedne ili više katastarskih parcela katastra zemljišta u katastarske parcele katastra nekretnina u pojedinim katastarskim općinama u kojima su ispunjeni određeni uvjeti, moguće je izrađivati postupno katastarski operat katastra nekretnina.

Katastarski plan katastra nekretnina vodi se u elektroničkom obliku. Pisani podaci dostupni su putem interneta, na stranici www.katastar.hr (a mogu se pretraživati putem broja katastarske čestice ili putem broja posjedovnog lista.)

3.2.3.2. Zemljišna knjiga

U zemljišnim knjigama, podacima o katastarskim česticama, koji se nalaze u katastru, pridružuju se podaci o nositeljima prava na katastarskim česticama.

Zemljišna knjiga je javna i svatko može zahtjevati uvid u zemljišnu knjigu. Zemljišne knjige se vode u elektroničkom obliku i pregled je moguć na internetskoj stranici <http://e-izvadak.pravosudje.hr/>. Stranica ima informativni karakter i ne može služiti kao službeni izvadak. Moguća je pretraga po broju katastarske čestice, ili broju zemljišnoknjižnog uložka. Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava (Slika 13.).



Slika 13. Dijelovi zemljišne knjige

Glavna knjiga zemljišne knjige se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka u koje su upisani:

- zemljišnoknjižna tijela i promjene na njima
- stvarna i druga knjižna prava u pogledu zemljišnoknjižnog tijela i primjene tih prava.

U zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišno knjižno tijelo koje se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.

Dijelovi zemljišne knjige su posjedovnica (popisni list, list A), vlastovnica (vlasnički list, list B) i teretovnica (teretni list, list C). U slučaju za njegov će se idealni dio otvoriti poduložak kao sastavni dio uložka koji također sadrži posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu.

Posjedovnica je list u koji se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnih tijela ko i ona stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnog tijela ili nekog suvlasničkog dijela. Upisuju se i sve katastarske promjene koje se odnose na zemljišnoknjižno tijelo, sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu zemljišnoknjižnog tijela koja nisu u opće naravi.

Posebna vrsta zemljišnoknjižnih prava je pravo gradnje koje se upisuje u posjedovnicu kao posebno zemljišnoknjižno tijelo. Pravo gradnje je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svojega nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

U vlastovnici se upisuje pravo vlasništva cijelog zemljišnoknjižnoga tijela. Upisuju se i ograničenja kojima je vlasnik podvrgnut. Vlasništvo posebnog dijela nekretnina upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onog suvlasnika za koje i osnovano vlasništvo posebnoga dijela pod naznakom „*etažno vlasništvo*“.

U teretovnici se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika te prava stečena na ovim pravima, pravo nadzakupa, najma, itd. Upisuje se koncesija prema odredbama za upis zakupa ukoliko je zemljišnoknjižno tijelo opće dobro.

Knjižni upisi su: uknjižba, predbilježba i zabilježba (ZZK 1996).

Za upis posebnih dijelova zgrade (stanova) bila je osnovana knjiga položenih ugovora, kao prijelazno rješenje. Vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine se upisuje u zemljišnu knjigu nakon provedbe elaborata o etažiranju i osnivanjem poduloška (Cetl 2003.) U rujnu 2013. godine donesen je novi Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

3.2.4. Program reforme – Uređena zemlja

Od 2003. godine Vlada Republike Hrvatske provodi Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra pod nazivom – Uređena zemlja. Cilj samog projekta je modernizacija i razvoj djelotvornog tržišta nekretnina. Projekt je financiran od strane Svjetske banke, donacijom Europske unije i proračunskim sredstvima RH.

Do danas ogromni koraci su napravljeni u razvijanju Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS), odnosno uspostavljena je jedinstvena baza podataka i aplikacija za vođenje i održavanje podataka katastra i zemljišne knjige.

Tim aktivnostima se nastoji:

- ubrzati registracija nekretnina kao u katastarskom, tako i u zemljišnoknjižnom sustavu,
- podići razinu pravne sigurnosti u prometu nekretnina,
- racionalizirati oba sustava i pojednostaviti poslovni procesi,

- uskladiti podatke iz dvaju sustava,
- poboljšati odnosi s korisnicima te brzinu i kvalitetu pružanja usluga.

3.3. INSTITUCIJE I ORGANIZACIJA GEODETSKE SLUŽBE FBiH, REPUBLIKE SRPSKE I HRVATSKE

S obzirom na administrativnu strukturu, javne institucije koje sudjeluju u upravljanju sustavima zemljišne administracije BiH Republika Srpska i Hrvatska nalaze se na različitim administrativnim razinama (nacionalnoj, federalnoj; regionalnoj, kantonalnoj i lokalnoj) te imaju različite zadatke i funkcije. Također, osnovni postojeći proizvodi i usluge tih institucija se razlikuju. U katastarima FBiH i Republici Srpskoj postoje *Imovinske pravne službe* koje izdaju rješenja za prava posjeda ili prava korištenja i koje pripremaju dokumente za sudska rješenja u postupcima eksproprijacije. U Republici Srpskoj u postupcima eksproprijacije sudovi rješavaju samo u sporne slučajeve, kada se ne postigne sporazum pred organom uprave.

U FBiH za vođenje zemljišnih knjiga nadležni su *mjesni općinski sudovi* koji pružaju usluge upisa nekretnina. Mjesno nadležan općinski sud je sud na čijem se području nalazi nekretnina. Nadležnost pri upisu nekretnina ima sudska vlast u okviru koje djeluju mjesni sudovi koji su u nadležnosti Federalnog ministarstva pravde, dok u Hrvatskoj djeluju općinski sudovi. Iznimka je Grad Zagreb koji ima samostalni Gradski ured za katastar i geodetske poslove (Tablica 5.).

Tablica 5. Institucije i područni uredi FBiH, Republike Srpske i Hrvatske.

	Razina	Katastar	Br. ureda	Zemljišna knjiga	Br. odjela
FBiH	Ministarstvo	Federalno Ministarstvo pravde		Pravosuđe	
	Organizacija	Federalna Uprava za geodetske i imovinsko–pravne poslove (FGU)		Sudovi	
	Regionalna	Kantonalni uredi	10		
	Lokalna	Općinski uredi	79	Sudovi	36
	Iznimke	Kantonalna geodetska uprava Sarajevskog kantona u sastavu Kantonalnog Ministarstva prostornog uređenja	1		
Republika Srpska	Ministarstvo	Ministarstvo pravde Republike Srpske		Sud	
	Organizacija	Republička uprava za geodetske i imovinsko–pravne poslove (RUGIPP)			
	Regionalna	Regionalne jedinice	48		
	Lokalna	Ispostave	14	Sudovi	28
Hrvatska	Ministarstvo	Ministarstvo zaštite okoliša Prostornog uređenja i graditeljstva		Sud/ pravosuđe	
	Organizacija	Državna geodetska uprava (DGU)			
	Regionalna	Područni katastarski uredi	20+1		
	Lokalna	Ispostave	96	Sudovi	109
	Iznimke	Grad Zagreb	1		

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Javna geodetska služba u FBiH je podijeljena na federalnu, kantonalnu i lokalnu geodetsku službu. Te geodetske službe zastupaju: Federalna geodetska uprava (FGU); kantonalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove; i općinski katastarski uredi kao jedinice lokalne samouprave. Sve Uprave djeluju pod okriljem FGU.

FGU je samostalna uprava za sve geodetske poslove. U 79 općinskih katastarskih ureda vrši upravne i druge stručne poslove iz nadležnosti FBiH koje se odnose na izmjeru, uspostavu i obnavljanje katastra nekretnina, katastra komunalnih uređaja, osim poslova koji su zakonom dani u nadležnosti kantona i općina, kartografski prikaz prostora FBiH, geodetsko-kartografske radove sa značajen za obranu, vođenje tehničke arhive originalnih planova i karata osnovnih geodetskih radova i drugih podataka dobivenih vršenjem geodetskih radova, komasaciju zemljišta i izmjeru zemljišta za posebne potrebe, evidenciju na nekretninama, davanje prijedloga za reprivatizaciju imovine i inspekcijski nadzor nad poslovima izmjere i katastra nekretnina i katastra zemljišta (www.fhivlada.gov.ba).

FGU ima pet sektora: sektor za izmjeru, kartografiju i komasaciju zemljišta; sektor za katastar; sektor za geoinformatiku i sektor za imovinsko-pravne poslove i opće poslove.

U FBiH ima ukupno 79 općinskih katastarskih ureda koji su dio općinske administracije, pod upravnim i inspekcijskim nadzorom FGU. U 79 općinskih katastarskih ureda zaposleno je 524 djelatnika. Također postoje i četiri kantonalne geodetske uprave od ukupno deset kantona. Sarajevski kanton ima Kantonalnu geodetsku upravu u sastavu Kantonalnog Ministarstva prostornog uređenja. Posebnim dokumentima je određen način komunikacija i aktivnosti, kako unutar same FGU tako i između uprave i općinskih kantonalnih tijela nadležnih za katastar zemljišta (nekretnina).

Za održavanje katastarske izmjere i katastra nekretnina, u šta spadaju: praćenje, utvrđivanje i snimanje nastalih tehničkih promjena na zemljištu, zgradama i drugim objektima koji su od utjecaja na podatke izmjera i katastra nekretnina, provođenje utvrđenih promjena na geodetskim planovima, karti i elaboratu, katastarskom operatu i promjene upisanih prava na nekretninama u odgovarajućim upisnim listovima, zaduženi su uredi za katastar Federalne uprave. To znači obavljanje stalnih geodetskih točaka, obnovu dotrajalih dijelova ili cijelog katastarskog operata i reprodukciju dotrajalih i oštećenih radnih originala geodetskih planova (slika 2).

U tablici 5. su prikazane institucije i područni uredi za katastar Republike Srpske. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove u Republici Srpskoj je samostalna uprava i nadležna je za obavljanje upravnih i drugih stručnih poslova koji se odnose na:

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- izmjeru i uspostavljanje katastra nekretnina,
- obnovu izmjere i katastra nekretnina,
- održavanje katastra zemljišta, katastra nepokretnosti , katastra komunalnih uređaja osim poslova koji su zakonom prenešeni na nadležnost jedinica lokalne samouprave,
- katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta,
- kartografiranje prostora Republike,
- vođenje tehničke arhive originala planova i karata,
- osnovnih geodetskih radova,
- stručni nadzor nad poslovima izmjere i katastra nekretnina, katastra zemljišta i katastra komunalnih uređaja,
- komasaciju zemljišta i izmjeru zemljišta posebne potrebe,
- svojinsko i druge stvarnopravne odnose na nekretninama u državnoj svojini,
- imovinsko-pravne odnose na zemljištu i zgradama, ekspropiraciju, uzurpacije, agrarne odnose, prestanak državne svojine,
- uspostavljanje ranijih svojinsko-pravnih odnosa na zemljištu u državnoj svojini-denacionalizacija,
- evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama,
- imovinsko-pravne odnose u vezi sa nekretninama na kojima Republika ima pravo raspolaganja,
- nadzorne, normativno-pravne i analitičke poslove i druge poslove u skladu sa zakonom (www.rgurs.org).

Javnu geodetsku službu u Hrvatskoj čine Državna geodetska uprava, područni županijski uredi i njihove ispostave. Svi djeluju pod okriljem DGU. Organizacija i djelovanje javnih institucija koji upravljaju državnom izmjerom i katastrom nekretnina su definirani Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (ZDIKN 2007). DGU je članica EuroSDR-a i Eurogeographics-a te sudjeluje sa susjednim državama na području definiranja referentnog sustava. DGU određuje specifikacije proizvoda, kontrolu kvalitete podataka, planiranje i praćenje projekata, financiranje, politiku cijena, ažuriranje itd. Za privatne tvrtke to je proizvodnja, praćenje i moderniziranje tehnologije proizvodnje, a za Komoru čuvanje prava i obveza te interesa privatnih tvrtki i inženjera geodezije.

Organizacija DGU obavlja se preko četiri sektora: sektor za katastarski sustav; sektor za državnu izmjeru; sektor za infrastrukturu prostornih podataka; i sektor za financijske

poslove, strateško planiranje, nabavu i opće poslove. Osim jednog samostalnog odjela za unutarju reviziju, u svim sektorima DGU ukupan broj službi je 14.

3.4. UPIS NEKRETNINA – FEDERACIJA BIH VS. HRVATSKA

Na stranici *www.doingbusiness.org* (URL 12 i 13), moguće je pronaći podatke o vremenu i troškovima potrebnima za upis nekretnine (tablice 6, 7 i 8). Upis nekretnine traje duže u Hrvatskoj, 62 dana, dok u FBiH za isti postupak potrebna su 24 dana. Npr. u FBiH za upis nekretnine postupak od sedam koraka traje 24 dana a trošak je 5.2% od ukupne vrijednosti te nekretnine. U tablici 6. i 7. su pojedini postupci tj. koraci te potrebno vrijeme i troškovi za svaki pojedini korak.

Tablica 6. Indikatori upisa nekretnina u FBiH, Hrvatskoj i OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development)

Indikator	FBiH	Hrvatska	OECD
Postupci (broj)	7.0	5.0	4.6
Vrijeme (dani)	24	62	22.3
Trošak (postotak od vrijednosti nekretnine)	5.2	4	4.2

Tablica 7. Proces upisa nekretnina u FBiH kroz 7 postupka, vremenu potrebnom za dovršenje pojedinog postupka te troškovi koje nalažu postupci

Br.	Postupak	Potrebno vrijeme	Troškovi
1	Dobivanje ZK uložka od nadležnog suda kao dokaz vlasništva (*)	1 dan	5 KM
2	Dobivanje uvjerenja da je agencije za posredovanje ovlaštena da zastupa (*)	5 dana	5 KM (svaki zahtjev +10 KM svaku stranicu ugovora)
3	Ovjera kupoprodajnog ugovora i usluge notara	1 dan	500 KM
4	Podnošenje zahtjeva za procjenu prometne vrijednosti nekretnine	1 dan	Nema troškova
5.	Procjena prometne vrijednosti nekretnine od strane općinskog povjerenstva	5 - 15 dana	Nema troškova
6.	Plaćanje poreza u poslovnoj banci	1 dan	5% vrijednosti nekretnine (porez na promet nekretnina)
7	Zahtjev za upis u zemljišnu knjigu (*)	3-9 dana	30 KM

(*) ZK odjel Općinskog suda u Sarajevu (u BiH sudovi utvrđuju svoju tarifu za takse)

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

U tablici 7. prikazan je proces upisa nekretnine u FBiH kroz 7 postupaka, vremenu potrebnom za dovršenje pojedinog postupka te troškovi koji nalažu postupci. Kroz 5 postupaka isti proces je za Hrvatsku. Prema pokazateljima iz ovih tablica postupak upisa nekretnina je skuplji u FBiH. Isto to prikazano je za Hrvatsku u tablici 8.

Tablica 8. Upis nekretnina u Hrvatskoj

Br.	Postupak	Potrebno vrijeme	Troškovi
1	Dobivanje ZK uložka kod nadležnog suda	1 dan	20 HRK za uložak (*)
2	Ovjera kupoprodajnog ugovora	1 dan	47.5 HRK za potpis javnog bilježnika (potrebna dva potpisa)
3	Registracija prijenosa naslova na ZK sudu	30-60 dana	Plaća se u postotku zajedno s troškovima pod red. br. 5 ove tablice
4	Predaja kupoprodajnog ugovora općinskoj poreznoj upravi	30 dana	Nema troškova
5	Plaćanje poreza, biljega i naknade za registraciju u pošti ili banci	1 dan	50 HRK (biljeg) +200 HRK (naknada za registraciju)+ 5% vrijednosti nekretnine (porez na promet nekretnina

(*) 1 KM = 3.85 HRK (10.07.1018.)

4. GEODETSKI ELABORATI

Geodetske podloge za projektiranje u Hrvatskoj izrađivane prije 2000. godine poznate pod različitim nazivima. Te podloge bile su neusklađene i različitog sadržaja i izgleda i ako je dosta projektanata već onda uočilo i shvatio važnost kvalitete podloga za izradu projektne dokumentacije. Zato prilikom izvođenja projektiranih objekata na takvim podlogama dolazilo je do odstupanja od zadanih parametara u prostorno–planskoj dokumentaciji, a iz razloga što podloga nije odgovarala stanju na terenu. U takvim podlogama dolazilo je do znatnih razlika u obračunu kubatura iskopa i nasipa, i to često na štetu investitora povećanjem troškova.

Točnije i usklađene geodetske podloge javljaju se pojavom GNSS tehnologije i GPS mjernih uređaja, odnosno GPS RTK metode zasigurno najperspektivnije mjerne tehnologije u geodetskim izmjerama koja je omogućila u kratkom roku prikupljanje velike količine vrlo precizno izmjerenih koordinata točaka.

Prema poznatoj definiciji stoji da je geodetski elaborat „*stručna obrada i prikazi podataka o zemljištu značajnih za katastar, koji su radi osnivanja ili promjene podataka katastarskog operata pripremljeni za pregled i ovjeru*“. (Geodetsko-geoinformatički rječnik: Frančula N., Lapaine M., 2008. godine). Geodetski i parcelacijski elaborati služe za poslove promjena u katastarskim operatima katastra nekretnina i izrađuju se tačnošću koja mora biti ista sa tačnošću provedenom katastarskom izmjerom odnosno tačnošću tehničke reambulacije. Podaci katastarskog operata su jedino vjerodostojni podaci za izradbu parcelacijskih elaborata katastra nekretnina.

Parcelacijski elaborat za zemljišta unutar granica građevinskog područja i građevinska zemljišta izvan granica tog područja izrađuje se samo na temelju dokumenata ili akata prostornog uređenja, a za potrebe održavanja katastra nekretnina.

Svako formiranje novih čestica parcelacijom ili oblikovanje građevnih čestica u principu je projekt. Geodeti neko buduće stanje čestica, npr. kod parcelacije projektiraju u kancelariji nakon provjere svih raspoloživih i prikupljenih podataka o predmetnim česticama, kako na terenu tako i u katastarskim uredima,. To buduće (projektirano) stanje granica novih čestica iz geodetskog nacrt (projekta) nakon ovjere, iskolčenjem se prenose na teren. U analogiji s tim i kako općenito je definirano da je projekt *niz određenih aktivnost u cilju*

ostvarenja jasno određenih rezultata ili proizvoda onda i geodetski proizvod kao što je „posebna geodetska podloga,, (URL 6) i „geodetski elaborat“ (URL 16) su projekti i možemo ih nazvati geodetskim projektima.

4.1. GEODETSKI ELABORATI O PROMJENAMA U FEDERACIJI BIH I REPUBLICI SRPSKOJ

Federalna Uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove (FUG) je čelna organizacija u FBiH dok u Republici Srpskoj Republička uprava za geodetske i imovinsko–pravne poslove (RUGIPP). Ove organizacije na osnovu postojeće zakonske regulative su nadležne za uvođenje pravilnika za izradu geodetskih elaborata o promjenama u katastru i zemljišnoj knjizi, tj. u katastru nekretnina.

Federacija BiH i Republika Srpska kao i druge susjedne države uglavnom su naslijedile iste Zakone i Pravilnike za održavanje analognih katastarskih planova koji su bili na snazi u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji. Federacija BiH, Republika Srpska i Hrvatska imaju slične nasljeđene institucionalne i pravne okvire, modele sustava katastra i upisa nekretnina u zemljišne knjige pa tako i terminološki izrazi dokumentacije u vezi s tim su uglavnom isti ili slični.

Kod održavanja analognih katastarskih planova promjene uvijek se prikazuje na nekom *geodetskom nacrtu promjene*. Nacrt promjene je u mjerilu katastarskog plana na kojem se nalazi promjena. Jedan drugi *nacrt koji prikazuje stvarno stanja terena* tradicionalno je izrađivan na prozirnomo nosiocu (paus papir). Ovaj nosilac se stavlja na katastarski plan kako bi iglom prenosili točke koje se odnose na određenu promjenu. Ovaj geodetski nacrt poznat je i pod imenom *geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja* ili kraće *geodetska situacija* (ili često, pogrešno, u žargonu, *geodetski snimak*). Kasnije, pojavom privatne geodetske prakse *geodetskom nacrtu* (grafičkoj podlozi sa prikazanim stvarnim i katastarskim stanjem) se pridružuju i razni podaci, dokumenti i značajne isprave kao i pisani iskazi za određenu promjenu u katastru i/ili zemljišnoj knjizi. Razni podaci i dokumenti pridruženi *geodetskim nacrtima* čine cjelinu tj. elaborat nazvan *geodetski elaborat*.

U FBiH i Republici Srpskoj najčešći su geodetski elaborati *parcelacija* u svrhu kupnje ili prodaje nekretnine, ostavinske diobe, diobe obiteljske imovine, formiranje građevinskih čestica, rješavanja imovinsko pravnih odnosa, dobivanje hipotekarnog kredita i sl. Geodetski elaborati se izrađuju i za podzemne instalacije i prateće objekte ili uređaje tih instalacija. Ti

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

elaborati se nazivaju geodetski elaborati *podzemnih vodova (ili instalacija)* ili elaborati *podzemnih infrastruktura*.

Etažiranje također je novi termin u geodetskoj praksi, a u biti to je *geodetski nacrt* za promjene koje se odnose na dijelovima stambenih objekata koji načelno pripadaju određenom katu (etaži) *Etažnim geodetskim elaboratom* se nad objektom uspostavlja *etažno vlasništvo* pri čemu svaki od upisanih vlasnika postaje vlasnikom svojeg stana. Etažni geodetski elaborat se još naziva i *plan posebnih dijelova građevine*.

Svi izrađeni geodetski elaborati se predaju na pregled i ovjeru u katastru. Nakon pregleda katastar ovjerava i provodi promjene u katastarskom operatu. Prijavne listove izrađene za zemljišne knjige, katastar šalje po protokolu u zemljišnu knjigu (grunтовnicu)

U FBiH za izradu geodetske dokumentacije za uvođenja promjena u katastarski plan tj. upis objekta, evidenciju katastra i zemljišne knjige potrebno je imati pravosnažno Rješenje o odobrenju za gradnju (građevinsku dozvolu) kao i pravosnažno Rješenje o odobrenju za upotrebu (uporabnu dozvolu)

U Republici Srpskoj za izradu geodetske dokumentacije za uvođenje promjena tj. upis objekta u evidenciju katastra potrebno je imati pravosnažno Rješenje o uporabnoj dozvoli. Uvođenje promjena u evidenciju katastra u Republici Srpskoj se provode na osnovu *Pravilnika za održavanje premjera i katastra zemljišta* (Službeni glasnik Republike Srpske br. 17/09). Promjene u smislu ovog pravilnika su promjene u podacima upisanim u katastru zemljišta, kao i upis novih podataka koji predstavljaju sadržaj katastra zemljišta (član 2).

Privatne tvrtke izrađuju tehničku dokumentaciju tj. razne geodetske elaborete za uvođenje promjena u evidenciju katastra . Na osnovu čl. 4. *Uredbe o uslovima za osnivanje i registraciju geodetskih organizacija* (Službeni glasnik Republike Srpske 78/03), u ranijem periodu. Uredba više nije na snazi i sada se postupa u skladu sa Zakonom o premjeru i katasru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 06/12, 110/16 i 62/18). Stručne poslovi koje može da obavlja geodetska organizacija su:

1. poslovi za čije je izvođenje predviđena izrada glavnog projekta (čl. 12.stav 1. Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti, „Službeni glasnik Republike Srpske „br. 55/03) u ranijem periodu a sada u skladu sa Zakonom o premjeru i katasru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 06/12, 110/16 i 62/18).
2. izrada tehničke dokumentacije (čl. 23-29. Zakona o premjeru i katasru Republike Srpske).

3. poslovi koji se odnose na održavanje izmjere, katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta i katastra vodova (čl. 120-127. i 140, 141-151. Zakona o premjeru i katasru Republike Srpske).
4. geodetski radovi za posebne potrebe (čl. 167-170 Zakona o premjeru i katasru Republike Srpske).

Stručne poslove može da obavlja osoba zaposlena u geodetskoj organizaciji, koje ispunjava uvjete propisane Zakonom i ovom naredbom.

Obavljane stručnih poslova geodetska tvrtka (organizacija) može da vrši ako je registrirana kod nadležnog organa za obavljanje poslova iz čl. 12. Zakona o premjeru i katasru Republike Srpske i ako je pravosnažnim rješenjem RUGIPP utvrđeno da ispunjava uvjete za izvođenje propisane radnje tih stručnih poslova.

4.2. GEODETSKI ELABORATI O PROMJENAMA U HRVATSKOJ

Geodetski elaborati o promjenama u Hrvatskoj izrađuju se u cilju cijepanja ili spajanja katastarskih čestica te provedbe dokumenata ili akata prostornog uređenja. Također, se mogu se izrađivati u svrhu evidentiranja, brisanja ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama, evidentiranje ili promjene podataka o načinu uporabe katastarskih čestica, evidentiranje međa uređenih u posebnome postupku. Isto tako se izrađuju u svrhu provedbe u zemljišnoj knjizi, izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja zemljišne knjige, ispravljanje propusta u održavanju katastra, ispravljanje podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije te u svrhu promjene područja i granica katastarskih općina.

U današnjoj praksi razlikujemo nekoliko vrsta elaborata:

- Parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica,
- Parcelacijski elaborat za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja,
- Geodetski elaborat za evidentiranje pomorskog ili vodnog dobra,
- Geodetski elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama,
- Geodetski elaborat za evidentiranje ili promjenu podataka o načinu uporabe katastarskih čestica,
- Geodetski elaborat za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica,
- Geodetski elaborat za evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku,

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- Geodetski elaborat za provedbu u zemljišnoj knjizi,
- Geodetski elaborat izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja zemljišne knjige,
- Geodetski elaborat za evidentiranje i ispravljanje propusta u održavanju katastra,
- Geodetski elaborat za evidentiranje i ispravljanje podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije,
- Geodetski elaborat za evidentiranje promjene područja i granica katastarskih općina.

Elaborat geodetskih radova sadrži:

1. naslovnu stranicu,
2. skicu izmjere,
3. popis koordinata,
4. prikaz izmjerenog stanja ili situacija,
5. iskaz površina,
6. prijavni list za katastar,
7. kopiju katastarskog plana za katastar,
8. izvješće o izrađenom elaboratu.

U odnosu na namjenu za koje su elaborati izrađeni, mogu ga činiti i sljedeći dijelovi:

1. skica geodetske osnove,
2. položajni opisi točaka geodetske osnove,
3. terenski zapisnici mjerenja,
4. prijavni list za zemljišnu knjigu.

Elaborati, koje izrađuju ovlaštene osobe, moraju sadržati suglasnost Državne geodetske uprave (DGU) za vršenje geodetskih poslova, uključujući poslove državne izmjere.

Obavezni sastojci elaborata su prijepis posjedovnih listova kao i kopije katastarskih planova i izvadci iz zemljišne knjige.

Naslovna stranica. Naslovna stranica elaborata opciono može sadržavati logotip geodetske tvrtke koja izrađuje elaborat. Obavezno, na naslovnoj stranici su napisani podaci o geodetskoj tvrtki i ovlaštenim geodetama, koji su izradili elaborat, eventualno i podatke o suradnicima. Naslovna stranica, naravno, mora imati naslov tj. naziv elaborata, bilo to

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

parcelacijski elaborat, elaborat uplane ili slično. Osim ovoga, na naslovnoj stranici se upisuju i ime katastarske općine, brojeve katastarskih čestica u stanju prije primjene datog elaborata, kao i datum izrade elaborata uz mjesto za potvrđivanje elaborata. Dno naslovne stranice mora sadržavati ime i prezime ovlaštenog geodetskog stručnjaka, kao i potpis i pečat geodetske tvrtke.

Skica izmjere. Skica treba sadržati naziv katastarske općine, kao i oznaku mjerila u kojoj je skica izrađena, datum izrade, podatke o ovlaštenom geodeti koji je izradio skicu, njegov pečat, kao i pečat geodetske tvrtke.

Skice se izrađuju u A4 formatu, na tvrdem, kvalitetnom papiru. Skice koje se, zbog obimnosti područja, izrađuju na većim papirima, treba da se previju na A4 format.

Popis koordinata. Geodetski elaborat treba da sadrži popis koordinata, sa svim koordinatama (Y,X i Z) i one se izražavaju u metrima i pišu se u dvije decimale.

Prikaz izmjerelog stanja. Izmjereno stanje na terenu se prikazuje u vidu izmjerenih točaka geodetske mreže ili ostalih, sa koji se provodi izmjera, detaljne točke, način na koji se linijama spajaju te točke, kao i topografski znakovi za određene točke i ostale elemente. Prikaz izmjerelog stanja ne predstavlja stanje postojećeg katastarskog plana.

Iskaz površina. Prikazuju se površine katastarskih čestica na osnovu prethodnog stanja, prije izrade elaborata, kao i stanje površina nakon izvršenih promjena na zemljištu. Takođe se prikazuju na isti način i površine posebnih dijelova zgrade iz tlocrta, kao i površine katastarskih parcela različite namjene.

Prije izvršene promjene, zbroj površina parcela treba da je jednak zbroju površina parcela nakon promjene. Ovo nije neophodno u samo određenim slučajevima.

Prijavni list za katastar. Postoji propisani obrazac na kojem se ispisuje stanje podataka u posjedovnom listu prije i poslije izvršene promjene.

Kopija katastarskog plana za katastar. Na kopiji je prikazano stanje katastarskih čestica prije izvršene promjene uz prijedlog kako bi to trebalo izgledati nakon izvršene promjene. Izrađuje se na prozirnom-paus papiru ili na foliji, A4 formata.

Izvješća o izrađenom elaboratu. Ova izvješća sadrže, ovisno o namjeni elaborata navedene sastojke:

1. izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima,
2. izvješće o zgradama i drugim građevinama,
3. izvješće o terenskom uviđaju,
4. tehničko izvješće.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Kada će se, zbog provedbe elaborata, desiti određene promjene katastarskih čestica na katastarskom planu, ili do ispravke linija granica katastarskih čestica odnosno međa, obavezno se sastavlja izvješće o utvrđivanju međa i ostalih granica.

Izvješće se obavezno sastavlja i kada ovlaštenu geodetski stručnjak, zbog potrebe izradbe elaborata, obavi obilježavanje međa i drugih granica katastarskih čestica vidljivim i trajnim oznakama. Takođe, Izvješće se sastavlja i pri izradbi geodetskih elaborata koji služe za evidentiranje, brisanje ili za promjene podataka o zgradama ili ostalim građevinama, a takođe se izvješće sastavlja i pri izradbi geodetskih elaborata za evidentiranje ili promjenu namjene zemljišta, a pri kojoj ne dolazi do promjene međa ili ostalih granica katastarske čestice. Pri evidentiranju zgrada ili ostalih građevina koje su smještene uz granicu katastarske čestice ili među, tj. u slučaju kad jedna linija objekta istovremeno se podudara sa međom, izvješće se sastavlja samo za tu granicu parcele ili među koja je takođe i linija građevine.

Kada zbog provedbe elaborata, dolazi do promjene, odnosno do evidentiranja, brisanja, ili promjene ostalih podataka na zgradama i drugim građevinama, izvješće o zgradama i drugim građevinama se obavezno sastavlja. Izvješće o terenskom uviđaju za ovu vrstu promjene se sastavlja u sklopu izradbe geodetskih elaborata za promjenu namjene korišćenja katastarskih čestica.

Za sve geodetske elaborate o promjenama na zemljištu i zgradama, i ostalim promjenama, obavezna je izrada tehničkog izvješća, koje sadrži podatke o geodetskoj opremi i metodama mjerenja koje su korištene pri datom geodetskom poslu, koje je rezultiralo izradbi elaborata.

Prijavni list za zemljišnu knjigu. Izrađuje se na propisanom obrascu za prikazivanje stanja podataka katastra u zemljišnoknjižnom ulošku za stanje podataka katastra prije izvršene promjene, uz stanje koje treba provesti na osnovu datog elaborata.

Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu: Stanje gruntovnog plana, odnosno katastarskog plana za zemljišnu knjigu prikazuje se na kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu, i na njemu je prikazano stanje katastarskog plana na osnovu kojeg se temelji stanje zemljišne knjige. Na datoj kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu se iscertava prijedlog novog stanja. Postoje katastarske općine u kojima dotadšnji katastarski planovi nisu više u službenoj uporabi u katastarskim uredima, i za njih se stanje katastarskih parcela zemljišne knjige vodi na tim katastarskim planovima i na njima se temelje zemljišne knjige.

Elaborati se izrađuju tako da jedan elaborat predaje za samo katastarske čestice jedne katastarske općine. Ukoliko se obrađuje više katastarskih čestica, od koji jedna ili više pada

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

na drugu katastarsku česticu, potrebno je izraditi različite elaborate za svaku od katastarskih općina.

Pojavom *geodetskih elaborata* u Hrvatskoj kroz vrijeme je došlo do razvijanja mnogo pozitivnih “*de facto*” standarda za načine i pristupe izvođenja geodetskih izmjera za evidentiranje promjena u katastru i zemljišnoj knjizi. Na osnovu postojećih Zakona i poštivajući te “*de facto*” standarde sa zakašnjenjem slijedili su od strane DGU i službeni pravilnici tj. tehničke specifikacije za *geodetske elaborate*. Zašto je tako bilo? Odgovor: svaki korak pa i *geodetski elaborat* u Hrvatskoj kao takav, predviđen u cilju preobrazbe zemljišnih evidencija (koliko god bile točno izvedene detaljnije analize stanja evidencija) predstavlja jedan proces u kome nije moguće “iz prve” predvidjeti sva pravila za izvođenje jer se radi o novom geodetskom proizvodu u uvjetima jako različitih i složenih stanja izmjera , načina održavanja i socijalne preobrazbe društva općenito.

Konačno, pojava geodetskih elaborata u Hrvatskoj bez sumnje je dovelo do ujednačenja načina izvođenja geodetskih izmjera u cilju evidentiranja promjena u katastru i zemljišnoj knjizi kao i do racionalnosti u održavanju zemljišne administracije.

5. GEODETSKI PROJEKT

Dana 1. listopada 2007. godine u Hrvatskoj stupio je na snagu novi Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Narodne Novine, 2007), (u daljem tekstu *ZoPUG*) kojim je propisana izrada posebne geodetske podloge (PGP) tj. novog geodetskog proizvoda. PGP je, prema *ZoPUG*, članak 2.stavak: *kartografska podloga (digitalni ortofoto plan s visinskim prikazom – slojnice i kote s uklopljenim katastarskim planom ili topografski prikaz s uklopljenim katastarskim planom) izrađena u odgovarajućem mjerilu i ovjerena od nadležnog tijela za državnu izmjeru i katastar nekretnina”*.

Svrha PGP-a je bila višenamjenska, te ona služi kao:

- podloga za izradu prostornih planova (članak 78. *ZoPUG*),
- podloga za izradu idejnih projekata (članak 107. *ZoPUG* i članak 213. *ZoPUG*),
- podloga za donošenje Rješenja o utvrđivanju građevne čestice (članak 121. *ZoPUG*),
- podloga za određivanje područja na kojima Vlada, predstavničko tijelo županije, Grada Zagreba, velikog grada, grada ili općine može odlukom odrediti područje na kojima ima pravo prvokupa nekretnina potrebnih za građenje građevina iz članka 123. Podsatavak 5. *ZoPUG*.

Uputom o ovjeravanju Državne geodetske uprave od 29. listopada 2007. godine propisan je "okvirni" izgled PGP-a. Zbog tog "okvirnog" izgleda PGP-a od strane geodetskih ureda Hrvatske se primjetilo različita tumačenja prilikom ovjere PGP-a. Najviše različitih tumačenja je bilo oko izgleda i sadržaja PGP-a.

Svaki PGP mora biti ovjeren od Područnog ureda za katastar, odnosno Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

Geodetske podloge u Hrvatskoj izrađivane su i prije stupanja *ZoPUG* i to pod drugim nazivima i sličnim sadržajem (URL 16).

Dana 1. siječnja 2014. godine stupio je na snagu novi Zakon o gradnji, novi Zakon o prostornom uređenju te novi Zakon o građevinskoj inspekciji a samim time prestao je važiti prijašnji Zakon o prostornom uređenju i gradnji do 2007. godine. Novim Zakonom prestaje postojati PGP, a uvodi se geodetski projekt koji će objedinjavati sve geodetske usluge potrebne za izgradnju objekata i upis u katastar i zemljišne knjige. Ukidanjem PGP stupanjem

na snagu *ZoPUG* geodetski gledano značajna promijena je u tome što u geodetskom projektu digitalni katastarski plan (DKP) se mora ispraviti prema stvarnom stanju na terenu dok kod PGP je bio preklap na osnovu nekih izmjerenih međnih točaka tj.međa s terena s linijama granica čestica DKP. Za potrebe uklopa dozvoljeno je translirati i rotirati stari katastarski plan tj. DKP. Prilikom izrade preklopa izvataka iz katastarskog plana tj. DKP i snimke stvarnog stanja terena evidentiraju se sva odstupanja veća od razlučivosti linija na katastarskom planu (npr. za mjerilo 1: 1000 odstupanja od 20 cm). Ta odstupanja od postojećih katastarskih planova i sve druge promjene evidentiraju se crvenom bojom.

Korisnici koji imaju stvarna prava na katastarskim česticama (k.č.) koje su predmet GP kao i stvarni korisnici na susjednim k.č. dužni su obilježiti granice k.č. Za izradu GP su mjerodavni podaci iz katastarskog operata i podaci o granicama parcela iz sudskih odluka o uređenju granica parcela odnosno međe obilježene na terenu na koje stranke nemaju prigovor.

Geodetski projekt predstavlja fizički zaseban dio idejnog/glavnog projekta i na njemu se prikazuje oblik i veličina građevne čestice, smještaj jedne ili više građevine na građevnoj čestici te oblik građevne čestice čije se formiranje određuje lokacijskom, odnosno građevinskom dozvolom.

Geodetski projekt smatra se parcelacijskim elaboratom (u smislu posebnih propisa kojima se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina) odnosno drugim geodetskim elaboratom na temelju kojega se u katastru provodi promjena podataka u pogledu katastarskih čestica, zgrada i drugih građevina.

Stanje u katastru, zemljišnoj knjizi i naravi je usklađeno geodetskim projektom, ako je to potrebno te se provodi formiranje građevnih čestica u katastru, iskolčenje građevine i evidentiranje građevine u katastru, bez izrade dodatnih izmjera i elaborata te izdavanje potvrda, propisanih posebnim propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Pravilnikom o Geodetskom projektu se propisuje: sadržaj i oblik sastavnih dijelova, te načini zrade kao i pregledavanje, potvrđivanje od strane katastarskog ureda i provedba u katastarskom operatu.

Nakon što je potvrđen od strane katastarskog ureda, geodetski projekt se može upotrebljavati. Njega izrađuje ovlaštena osoba, koja je ovlaštenje stekla na temelju Zakona kojim se određuje obavljanje geodetskih djelatnosti. Obavezno se geodetski projekt izrađuje u analognom obliku, a takođe i u elektronskom obliku.

Geodetski projekt je fizički zaseban dio idejnog/glavnog projekta pa se računa odvojeno od glavnog projekta i zasebno se naplaćuje. Cijena geodetskog projekta za jednu

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

standardnu kuću od 200 m² u Zagrebu iznosi između 8.000 i 12.000 kn + pdv. Troškovi izdavanja građevinske dozvole za kuću iznose 1000 kn. Troškovi izdavanja lokacijske dozvole za objekte koji su do 600 m² iznosi 800 kn. (1 KM = 3.85 kn) (www.dizajnetc.com/gradjevinska-dozvola-cijena).

Novim Zakonom o gradnji i novim Zakon o prostornom uređenju iz 2014. godine, potrebne radnje odnosno koraci za gradnju građevine te upis iste u katastar i zemljišnu knjigu su ovim redoslijedom:

- Ispitivanje lokacijskih uvjeta tj. ispitivanje uvjeta izgradnje Prostornog plana
- Izrada idejnog projekta, izrađuje se u skladu s Prostornim planom i zahtjevima investitora. Idejni projekt je temelj za izradu Glavnog projekta.
- Izrada glavnog projekta i potvrda glavnog projekta. Glavni projekt se izrađuje sukladno idejnom projektu te ovisno o vrsti građevine (zahtjevnosti, odnosno radova) sadrži: arhitektonski projekt, građevinski projekt, elektrotehnički projekt, strojarski projekt i geodetski projekt koji su međusobno usklađeni i kojima se daje tehničko rješenje građevine. Potvrda Glavnog projekta za gradnju građevine potvrđuje da je Glavni projekt izrađen u skladu sa posebnim uvjetima.
- Ishođenje građevinske dozvole. Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole predaje se Glavni projekt, potvrde javnopravnih tijela te popratna dokumentacija
- Gradnja građevine. Nakon ishoda građevinske dozvole i plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa u roku od tri godina od dana pravomoćnosti dozvole investitor mora započeti s gradnjom, tako da prijavi početak gradnje te osigura provedbu i iskolčenje građevine.
- Tehnički pregled i uporabna dozvola. Izgrađena građevina se može upisati u katastar i zemljišne knjige nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola. Uporabna dozvola se izda nakon obavljanja tehničko-pregleda građevine te utvrđivanja da je ona izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom.

Investitor, odnosno vlasnik date građevine, podnosi zahtjev za izdavanje uporabne dozvole, uz koji treba priložiti:

- fotokopiju građevinske dozvole odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se gradi ili za građevinske radove koji se mogu vršiti na osnovu glavnog projekta;
- osnovne podatke o suradnicima u radovima građenja;

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima na osnovu kojih se treba održavati gradnja,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbenom stanju građevine;
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom (ako se radi za građevinu za koju se izrađuje geodetski projekt);
- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetski elaborat vodova (infrastrukture), koje je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina, odnosno geodetske poslove u jedinici lokalne uprave, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru, odnosno katastru vodova;
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu sa podacima iz elaborata iskolčenja (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt);
- energetska certifikat zgrade ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Na osnovu građevinske dozvole, izdaje se upotrebna dozvola za građevinu u roku od osam dana od izvršenog tehničkog pregleda, ako je utvrđeno da:

- je uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole priložena propisana dokumentacija,
- izgrađena građevina odgovara građevinskoj dozvoli,
- građevina ima adekvatan pristup prometnoj površini i da je priključena na druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom,
- su privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, neutrošenih građevinskih i drugih materijala, otpada i slično, oprema gradilišta uklonjeni, a da je zemljište na području gradilišta, i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje.

5.1. SADRŽAJ I OBLIK GEODETSKOG PROJEKTA

Priloženi sadržaj GP u ovom master radu se odnosi na slučaj formiranja građevne čestice na kojoj će se izgraditi kuća. Primjer GP koji je u prilogu ovog master rada izvodila je geodetska tvrtka GEO MS iz Daruvara 2018. godine.

(Napomena: ulazni podaci ovog GP nisu priloženi u prilogu ovog master rada).

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

1. Naslovna stranica [*prilog 1*];
 2. Sadržaj elaborata [*prilog 2*];
 3. Ulazni podaci;
 4. Geodetski situacijski nacrt [*prilog 3*];
 5. Geodetska situacija građevine [*prilog 4*];
 6. Popis koordinata [*prilog 5*];
 7. Kopija katastarskog plana za formiranje građevne čestice - parcelacija (za katastar) [*prilog 6*];
 8. Prijavni list I, za formiranje građevne čestice - parcelacija (za zemljišnu knjigu) [*prilog 7*];
 9. Kopija katastarskog plana za formiranje građevne čestice - parcelacija (za zemljišnu knjigu) [*prilog 8*];
 10. Prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana (u digitalnom obliku) [*prilog 9*];
 11. Kopija katastarskog plana, za evidentiranje građevine (za zemljišnu knjigu) [*prilog 10*];
 12. Prijavni list II, za evidentiranje građevine (za katastar) [*prilog 11*];
 13. Prijavni list II, za evidentiranje građevine (za zemljišnu knjigu) [*prilog 12*];
 14. Tehničko izvješće [*prilog 13*];
 15. Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima [*prilog 14*];
- (Napomena: *prilog 14* je opća špranca tj. ne pripada primjeru GP koji je izradila geodetska tvrtka GEO MS).

Naslovna stranica [*prilog 1*]

Naslovna stranica Geodetskog projekta sadrži:

- ime i prezime ovlaštenog inženjera geodezije, pečat i potpis,
- pečat i potpis ovlaštene osobe i logotip,
- naziv zahvata u prostoru,
- ime i prezime odnosno naziv naručitelja izrade Geodetskog projekta,
- oznaku Geodetskog projekta prema upisniku,
- datum izrade Geodetskog projekta,
- podatke o idejnom/glavom projektu u okviru kojeg se Geodetski projekt izrađuje propisan posebnim propisom koji uređuje sadržaj idejnog/glavnog projekta.

Ulazni podaci

Geodetskom projektu obavezno se prilaže:

- dokaz o izdanim podacima digitalnog katastarskog plana,
- prijepis posjedovnih listova,
- izvadci iz zemljišne knjige koji su služili za izradu GP.

(Napomena: *naslovna stranica* i *ulazni podaci* u sadržaju GP smatraju se obrascima ili šprance tj., dokumenti koji služe za zapisivanje podataka i zahtjeva kvalitetni sustav vođenja projekta.)

5.1.1. Geodetski situacijski nacrt

Geodetski situacijski nacrt [*prilog 3*] prikazuje i sadrži:

- podatke o položaju, visini, svim izgrađenim objektima, kao i vidljivim prirodnim oblicima zemljine površine, koje su obuhvaćene geodetskim situacijskim nacrtom (npr. zgrade i druge građevine, vodovi sa pripadajućim objektima, prometna infrastruktura, vegetacija, vode i s njima povezani objekti, reljef i sl.),
- podaci o utvrđenim prelomnim točkama i granicama katastarskih čestica u naravi koji su predmet obuhvata u prostoru se takođe prikazuju na geodetskom situacijskom nacrtu,
- u zavisnosti od dogovora projektanta sa ovlaštenim geodetskim stručnjakom, prikazuju se mjerilo i format digitalnog zapisa.
- katastarske čestice koje su predmet geodetskog projekta, treba da budu obilježene na terenu, i njih treba da obilježe posjednici ili korisnici datih čestica.
- geodetski stručnjaci treba da obilježe prelomne tačke granica katastarskih parcela koje su predmet geodetskog projekta, sukladno sa Zakonom,
- podaci katastarskog operata i podaci o međama sadržani u sudskim odlukama o uređenju međe odnosno međe obilježene na terenu koje među stranaka nisu sporne su osnova za izradu geodetskog projekta,
- ukoliko nije moguće na temelju podataka iz katastarskog operata utvrditi stvarnu među na terenu, prvo se pristupa posebnom postupku, na osnovu kojeg će se tačno utvrditi stvarna međa,
- kada je geodetskim projektom predviđeno stvaranje novih međa ili drugih granica katastarskih čestica, obilježavanje međa i lomnih točaka međa sa obavlja trajnim

oznakama na terenu, jedino ukoliko se stvarni korisnici na tim česticama upoznaju s tim obilježavanjem.

5.1.2. Geodetska situacija građevine

Geodetska situacija jedne građevine [prilog 4] prikazuje oblik građevne čestice čije se formiranje određuje lokacijskom /građevinskom dozvolom i susjednih k.č te smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici.

- istu izrađuje ovlaštena osoba u suradnji s drugim projektantima idejnog/glavnog projekta.
- grafičku osnovu za izradu geodetske situacije građevine predstavlja službena digitalna ortofoto karta.
- oblik građevne čestice određen je koordinatama lomnih graničnih točaka građevne čestice.
- smještaj jedne ili više građevina čestice određen je koordinatama lomnih točaka koje određuju granice jedne ili više građevina.
- oblik građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina prikazuje se naglašenom crvenom linijom, uz navođenje brojeva lomnih točaka.

5.1.3. Popis koordinata

Popis koordinata [prilog 5] sadrži:

- popis koordinata lomnih graničnih točaka građevne čestice i lomnih točaka koje određuju granice jedne ili više građevina sadrži podatke o broju točke te koordinate (E,N,H) sukladno tehničkim specifikacijama.
- položajne koordinate i visine za potrebe izrade GP moraju biti određene u ravninskoj kartografskoj projekciji i visinskom datumu RH (HTRS96/TM i HVRS71).

5.1.4. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana

- Prijavni listovi za katastar/ZK [prilozi 7,11,12] izrađuju se na obrascu sa prikazom ulaznog stanja podataka u katastru/ZK i novog stanja koje će se uspostaviti nakon provedbe.
- kopije katastarskog plana za katastar/ZK [prilozi 6,8,10] sa prikazom ulaznog stanja katastarskog plana i predloženog novog stanja.
- međne linije i druge granice katastarskih čestica koje su predmetom izrade GP prikazuju se crnom bojom pod uvjetom da se međe i druge granice katastarskih čestica mogu smatrati nepromjenjenim sukladno posebnom propisu.

5.1.5. Izvješća u okviru izrade geodetskog projekta

Ova izvješća treba da sadrže sljedeće dokumente:

- izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima kao obavezani sastavni dio GP [prilog 14]. (Napomena: prilog 14 je opća špranca tj. ne pripada primjeru GP koji je izradila geodetska tvrtka GEO MS),
- tehničko izvješće [prilog 13],
- prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana (u digitalnom obliku) [prilog 9],
- izvješća o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima potpisuju stvarni korisnici na katastarskim česticama koje su predmet GP i stvarni korisnici susjednih katastarskih čestica,
- izvješće se sastavlja i kad ovlaštenu geodetski stručnjak obavi obilježavanje međa i drugih granica katastarskih čestica vidljivim trajnim oznakama sukladno podacima sadržanim u katastarskom operatu, što potvrđuje svojim potpisom,
- za točnost podataka (ime prezime i adresa) o utvrđenim stvarnim korisnicima odgovara ovlaštena osoba.

Tehničko izvješće sadrži podatke o:

- metodama mjerenja,
- načinu izrade GP,
- programima korištenim za mjerenje, obradu podataka i izradu GP.

U tehničkom izvješću treba da se nalazi prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana na kojem se prikazane mjerene međne točke, točke drugih linija parcele, granice namjene korišćenja katastarskih čestica, prikaz zgrada i drugih građevina, kao i brojevi katastarskih čestica, te kako bi se trebale spojiti linijama date mjerene točke. Prikaz izmjerenog stanja sadrži i detaljne i identične točke, kao i linije na osnovu kojih je izvršeno ukopavanje i stabilizovanje novoformiranih točaka međe i drugih granica katastarske čestice na katastarski plan, a isti se izrađuje sukladno tehničkim specifikacijama za izrađivanje i održavanje katastarskog plana, odnosno digitalnog katastarskog plana (DKP).

Sadržaj katastarskog plana, koji je potrebno ukloniti nakon provedenog elaborata, poništiti će se dvije paralelne crvene crte, a snimljeni sadržaj koji nije novi sadržaj katastarskog plana prikazuje se linijama u plavoj boji bez prikaza izmjerenih točaka. Izmjerenost stanje s podacima katastarskog plana izrađuje se u digitalnom obliku.

Uz prikaz izmjerenog stanja prilaže se i popis koordinata u digitalnom obliku izrađen sukladno Specifikacijama za određivanje koordinata u koordinatnom sustavu RH (csv oblik)

Iskolčenje građevine

- Iskolčenje građevine obavlja se na temelju podataka o koordinatama lomnih točaka granica jedne ili više građevine iskazanih u Geodetskom projektu.
- izvršenom iskolčenju građevine ovlaštenu geodetski stručnjak daje izjavu u pisanom obliku da je građevina iskolčena u skladu s podacima iz Geodetskog projekta.

5.1.6. Izjava geodetskog inženjera geodezije

Investitor je dužan uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole, priložiti i izjavu ovlaštenog inženjera geodezije, kao i izjavu da je građevina izgrađena sukladno sa geodetskim projektom.

Za potrebe izrade izjave ovlaštena osoba temeljem provedenih mjerenja izrađuje analizu izvedene građevine u pogledu položajnog i visinskog odstupanja u odnosu na GP te daje izjavu da je građevina izgrađena u skladu s GP.

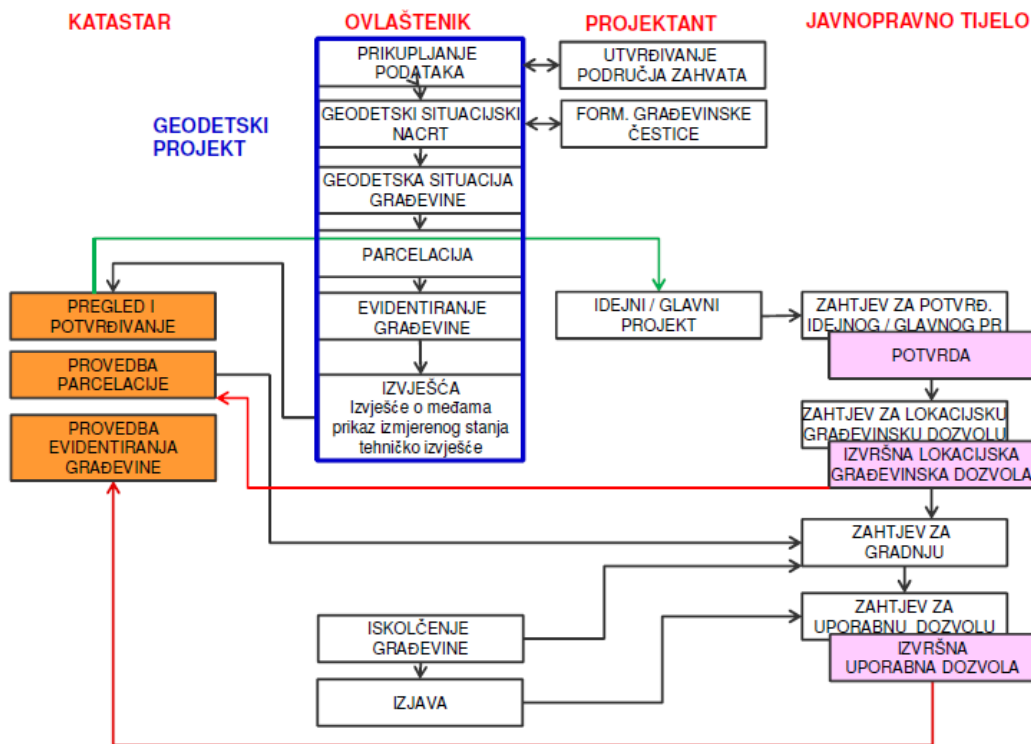
Prikupljeni podaci i obavljena mjerenja izvedenog stanja građevine za potrebe izrade izjave ovlaštenog inženjera geodezije i za potrebe tehničkog pregleda ne podliježu pregledu i potvrđivanju te ovjeri nadležnih tijela.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

U slučaju odstupanja građevine odnosno, pojedinih vanjskih mjera građevine više od 0,30 metara, osim u pogledu odstupanja od obaveznog građevinskog pravca i najmanje udaljenosti od međe, ovlaštenu inženjer geodezije ne izrađuje izjavu.

5.1.7. Dijagram tijeka izrade geodetskog projekta

Postupak izrade geodetskog projekta je složen, i osim različitih geodetskih radova, ovaj postupak podrazumijeva i različite postupke koji su vezani za različita pravna lica. Za poslove prostornog uređenja u Republici Hrvatskoj, nadležno je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Zahtjevi za lokacijsku, građevinsku i uporabnu dozvolu predaju se u ured jedinice lokalne samouprave. Za evidentiranje, provedbu parcelacije i uplane objekta, kao i potvrđivanja ispravnosti elaborata, nadležan je katastarski ured. Za obavljanje geodetskih radova i izradu elaborata zadužen je geodetski ured i ovlaštenu inženjer geodezije koga angažuje investitor. Ovlašteni geodetski ured usko surađuje sa projektantom pri formiranju građevinske parcele i izradi idejnog projekta.



Slika 13. Dijagram tijeka izrade geodetskog projekta (*Pravilnik o geodetskom projektu, sadržaj i sastavni dijelovi (praktična primjena)*)

5.2. GEODETSKI PROJEKT – RJEŠENJE ILI NOVI (PRE)SLOŽENI KONCEPT

Prema zamisli nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja uveden je GP kao novi geodetski proizvod koji treba riješiti sva geodetska postupanja povezana s prostornim uređenjem i gradnjom. Ovaj proizvod je zamišljen kao sastavni dio idejnog

projekta za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice ili smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici.

U skladu s onim što stoji u Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji, DGU uz suglasnost Ministarstva je donijela Pravilnik o GP.

U stručnim krugovima ovlaštenih inženjera geodezije u Hrvatskoj kroz četiri godine razmatrana su pitanja koja pokušavaju dati odgovor što se zapravo dobilo GP?

Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije (HKOIG) 26.02.2014. godine dala je "osvrt na Pravilnik o GP " (URL 5): „GP, kako je opisan Pravilnikom, nikako ne predstavlja jedinstvenu cjelinu te je on samo skup različitih dosadašnjih geodetskih elaborata koji su sada formalno stavljani na jedno mjesto. Pritom se zanemaruje činjenica da GP treba predstavljati zasebnu jedinstvenu knjigu koja bi trebala biti jedan od dokumenata temeljem kojeg će nadležno tijelo za poslove prostornog uređenja i graditeljstva donijeti rješenje u upravnom postupku. Postupak provođenja promjena temeljem geodetskog projekta u katastru i zemljišnoj knjizi trebao bi se provoditi po fazama nakon izvršenosti lokacijske odnosno građevinske dozvole, odnosno po izvršenosti uporabne dozvole.,

U krugovima geodetskih stručnjaka u vezi GP često je postavljeno niz pitanja iz kojih izdvajamo:

- I. *„Zašto GP sadrži sve podatke za evidentiranje građevine koje faktički još nema i koje možda i neće ni biti ukoliko investitor ne koristi pravo (a ne obavezu) koje mu se daje građevinskom dozvolom, odnosno lokacijskom dozvolom“?* Prema Pravilniku, evidentiranje građevine će se izvršiti ukoliko je građevina izgrađena u skladu s GP i uz odgovarajuću izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je to tako. Navedenu izjavu ovlašteni inženjer ne može izraditi ukoliko ne provede terenska mjerenja u svrhu utvrđivanja stanja. Stoga, postavlja se pitanje *zašto podatke za evidentiranje građevine, koja još ne postoji u naravi, treba dati unaprijed, a ne podatke (koordinate) terenskih izmjera nakon gradnje građevine, tj. na način što je bio slučaj do sada.*

Podaci tj. koordinate za evidentiranje građevine su projektirani podaci na osnovu kojih samo treba odrediti položaj buduće građevine u naravi. Logično, u navedenom Pravilniku stoji jedna suprotnost osnovnih načela evidencije građevina jer, prema tradicionalnim načelima i iskustvima struke, evidentiranje zgrada i sve što je u naravi, treba izvesti samo iz terenskih podataka, tj. koordinata koje su neposredno izmjerene na terenu.

- II.** Da li je nadležno Ministarstvo poklonilo dovoljno pažnje oko rasprave o Pravilniku o geodetskom projektu, tj. *koliko je HKOIG i stručna geodetska javnost imala priliku dati svoje primjedbe ili prijedloge u procesu njegovog donošenja*. Jasno je da je nadležno Ministarstvo uzimalo u obzir prijedloge koji se isključivo zasnivaju na osnovnom sadržaju članaka pravilnika, ali ne i na detaljnim pojašnjenjima za svaki pojedinačni članak.

Ravnatelj Državne geodetske uprave, u suradnji sa ministarstvom nadležnim za poslove prostornog uređenja, treba da održe javnu raspravu na kojoj će prisustvovati javnost, tj. geodetski stručnjaci, kako predstavnici Hrvatske komore inženjera geodezije, tako i geodetski stručnjaci koji se svakodnevno susreću sa geodetskim projektom. Tu spadaju uposleni u javnim uredima za katastar, koji su upoznati sa poteškoćama rada sa geodetskim projektom u katastru, i koji bi sigurno mogli dati svoje primjedbe i savjete u vezi geodetskog projekta. Osim uposlenih u javnim uredima, potrebno je savjetovati se sa geodetskim stručnjacima uposlenih u geodetskim tvrtkama širom države, kako bi se dobili povratni podaci koje članke Pravilnika bi bilo potrebno mijenjati kako bi se olakšao rad i omogućila brza, kvalitetna i efikasna izrada geodetskog projekta. Nakon ovih rasprava, trebalo bi se pristupiti donošenju pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o geodetskom projektu.

- III.** Da li se Pravilnikom o GP uskraćuje odredba zakona kojom je određeno da se GP usklađuje i stanje u katastru i zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem, iz razloga, što je istim propisano da isto, u biti, treba biti izvedeno prije izrade GP?

Člankom 6. Pravilnika o geodetskom projektu regulisano je da se usklađuje stanje u katastru, zemljišnoj knjizi i stvarnom stanju *kada je potrebno*, tako da se ne uskraćuje odredba zakona, već se ista dopunjuje. Kada je usklađivanje stanje u katastru, zemljišnoj knjizi i stvarno stanje izvršeno prije pristupanja izradi geodetskog projekta, geodetskim projektom u biti ne treba izvršiti usklađivanje.

Bilo bi poželjno za sve geodetske tvrtke da je stanje katastra, zemljišne knjige i stvarno stanje usklađeno, kako bi se nesmetano pristupilo inženjerskom dijelu geodetskog projekta.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

Veliki sportski i trgovački objekti, prometnice ili velike plošne građevine čija gradnja traje nekoliko godina je složen i dugotrajan proces praćenja i izgradnje. Iz prakse nam je poznato da u tijeku gradnje i praćenja ovih objekata više tvrtki iskolče i preko desetak tisuća točaka.

Struktura GP nameće obvezu geodetama da preuzmu radnje za koje u trenutku izrade GP nije moguće procijeniti opseg jer je procjena određenih radnji između ostalog povezana s tehničko-tehnološkim procesima gradnje. U vremenu izdavanja lokacijske dozvole nivo razrade projekta ostalih struka je na razini idejnog projekta koji ne sadrži dovoljno informacija za procjenu opsega geodetskih radova u procesu praćenja i izgradnje građevine. Da, nije nužno da geodetski projektant izvodi sve potrebne geodetske radnje međutim pored navedenog pitanje geodetskog praćenja izgradnje građevine i završnog nadzora ne može biti sastavni dio GP.

Pojavom GP *parcelacijski elaborat* kao geodetski proizvod i kao stručni termin je skoro suvišan.

Kako stoji u čl. 50, i čl 51 Pravilnika o GP:

I da je u pitanju prijenos na teren samo glavnih osi koji definiraju smještaj prometnica i plošnih građevina GP ne može biti zamjena za geodetsko praćenje gradnje jer to je sadržajno složen geodetski postupak. Konačno taj proces gradnje uzorno je očekivati da jedan te isti ovlaštenu inženjer geodezije popratiti sve radnje od ideje za gradnju do realizacije.

Nakon četiri godine uvođenja GP u Hrvatskoj, iskustvo privatnih geodetskih tvrtki i katastarskih ureda dao je svoje viđenje u vezi uvođenja GP. U Hrvatskoj GP je zamišljen kao novi geodetski proizvod koji bi zamjenio neke *geodetske elaborate* i PGP (posebnu geodetsku podlogu). Međutim, *geodetski projekt* (za izdavanje lokacijske dozvole...) nije išao potpuno u prilog pojednostavljenju i skraćivanju „*katastarskih i svih drugih muka i nedaća*“ izjednačenja stanja katastra i gruntnice sa stanjem na terenu. Geodetski projekt ne predstavlja jedinstvenu cjelinu kako je predstavljen u Pravilniku, te je on samo skup različitih dosadašnjih geodetskih elaborata koji su sada formalno stavljeni na jedno mjesto.

Da bi geodetski projekt bio jedinstvena cjelina, kao što je predstavljeno u Pravilniku, Državna geodetska uprava bi trebala izvršiti usklađivanje katastra, zemljišne knjige i stvarnog stanja, i obrazovati jednu jedinstvenu evidenciju, kao što je to u susjednim državama urađeno. Ovo bi omogućilo nesmetanu izradu geodetskog projekta i baziranje geodetskog projekta na rješavanju problema prilikom izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola. Zapravo, omogućilo bi se baziranje geodetskih stručnjaka na kvalitetu i brzini izrađenih geodetskih

elaborata koji su sastavni dio geodetskog projekta, što bi povećalo produktivnost, ali i olakšalo rad i uposlenih u javnim uredima za katastar.

Isključivanje geodetske struke u odlučivanju o novom Zakonu o gradnji i novom Zakonu o prostornom uređenju iz 2014. godine upravo ide u prilog stanju *status quo* koja je najgora, jer ona nikada ne riješava ništa što se nije riješilo. Konkretno, geodeti su se pitali samo za prijedloge koji su se isključivo odnosili na GP u funkciji Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji.

Pojavom geodetskog projekta u Hrvatskoj došlo je do pojednostavljenja postupaka, uštede vremena prilikom izvedbe geodetskih poslova koje se odnose na formiranje građevne čestice.

Geodetski projekt kao novi stručni termin za geodetski proizvod u Hrvatskoj smatra se potpuno točan za geodetske radnje koje obuhvaća, tj. predstavlja izraz koji odgovara pojmu, suštini prirodi stručnih radova. Termin geodetskih proizvoda kao što su: „*situacija snimljenog stanja*“, „*geodetska podloga*“, pa i „*elaborat parcelacije*“, su terminološki pogrešni ili jako općeniti. Također i izraz „*geodetska tehnička dokumentacija*“ koji podrazumijeva puno toga, je općenita, i to ne samo za građane koji traže usluge u katastarskim uredima. Građane dovodi do shvaćanja da se radi o tehničkim dokumentima koji prikazuju neke tehničke podatke.

Sadržaji kao i načini uvođenja GP u Federaciju BiH i Republiku Srpsku bili bi različiti obzirom na različite načine vođenja i realizacije sustava zemljišne administracije. FBiH ima dvojnu evidenciju nekretnina i zato modificirani model GP bi bio složeniji i sličan onome koji se koristi danas u Hrvatskoj.

U Republici Srpskoj egzistira više različitih evidencija. Jedan dio katastarskih općina posjeduje tri različite evidencije: zemljišne knjige, katastar zemljišta (ili stari katastar nepokretnosti) i knjigu uložениh ugovora. U drugom dijelu katastarskih općina, od ove tri evidencije, formirana je jedinstvena evidencija – (novi) katastar nepokretnosti.

U katastarskim općinama iz prvog dijela, geodetski projekt bi se izrađivao složeno, slično kao u Republici Hrvatskoj. Obzirom na to da postoje dvije evidencije o zemljištu i treća kao evidencija o posebni dijelovima zgrade (garažama, poslovnim prostorima i stanovima) geodetski projekt bi se, kao u Hrvatskoj trebao sastojati iz više elaborata. Za promjene na zemljištu, geodetski projekt bi trebao sadržavati elaborat za katastar i zemljišnu knjigu. Za geodetski projekt koji se izrađuje za uplanu objekta i istovremeno etažiranje datog objekta, trebao bi da sadrži i geodetski projekt za knjigu uložениh ugovora. Geodetski projekt

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

u tom slučaju bi se sastojao sa geodetskog gledišta, osim iz spiska koordinata, skica snimanja, geodetskih obrazaca i slično, i od tlocrta posebnih dijelova zgrade. To bi značilo da bi geodetski projekt u tom slučaju imao dosta koristi i olakšanja kako za investitora, odnosno lica koje želi da uplani objekat, tako i za područnu jedinicu Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove. Sadašnje stanje je tako da se za ovaj isti slučaj mora izrađivati i predavati u katastar na provedbu više različitih elaborata podijeljenih na više različitih evidencija, sa višestrukim novčanim troškovima provođenja i više vremena čekanja na odobravanje elaborata i provođenje.

Poseban problem dvojne evidencije na zemljištu (katastar zemljište i gruntovnica) predstavlja neusklađenost stanja ove dvije evidencije, kako i njihovo nepodudaranje na terenu. Posljedica ovoga je nemogućnost da se provede geodetski projekt za potrebe dobijanja lokacijskih uslova, ukoliko stanje u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi nije usklađeno. Samim tim, nemoguće je dobijanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole. U Republici Srpskoj, postupak objedinjavanja evidencija se vrši kroz procese osnivanja katastra nepokretnosti i to putem izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanju prava na nepokretnostima. Postojale su dvije vrste izlaganja, tzv. pojedinačno i tzv. masovno. Masovno izlaganje je postupak izlaganja za jednu cijelu katastarsku opštinu, dok je pojedinačno izlaganje predstavljalo postupak izlaganja za dio katastarske opštine, a najmanje za jednu parcelu. Pojedinačno izlaganje je korišteno u brojnim slučajevima baš kao usklađivanje i objedinjavanje evidencija, neophodno za dobijanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole, ono što je u Hrvatskoj prvobitno zamišljeno da se ostvari kroz geodetski projekt. Međutim, pojedinačno izlaganje je sa svim potrebnim troškovima bilo skup i dugotrajan postupak, koji je obustavljen odlukom Narodne skuptšine objavljenoj u Službenom glasniku Republike Srpkse, broj 62/18.

U drugom dijelu katastarskih općina, pri jedinstvenoj evidenciji, model GP bio bi puno jednostavniji od onoga koji se koristi u Hrvatskoj. Konkretno za građenje objekta, u Republici Srpskoj potrebno je podnijeti zahtjev za dobijanj lokacijskih uslova. Lokacijski uslovi su tehnički dokument koji određuje uslove za projektiranje i građenje. Zahtjev za izdavanje lokacijskih uslova podnosi investitor. Podnosilac zahtjeva, uz zahtjev treba priložiti:

- urbanističko – tehničke uslove i stručno mišljenje,
- kopiju katastarskog plana,
- dokaz o legalnosti postojećeg objekta (samo ukoliko je riječ o dogradnji, nadogradnji ili promjeni namjene objekta)

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- opis objekta i
- idejni projekt.

Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu postojećih sprovedbenih planova: zoning plana, zoning plana područja posebne namjene, regulacionog plana, urbanističkog projekta i plana parcelacije. Na osnovu lokacijskih uslova, nadležni organ će investitoru izdati građevinsku dozvolu, ukoliko utvrdi da je sva dokumentacija uredna.

Prvobitna zamisao Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja je bila geodetski projekt bude proizvod koji treba riješiti sva geodetska postupanja povezana s prostornim uređenjem i gradnjom. To bi bio spoj geodetske situacije za izradu idejnog projekta, elaborat formiranja građevinske parcele, geodetske podloge za izradu urbanističko – tehničkih uslova, elaborat iskolčavanja, kao i elaborat praćenja izgradnje objekta, uz snimanje izvedenog stanja potrebnog za uporabnu dozvolu, uplanjivanje objekta i tlocrti posebnih dijelova objekata. Ovaj geodetski projekat bi bio podijeljen u više vremenskih slijedova, međutim i pored toga, predstavljao bi jednu jedinstvenu tvorevinu.

Predloženi model kao cjelina geodetskih elaborata za Republiku Srpsku treba osnivati na postojeći Zakon, uredbe, pravilnike te detaljnu analizu „Programa poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period od 2016. do 2020. godine“ (Republika Srpska – RUGIPP, Banja Luka).

Osim potrebnih ulaznih podataka, predloženi model GP prilagođen digitalnoj obradi podataka tj. upisa promjena u bazu podataka katastra nekretnina, načelno treba sadržati sljedeće:

- ulazne podatke,
- Geodetski situacijski nacrt [*prilog 3*],
- Geodetska situacija građevine [*prilog 4*],
- Popis koordinata [*prilog 5*],
- Prijavne listove i kopije katastarskog plana (za katastar/ZK),
- Tehničko izvješće i ostala izvješća.

Predloženi model GP za Republiku Srpsku ne mora biti sastavni dio Idejnog projekta za lokacijsku dozvolu kojom se određuje formiranje građevne čestice.

Uz predloženi model GP treba obezbijediti i Sustav digitalnih geodetskih projekata koji za potrebe izrade i samokontrolu elaborata od strane izvoditelja istodobno bi služila u

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

cilju standardizacije i osiguranja jednakih uvjeta za sve izvoditelje. Za sadržaj digitalnog elaborata mogući su PDF i DXF, te ZIP, formati dok za dijelove kao što je prijavni list propisana GML struktura zapisa.

6. ZAKLJUČAK

U odnosu na susjedne zemlje regiona, tranzicija sustava evidentiranja nekretnina u Republici Srpskoj i Federaciji BiH pokazala se kao dugotrajna i složena. Nasljeđeni sustav evidencija traži određene promjene sustava zemljišne administracije. Uvjetuje uspješniju realizaciju usklađenja katastra i zemljišne knjige i promjene u sve segmente sustava. Posebno, važne su promjene ovlaštenja geodetskih stručnjaka kojima treba dati više prostora kako bi pridonjeli puno više u procesu preobrazbe sustava evidencije nekretnina.

Sadašnje stanje evidentiranja nekretnina u Republici Srpskoj i Federaciji BiH je takvo da su aktualni dokumenti za održavanje katastra i zemljišnih knjiga različitog sadržaja, izgleda i općenito neusklađeni, različitih naziva pa i terminološki anakroni. Bez obzira na aktualno stanje evidencija nekretnina u Republici Srpskoj i Federaciji BiH geodetska struka treba tražiti više prostora za unapređenje sustava evidentiranja nekretnina. Korak u tom smislu potrebno je uvođenje predloženog geodetskog projekta kao cjeline geodetskih elaborata koji svakako doprinosi pojednostavljenju u funkcioniranju sustava evidentiranja.

Izraz *geodetski projekt* je jednoznačan i potpuno prihvatljiv terminološki tj., podrazumjeva određene geodetske crteže stanja nekretnina ili točnije grafičke prikaze stanja granica i prava na nekretninama, a na osnovu kojih se može doći do točnih informacija koje služe kao osnova za izvedbu promjena tj održavanje katastra nekretnina ili/i zemljišne knjige.

Republika Srpska i Federacija BiH, usprkos aktualnih poteškoća u preobrazbi sustava i različitih faktora od utjecaja, trebaju nastaviti s daljim unaprijeđenjem i razvojem sustava zemljišne evidencije.

Uvođenje novog geodetskog proizvoda nazvanog „Geodetski projekt“ u Republici Srpskoj i Federaciji BiH, kako je predloženo u master radu, predstavlja korak prema razvoju postupaka koji bi pridonijeli postignuću višeg kvaliteta dokumentacije, poboljšanju načina održavanju sustava zemljišne evidencije tj. pojednostavljenja postupaka i uštede vremena shodno postavljenim hipotezama. Iz navedenog slijedi da je opća hipoteza dokazana.

Analizom novog Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske uočeno je da je objedinjena evidencija nekretnina i prava na njima u jedan registar nekretnina koji je u nadležnosti organa Uprave. Uspješnija realizacija objedinjenja evidencija traži promjene u

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

određenim segmentima sustava zemljišne administracije. Posebno su važne promjene ovlaštenja stručnjaka geodetske službe kojima treba dati više prostora kako bi pridonjeli puno više u procesu objedinjenja evidencija o nekretninama.

Uvođenje predloženog geodetskog projekta kao cjeline geodetskih elaborata predstavlja unapređenje sustava evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama a ujedno i korak bliže uvođenju *E - elaborata* i u Republici Srpskoj.

Može se zaključiti da predloženim dokumentom, tj. Geodetskim projektom, bi se unaprijedili i dalje razvijali postupci i radnje koji su u vezi s prostornim uređenjem, gradnjom i katastrom nekretnina.

7. LITERATURA

- [1] Alilović, M. (2015): Bosna i Hercegovina na kartama i planovima, NI-AL d.o.o., Velika Gorica.
- [2] Begić, M. (1998): 110 godina Katastra zemljišta Bosne i Hercegovine, Geodetski Glasnik, 32, BiH, Sarajevo, str. 10-20.
- [3] Begić, M. (2012): Geodetska služba BiH 1880-2012, geodetski Glasnik, 42, 35-105.
- [4] Bunjevac, V. (2015): Sistematski geodetsko-katastarski premjer Austrijske/Austrougarske Monarhije sa naglaskom na kartografski prikaz BiH, diplomski rad, Građevinski fakultet Univerziteta u Sarajevu.
- [5] Jurinčić - Buljević, J. (2009): Posebna geodetska podloga, Geodetski list, 2, str. 135-146., Zagreb.
- [6] Karabeg, D. (2012): Stanje radova premjera i uspostavljanje katastra nekretnina na teritoriju Bosne i Hercegovine.
- [7] Lesko, I. (2002): Katastar nekretnina u Bosni i Hercegovini, Godišnjak 2001. Geodetsko društvo Herceg-Bosne, Mostar, 2002.
- [8] Lesko, I. (2014): Povezivanje katastra i zemljišnih knjiga u Prednacrta Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina Federacije Bosne i Hercegovine. V. HKK. Zbornik radova, Zagreb, 2014.
- [9] Lesko, I. i Obradović, Ž. (2018): Usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga u Federaciji Bosni i Hercegovini. VI. HKK. Zbornik radova, Zagreb, 2018.
- [10] Macanović, D. i Đurić, M. (2018): Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima. VI. HKK. Zbornik radova, Zagreb, 2018.
- [11] Mačak N. (2002): Model Katastra nekretnina Bosne i Hercegovine, diplomski rad, Geodetski Fakultet Zagreb.
- [12] Mađer M., Roić, M. (2011): Sustavi upravljanja zemljišta u tranzicijskim zemljama, Kartografija i geoinformacije, 15, 107-126., Zagreb.
- [13] Roić, M., Fanton I., Medić, V. (1999): Katastar zemljišta i Zemljišna knjiga, Skripta, Geodetski fakultet, Zagreb.
- [14] Roić, M (2012): Upravljanje zemljišnim Informacijama – Katastar, Geodetski fakultet, Zagreb.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- [15] Kunić N. (2002): Parcelacijski elaborat za diobu i spajanje katastarskih čestica, Geodetski list, 2, str. 157-164., Zagreb.
- [16] Briger Fjalestad, J., Stelwer, F., Roić M. (2008): Regionalna studija o katastru, DGU, Zagreb.
- [17] Briger Fjalestad, J., Stelwer, F., Roić M. (2008): Regionalna studija o katastru, DGU, Zagreb
- [18] Pandža, M. i drugi (2014): Pravilnik o geodetskom projektu – sadržaj i sastavni dijelovi (praktična primjena), DGU, Savjetovanje o geodetskom projektu, Zagreb.
- [19] Pešun K. (2007) Učinkovitost sustava upravljanja zemljištem, Diplomski rad, Geodetski fakultet, Zagreb.
- [20] Wessely, V. (1896): Cadastral-vermessung von Bosnien und der Hercegovina, Spielhagen & Schurich, Wien.
- [21] Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016-2020. godine, Republika Srpska – RUGIPP, Banja Luka.
- [22] Cetl V. (2003): Uloga katastra u nacionalnoj infrastrukturi prostornih podatakam Magistarski rad, Geodetski fakultet, Zagreb.
- [23] Sl. List SRBiH (1991): Pravilnik za snimanje detalja.
- [24] Sl. List SRBiH (1978): Zakon o premjeru i katastru zemljišta.
- [25] Sl. List SRBiH (1984): Zakon o premjeru i katastru nekretnina.
- [26] Sl. novine FBiH (2002): Zakon o zemljišnoj knjizi .
- [27] Sl. novine FBiH (2003): Pravilnik o formiranju, održavanju, distribuciji i pohrani DKP-a.
- [28] Službene novine FBiH (2003) : Zakon o građevinskom zemljištu FBiH
- [29] Službene novine FBiH (4/2012) : Zakon o izmjenama i dopunama Zakon o državnoj službi u FBiH
- [30] Službeni glasnik RS (2010): Zakon o održavanju premjera i katastra zemljišta, Broj 19/96 i 15/10, Godina XXIV.
- [31] Službeni glasnik RS (2018): Zakon izmjenama i dopunama Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, Broj 18, Godina XXVII.
- [32] Službeni glasnik RS (2012): Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti Republike Srpske, Broj 6, Godina XXI.
- [33] Službeni glasnik RS (2003): Uredba o tehničkoj dokumentaciji i sticanju ovlaštenja za projektovanje, nadzor i izvođenje geodetskih radova, Br. 78, Godina XII, Banja Luka.

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

- [34] Službeni glasnik RS (2014): Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Banja Luka, Broj 14, Godina XXIII.
- [35] Narodne novine RH (2019): Zakon o zemljišnim knjigama, Državna geodetska uprava, Zagreb, Broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 i 63/19.
- [36] Narodne novine RH (2018): Zakon o državnoj izmjeri i Katastru nekretnina, Državna geodetska uprava, Zagreb, Broj 112/18.
- [37] Narodne novine RH (2009): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, Državna geodetska uprava, Zagreb, Broj 86/2007, 25/2009, 148/2009.
- [38] Narodne novine RH (2018): Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Državna geodetska uprava, Zagreb, Broj 25/18.
- [39] Narodne novine RH (2014): Pravilnik o geodetskom projektu, Državna geodetska uprava, Zagreb, Broj 12/14, 56/14.

POPIS URL-ova

- URL 1 https://bs.m.wikipedia.org/Bosna_i_Hercegovina (10.03.2018).
- URL 2 www.e-grunt.ba (10.03.2018).
- URL 3 <https://www.katastar.ba/geoportal> (10.03.2018).
- URL 4. [www.fgu.com.ba /bs](http://www.fgu.com.ba/bs) (10.03.2018).
- URL 5. [www.hkoig.hr>dokumenti>vijesti>Pr...](http://www.hkoig.hr/dokumenti/vijesti/Pr...) (10.03.2018).
- URL 6. <https://bs.m.>(10.03.2018)
- URL 8. www.fmp.gov./inedx.php?part=stranice&... (10.03.2018).
- URL 9. <https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatska>(10.03.2018).
- URL 10. www.dgu.hr (10.03.2018).
- URL 11. <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/bosnia-and-herzegovina#registering-property> (10.03.2018).
- URL 12. documents.worldbank.org/curated/en/pdf (12.02.2018).
- URL 13. <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/croatia#registering-property> (10.03.2018).
- URL 14. [https://gov.hr /izgradnja-i- obnova kuce](https://gov.hr/izgradnja-i-obnova-kuce) (10.03.2018).
- URL 15. <http://www.banjaluka.rs.ba/wp-content/uploads/2018/04/kako-dobiti-lokacijske-uslove-2018.pdf> (10.04.2018.).

8. POPIS SKRAĆENICA I AKRONIMA

BiH – Bosna i Hercegovina

DKP – Digitalni katastarski plan

DGU – Državna geodetska uprava

EuroSDR – European Spatial Data Structure(Europska Prostorna Struktura Podataka)

FBiH – Federacije Bosne i Hercegovine

FGU – Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

HKOIG – Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije

HRK – Hrvatska kuna

HTRS96/TM – Hrvatski terestrički referentni sustav

HVRS71 – Hrvatski visinski referentni sustav

GP– Geodetski projekt

GPS – Global Positioning System

G-K – Gauss-Krüger

GTZ – Gestellschaft fur Technische Zusamm enarbeit

IPP – Infrastruktura prostornih podataka

IT – Identične točke

MGI – Militarische Geographische Institute

NRBiH – Narodna Republika Bosne i Hercegovine

PGP – Posebna geodetska podloga

RH – Republika Hrvatska

RTK – Real Time Kinematic (određivanje koordinata točaka u realnom vremenu – jedna od metoda izmjere GPS-om)

RS – Republika Srpska

RBiH – Republika Bosne i Hercegovine

RUGIPP – Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove RS

SRBiH – Socijalistička Republika Bosne i Hercegovine

SDGE – Sustav digitalnih geodetskih elaborata

ZDIKN – Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

ZIS – Zajednički informacijski sustava zemljišnih knjiga i katastra

ZK – Zemljišna knjiga

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

ZZK – Zakon o zemljišnim knjigama

ZDIKN – Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

TS – Tehničke specifikacije

VGI – Vojnogeografski institut

9. POPIS TABLICA

Tablica 1: Stanje katastra nekretnina sa utvrđenim korisnikom (po zakonskoj regulativi prije donošenja Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske iz 2012. godine). (Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016-2020. godine, RUGIPP).

Tablica 2: Pregled osnovnih pokazatelja i ciljeva implementacije standarda, usluga za zemljišne knjige i katastar u Federaciji BiH (Federalno Ministarstvo pravde, FGU, 2011.).

Tablica 3. Namjena prostora – bilans poljoprivrednih, šumskih i ostalih površina. 2028. godine („Prostorni plan FBiH za period 2008-2028. godine,, kolovoz 2012).

Tablica 4. Namjena prostora – bilans ostalih površina („Prostorni plan FBiH za period 2008-2028. godine,, kolovoz 2012).

Tablica 5. Institucije i područni uredi FBiH, Republike Srpske i Hrvatske

Tablica 6. Indikatori upisa upisa nekretnine u Hrvatskoj, FBiH i OECD.

Tablica 7. Procesi upisa nekretnine u FBiH.

Tablica 8. Procesi upisa nekretnine u Hrvatskoj.

На крају реченице нека свуда стави тачке???

10. POPIS SLIKA

Slika 1. Izmjera mjerničkim ili geodetskim stolom (www.g1-labin.hr)

Slika 2. Isječak katastarskog plana stare austro-ugarske izmjere

Slika 3. Poliedarska projekcija

Slika 4. Temeljna podjela austrijske topografske karte

Slika 5. Dio koordinatnog sustava jedinstvenog jugoslovenskog katastra

Slika 6. Područje BiH u koordinatnom sustavu jugoslavenskog katastra (G-K projekcija)

Slika 7. Prikaz stanja katastra i zemljišne knjige u Federaciji BiH

Slika 8. Pregledna karta nove izmjere u Republici Srpskoj (Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nepokretnosti za period 2016-2020. godine, RUGIPP.)m

Slika 9. Kantoni FBiH i Republika Srpska (www.google.hr/search)

Slika 10. Osnovni pravni okvir FBiH i Republika Srpska

Slika 11. Područni uredi za katastar u Hrvatskoj

Slika 12. Osnovni pravni okvir Hrvatske

Slika 13. Dijelovi zemljišne knjige

11. POPIS PRILOGA

Prilog 1. Naslovna stranica

Prilog 2. Sadržaj elaborata

Prilog 3. Geodetski situacijski nacrt

Prilog 4. Geodetska situacija građevine

Prilog 5. Geodetska situacija građevine

Prilog 6. Kopija katastarskog plana za formiranje građevne čestice - parcelacija (za katastar)

Prilog 7. Prijavni list I za formiranje građevne čestice - parcelacija (za zemljišnu knjigu)

Prilog 8. Kopija katastarskog plana za formiranje građevne čestice – parcelacija (za zemljišnu knjigu)

Prilog 9. Prikaz izmjerenog stanja s podacima katastarskog plana (u digitalnom obliku)

Prilog 10. Kopija katastarskog plana, za evidentiranje građevine (za zemljišnu knjigu)

Prilog 11. Prijavni list II za evidentiranje građevine (za katastar)

Prilog 12. Prijavni list II za evidentiranje građevine (za zemljišnu knjigu)

Prilog 13. Tehničko izvješće

Prilog 14. Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima

PRILOZI

Prilog 1.



Geo MS j.d.o.o. za usluge i trgovinu
Darugar, Ivana Zajca 5
Trgovački sud u Bjelovaru, MBS: 010099453, OIB: 73669836633
IBAN: HR0823400091110810911
E-mail: geomsdarugar@gmail.com, Mob: +385 91 945 94 91
Rješenje DGU-a KLASA: UP/I-930-03/16-02/71, URBROJ: 541-06-01/1-16-4, Zagreb, 17.10.2016

Investitor: Kralj Dubravko
Adresa: Vižovlje, Vižovlje 85
OIB: 16811885452

Podaci o glavnom projektu
Zajednička oznaka svih mapa: 02/18-GP
Razina projekta: GLAVNI PROJEKT
Redni broj mape: MAPA 3 od 4

Oznaka geodetskog projekta: **11/2018**

GEODETSKI PROJEKT
STAMBENA GRAĐEVINA - izgradnja
Na k.č.br. 322/10
u K.O.JEZERO KLANJEČKO, MB: 334383

Naziv projektantskog ureda: VELVECTO j.d.o.o.
Adresa sjedišta: Veliko Trgovišće, Jalšje 41a
OIB: 12618700904

Glavni projektant: Ljuban Vukić, dipl.ing.arh.
Potpis i pečat:

Ovlašteni inženjer geodezije:
Ramiz Berisha, mag.ing.geod.et geoinf.
Potpis i pečat:

Ovlaštena osoba:
Mirko Knežević, direktor
Potpis i pečat:

Darugar, 16. veljače 2018 godine

Prilog 2.

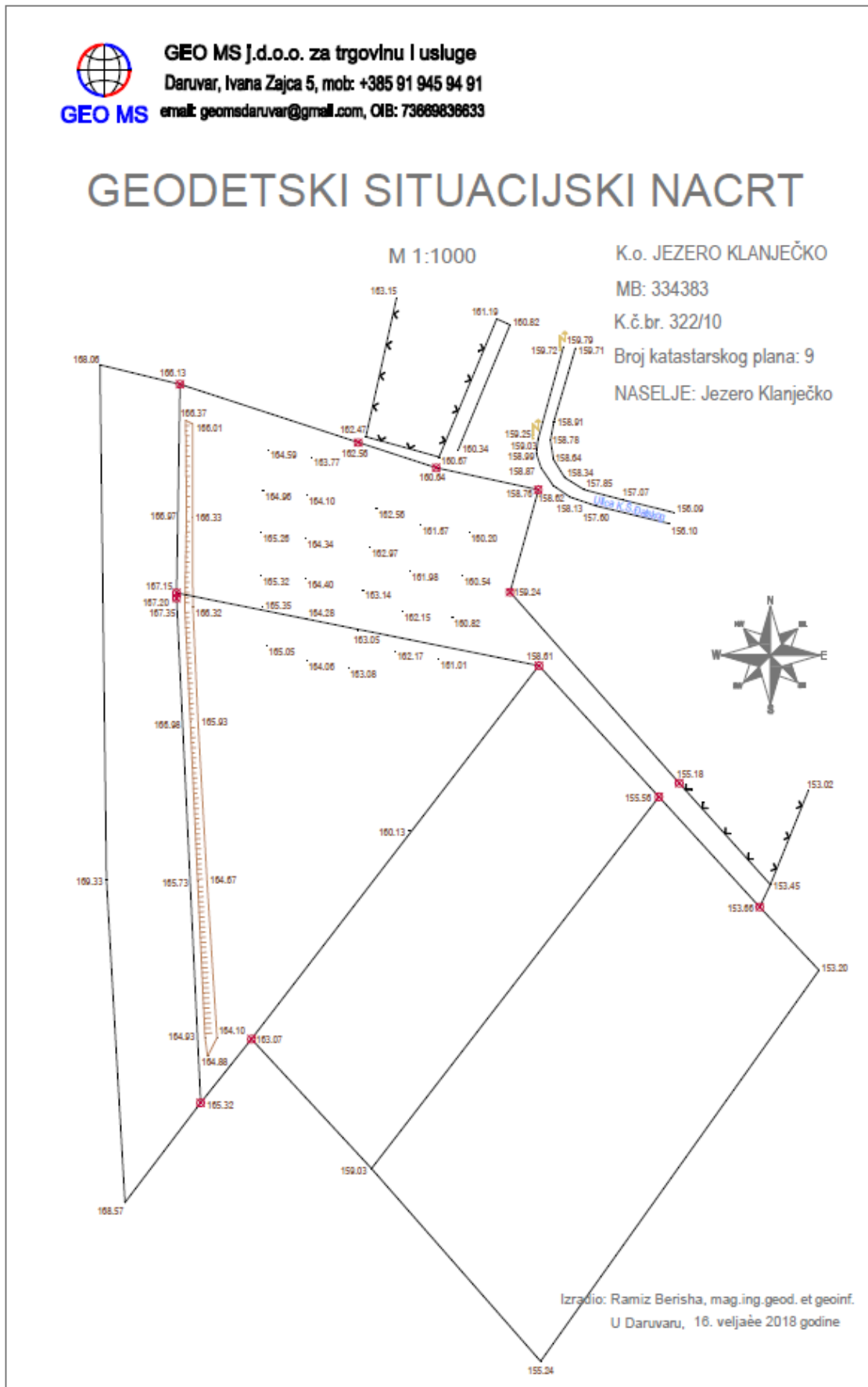


Geo MS j.d.o.o. za usluge i trgovinu
Darugar, Ivana Zajca 5
Trgovački sud u Bjelovaru, MBS: 010099453, OIB: 73669836633
IBAN: HR0823400091110810911
E-mail: geomsdarugar@gmail.com, Mob: +385 91 945 94 91
Rješenje DGU-a KLASA: UP/I-930-03/16-02/71, URBROJ: 541-06-01/1-16-4, Zagreb, 17.10.2016

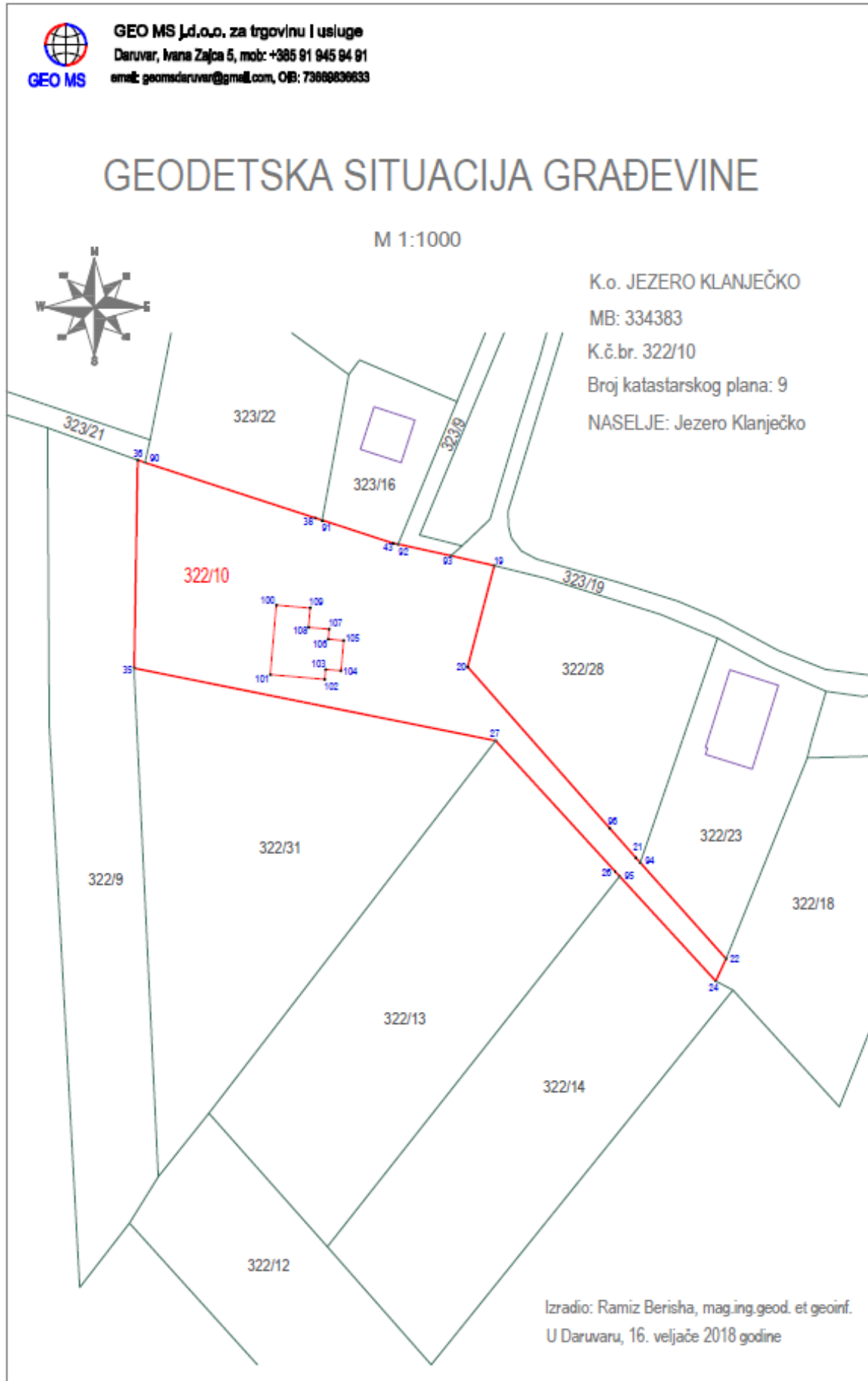
SADRŽAJ ELABORATA

- 1. Naslovna stranica**
- 2. Rješenje DGU-a**
- 3. Ulazni podaci**
 - 3.1. Kopija katastarskog plana**
 - 3.2. Posjedovni list**
 - 3.3. Izvadak iz zemljišne knjige**
- 4. Geodetski situacijski nacrt**
- 5. Geodetska situacija građevine**
- 6. Popis koordinata**
- 7. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana za formiranje građevne čestice**
- 8. Prijavni listovi i kopije katastarskog plana za evidentiranje građevine**
- 9. Izvešća u okviru izrade geodetskog projekta**
 - 9.1. Izvešće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju**
 - 9.2. Tehničko izvješće**
 - 9.2.1. Prikaz izmjerene stanja s podacima katastarskog plana (u digitalnom obliku)**

Prilog 3.



Prilog 4.



Prilog 5.



Geo MS j.d.o.o. za usluge i trgovinu

Darugar, Ivana Zajca 5

Trgovački sud u Bjelovaru, MBS: 010099453, OIB: 73669836633

IBAN: HR0823400091110810911

E-mail: geomsdarugar@gmail.com, Mob: +385 91 945 94 91

Rješenje DGU-a KLASA: UP/I-930-03/16-02/71, URBROJ: 541-06-01/1-16-4, Zagreb, 17.10.2016

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVR571 (m)
Popis koordinata lomnih točaka građevne čestice			
19	449662.24	5096720.98	158.76
20	449656.96	5096700.88	159.24
21	449690.26	5096663.10	155.18
22	449708.18	5096643.13	153.45
24	449706.12	5096638.70	153.66
26	449686.18	5096660.43	155.56
27	449662.52	5096686.33	158.61
35	449590.93	5096700.69	167.15
36	449591.60	5096741.87	166.13
38	449626.79	5096730.35	162.56
43	449642.21	5096725.35	160.64
90	449593.11	5096741.38	0.00
91	449628.14	5096729.92	0.00
92	449643.19	5096725.16	0.00
93	449653.64	5096722.87	0.00
94	449691.13	5096662.13	0.00
95	449687.08	5096659.45	0.00
96	449685.06	5096668.96	0.00
Popis koordinata lomnih točaka građevine			
100	449619.12	5096713.15	0.00
101	449617.91	5096699.36	0.00
102	449628.67	5096698.42	0.00
103	449628.84	5096700.41	0.00
104	449631.88	5096700.14	0.00
105	449632.40	5096706.12	0.00
106	449629.36	5096706.39	0.00
107	449629.54	5096708.38	0.00
108	449625.45	5096708.74	0.00
109	449625.79	5096712.57	0.00

Ovlašteni inženjer geodezije: Ramiz Berisha, mag.ing.geod.et geoinf.

Prilog 6.



Prilog 7.



GEO MS j.d.o.o.
Darugar, Ivana Zajca 5
OIB: 73000830033
Mob: +385 91 945 9491
geomsdarugar@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

Katastarska općina: JEZERO KLANJEČKO, MB: 334383

Općinski sud: ZLATAR

Zemljišnoknjižni odjel: ZABOK

Prijavni list je sastavljen dana: 16. veljače 2018 godine

PRIJAVNI LIST br. I
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

KLASA: 932-06/18-02/

URBROJ: 541-

Datum: _____

Ovlaštena osoba:

Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

DOSADAŠNJE STANJE							Oznaka promjene vremena kada je nastala i isprave na kojima se temelji	
Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, OIB. Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Broj katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrada, naziv zgrade, pravo građenja	Površina				Broj z.k. uloška
				j	čhv			
				ha	a	m2		
1	2	3	4	5			6	7
811	Vlasnički dio: 1/1 Kralj Dubravko, (Ivan), OIB: 18811885452, Vižovlje, Vižovlje 85	322/10	Oranica	1	194		1580	Na zahtjev stranke: Kralj Dubravko Vižovlje Vižovlje 85 OIB: 18811885452
					64	52		
				1	194			Prijavni list izrađen je u sklopu geodetskog projekta, a u svrhu formiranja građevne čestice.
					64	52		
								Prilog
								1.Kopija katastarskog plana

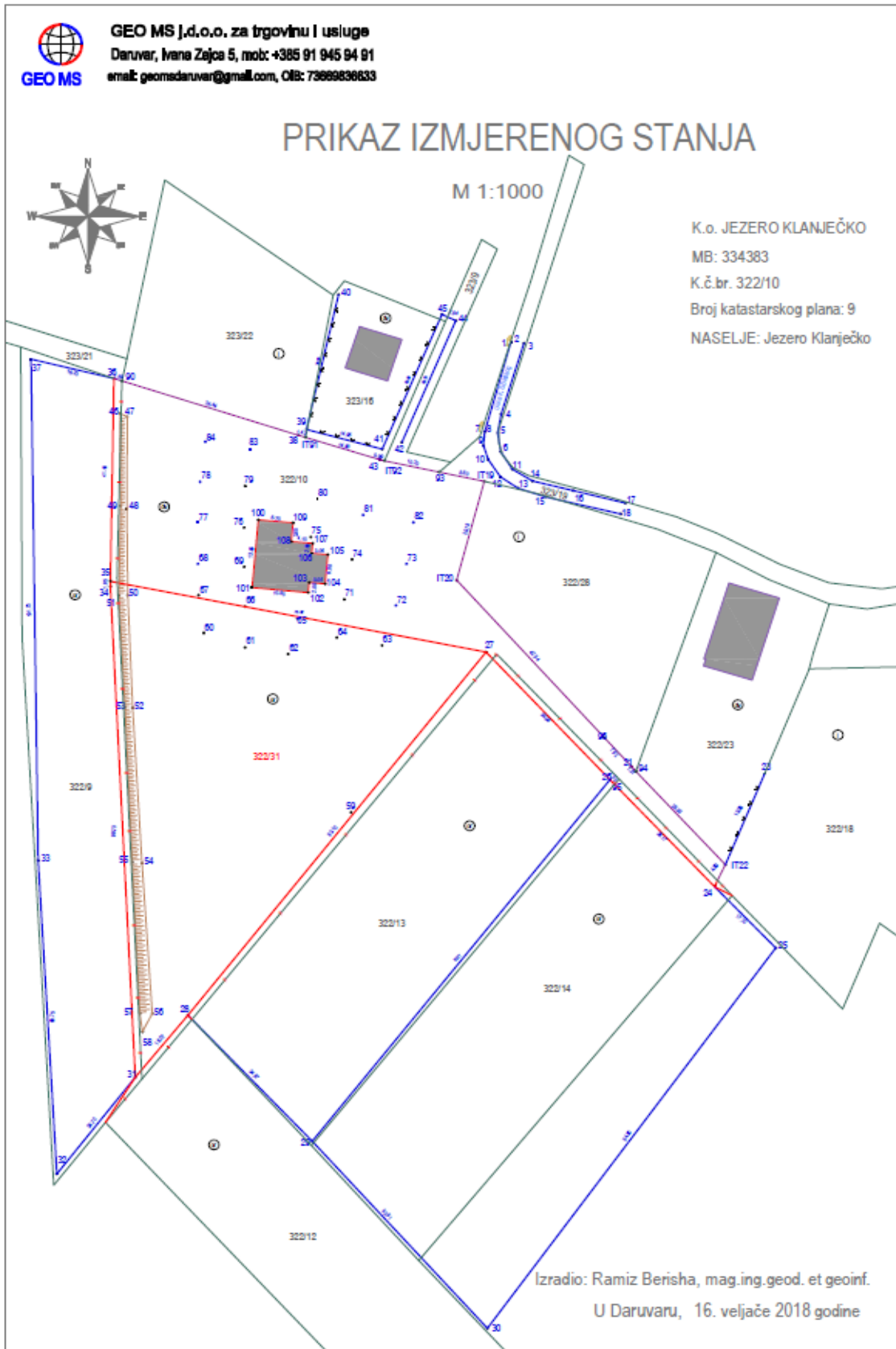
Geodetski projekt kao jedinstvena cjelina geodetskih elaborata

NOVO STANJE								Napomena	
Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, OIB. Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrada, naziv zgrade, pravo građenja	Površina				Broj z.k. ul.
					ha	a	m ²		
8	9	10	11	12	13			14	15
811	Dosadašnji	322/10	Jezero Klanječko, Ulica K.Š. Đalskog	Oranica		29	02	1580	
		322/31	Jezero Klanječko, Ulica K.Š. Đalskog	Oranica		35	86		
						64	88		
		Izradio: GEO MS j.d.o.o.							
		Ovlašteni inženjer geodezije: Ramiz Berisha, mag.ing.geod.et geoinf.							
		U Daruvaru, 16. veljače 2018 godine							

Prilog 8.



Prilog 9.



Prilog 10.



Prilog 11.



GEO MS j.d.o.o.
Darugar, Ivana Zajca 5
OIB: 73669836633
Mob: +385 91 945 9491
geomsdarugar@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

Katastarska općina: JEZERO KLANJEČKO, MB: 334383

Općinski sud: ZLATAR

Zemljišnoknjižni odjel: ZABOK

Prijavni list je sastavljen dana: 16. veljače 2018 godine

PRIJAVNI LIST br. II
ZA KATASTAR

KLASA: 932-06/18-02/

URBROJ: 541-

Datum: _____

Ovlaštena osoba:

Prilog 12.



GEO MS j.d.o.o.
Darugar, Ivana Zajca 5
OIB: 7368836633
Mob: +385 91 945 9491
geomsdarugar@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

Katastarska općina: JEZERO KLANJEČKO, MB: 334383
Općinski sud: ZLATAR
Zemljišnoknjižni odjel: ZABOK
Prijavni list je sastavljen dana: 16. veljače 2018 godine

PRIJAVNI LIST br. II
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

KLASA: 932-06/18-02/

URBROJ: 541-

Datum: _____

Ovlaštena osoba:

Prilog 13.



Geo MS j.d.o.o. za usluge i trgovinu
Daruvar, Ivana Zajca 5
Trgovački sud u Bjelovaru, MBS: 010099453, OIB: 73669836633
IBAN: HR0823400091110810911
E-mail: geomsdaruvar@gmail.com, Mob: +385 91 945 94 91
Rješenje DGU-a KLASA: UP/I-930-03/16-02/71, URBROJ: 541-06-01/1-16-4, Zagreb, 17.10.2016

OZNAKA GEODETSKOG PROJEKTA: 11/2018 Daruvar, 16. veljače 2018 godine

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

K.O.: JEZERO KLANJEČKO

MB: 334383

K.č.br. 322/10

Na zahtjev investitora KRALJ DUBRAVKA iz Vižovlja, Vižovlje 85, izrađen je geodetski projekt za izgradnju stambene građevine (kuće).

Terenska izmjera izvršena je GNSS uređajem u CROPOS sustavu marke Stonex S9. Položajne koordinate svih detaljnih točaka određenih u sklopu ovog geodetskog projekta određene su u HTRS96/TM sustavu, dok su njihove visine određene i iskazane u HVR571 sustavu.

Kartiranjem koordinata dobivenih na terenu izmjerom dobiven je snimak terena koji je uklopljen s katastarskim planom. Za održavanje katastarskog plana primijenjena je metoda uklopa s prilagodbom okoline. Točke uklopa su IT 19, IT20 i IT22. U sklopu geodetskog projekta formira se građevna čestica parcelacijom od dijela predmetne čestice te se evidentiraju međe predmetne katastarske čestice prema stanju na terenu.

Položaj, oblik i dimenzije planirane stambene građevine za koju se izrađuje ovaj geodetski projekt dobiveni su od strane glavnog projektanta. Površina je obračunata iz koordinata dobivenih ekranskom vektorizacijom lomnih točaka prikaza.

Podaci dobiveni terenskom izmjerom obrađeni su na računalu korištenjem geodetskog programa GEOPLUS verzija 18.135, te grafički prikazani programom ZWCAD 2015 Professional.

U Daruvaru, dana 16. veljače 2018 godine

Ovlašteni inženjer geodezije:

Ramiz Berisha, mag.ing.geod.et geoinf.

Prilog 14.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima

Dana upisati datum u postupku utvrđivanja postojećih međa i drugih granica te o novim razgraničenjima prisutni:

I. Naručitelj/i izrade elaborata:

1. (upisati podatke o osobi: ime i prezime odnosno naziv)

2. (upisati podatke o osobi: ime i prezime odnosno naziv)

K.O.: (upisati ime katastarske općine)

MBR: (upisati MB K.O.) kat. čestica/e broj.: (upisati broj/eve k.č.)

II. Utvrđeni stvarni korisnici susjednih katastarskih čestica sa predmetnim kat. česticama:

1. kat. čest. broj. (upisati broj k.č.) (upisati ime i prezime odnosno naziv)

2. kat. čest. broj. (upisati broj k.č.) (upisati ime i prezime odnosno naziv)

3. kat. čest. broj. (upisati broj k.č.) (upisati ime i prezime odnosno naziv)

n. kat. čest. broj. (upisati broj k.č.) (upisati ime i prezime odnosno naziv)

- A. – utvrđenih postojećih međa i drugih granica koje su već obilježene na terenu,
- B. – obilježenih postojećih međa i drugih granica koje su obilježene u postupku izrade elaborata,
- C. – obilježenih granica zemljišta u okviru izrade elaborata koje stvarni korisnici ne znaju pokazati,
- D. – novo uspostavljenih međa i drugih granica, sukladno tekstu tehničkih specifikacija.



На основу члана 71. Закона о високом образовању ("Службени гласник Републике Српске", број 73/10, 104/11, 84/12 и 108/13) и члана 54. Статута Универзитета у Бањој Луци а на приједлог Вијећа СП Геодезија, Наставно-научно вијеће Архитектонско-грађевинско-геодетског факултета је на 7. сједници одржаној 21.03.2018. године донијело одлуку број: 14/367 од 21.03.2018. године о именовању Комисије за преглед и оцјену завршног рада II циклуса студија, Студијског програма геодезија, кандидата **Мирка Кнежевића, бр. инд. 11М/14** под називом:

ГЕОДЕТСКИ ПРОЈЕКТ КАО ЈЕДИНСТВЕНА ЦЈЕЛИНА ГЕОДЕТСКИХ ЕЛАБОРАТА

Именована је Комисија у сљедећем саставу:

1. Проф. др Драгољуб Секуловић, Универзитет одбране Београд, Војна академија, ужа научна област Географија – председник;
2. Проф. др Миодраг Регодић, Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, ужа научна област: Фотограмetriја и даљинско истраживање – члан;
3. Доц. др Драган Мацановић, Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, ужа научна област Катастар и управљање непокретностима – ментор и члан;

Комисија је прегледала и анализирала завршни рад и установила да је кандидат Мирко Кнежевић, број индекса 11М/14, испунио све формалне услове, и предао текст завршног рада II циклуса у прописаној форми, те Наставно-научном вијећу подноси сљедећи

ИЗВЈЕШТАЈ О ПРЕГЛЕДУ И ОЦЈЕНИ ЗАВРШНОГ РАДА

I БИОГРАФСКИ ПОДАЦИ О КАНДИДАТУ

ЛИЧНИ ПОДАЦИ

Име и презиме: Мирко (Славко) Кнежевић
Датум рођења: 24.04.1982., Вировитица
Адреса: Петра Зрињског 4, Дарувар, Хрватска
Телефон: +385919459491
E-mail: mirkoknezevic7777@gmail.com

РАДНО ИСКУСТВО

2015. – до данас. ГЕО МС д.о.о. Дарувар.

ОБРАЗОВАЊЕ

1989. - 1997. Основно образовање:
Основна школа „Владимир Назор, Дарувар, Хрватска.

1997. - 2001.

Средње образовање:
Електро техничка школа Дарувар, Хрватска.

2009. - 2013.

Основне академске студије – I циклус студија
Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско-грађевинско-
геодетски факултет, Бања Лука, Република Српска, Босна и
Херцеговина.

Академски назив и стручно звање: Дипломирани инжењер
геодезије – 240 ECTS

Тема завршног рада I циклуса студија: Геореференцирање
сателитских снимака

ПРОЈЕКТИ

1. Геодетски пројект у склопу главног пројекта стамбених зграда: ЛИБЕЛА ПРОЈЕКТИ д.о.о. Загреб, К.о. Клара и геодетски пројект ТЕРРАНОВА ПРОЈЕКТИ д.о.о. Загреб, К.о. Клара, 2018. године.
2. Геодетски пројект у склопу главног пројекта за чешку основну школу у Дарувару , 2016. године.
3. Геодетски пројект у склопу главног пројекта реконструкције средње школе у Липику, 2016. године.
4. Геодетски пројект у склопу идејног пројекта спортског центра у Липику, 2016. године, 2016. године.
5. Исколчење фарме кокоши: исколчење оси објеката на наносним скелама те грађевинско прачење конструкције, К.о. Пашијан , 2016. године.
6. Исколчење неразврстане цесте К.о. Бјела , К.о. Пакран и К.о. Борки, дужине 11 км, као и елаборат евидентирања сварног стања исте цесте након изградње, 2017. године.

ДОДАТНА СТЕЧЕНА ЗВАЊА

ЛИЧНЕ ВЈЕШТИНЕ

Матерњи језик	Хрватски језик
Знање других језика	Енглески језик (средњи ниво)
Познавање рада на рачунару	Internet, Microsoft Office, AutoCad, ...
Возачка Дозвола	Б категорија,

II ПОДАЦИ О ЗАВРШНОМ РАДУ

Кандидат **Мирко Кнежевић** определилио се за истраживачки и стручни рад у области: Катастар и управљање непокретностима.

Мастер рад је провјерен путем званичног софтвера за откривање плагијата дана 06.11.2019. године.

Завршни рад носи назив „ГЕОДЕТСКИ ПРОЈЕКТ КАО ЈЕДИНСТВЕНА ЦЕЛИНА ГЕОДЕТСКИХ ЕЛАБОРАТА“, и обухвата 116 страница текста са описом теоријског и практичног истраживања, списак коришћене литературе од 38 наслова и 15 интернет адреса, 13 илустрације, 8 табела и 14 прилога.

Предметни завршни - мастер рад кандидата Мирка Кнежевића структуриран је у двије основне цјелине - теоријско-хипотетички дио рада и истраживачки дио рада, са сљедећим садржајем:

I Теоретско-хипотетички дио рада

УВОД

1. ПРОБЛЕМ И ПРЕДМЕТ ИСТРАЖИВАЊА

- 1.1. ХИПОТЕЗЕ СА ОБРАЗЛОЖЕЊЕМ
- 1.2. ЦИЉЕВИ ИСТРАЖИВАЊА
- 1.3. МЕТОДЕ ИСТРАЖИВАЊА
2. ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕКРЕТНИНА НА ПОДРУЧЈУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
 - 2.1. РАЗДОБЉЕ ТУРСКИХ ТАПИЈА
 - 2.2. РАЗДОБЉЕ ХАБСБУРШКЕ И АУСТРО-УГАРСКЕ МОНАРХИЈЕ
 - 2.3. РАЗДОБЉЕ КРАЉЕВИНЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ
 - 2.4. РАЗДОБЉЕ СОЦИЈАЛИСТИЧКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ
 - 2.5. РАЗДОБЉЕ ФЕДЕРАЦИЈЕ БИХ И РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
 - 2.5.1. Катастар земљишта
 - 2.5.2. Земљишна књига

II Истраживачки дио рада

3. УСПОРЕДБА СУСТАВА ЗЕМЉИШНЕ АДМИНИСТРАЦИЈЕ ФБИХ, РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ И РЕПУБЛИКЕ ХРВАТСКЕ

- 3.1. ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ И РЕПУБЛИКА СРПСКА
 - 3.1.1. Институционални и организацијски оквир
 - 3.1.2. Повијест законских прописа у области земљишних евиденција
 - 3.1.3. Сустави земљишне администрације
 - 3.1.4. Развојни пројекти и реформе регистрације земљишта
 - 3.1.5. Земљишнокњижни информацијски сустав е-грунт
- 3.2. РЕПУБЛИКА ХРВАТСКА
 - 3.2.1. Институционални и организацијски оквир
 - 3.2.2. Повијест законских прописа у области земљишних евиденција у Хрватској
 - 3.2.3. Сустави земљишне администрације
 - 3.2.4. Програм реформе – Уређена земља
- 3.3. ИНСТИТУЦИЈЕ И ОРГАНИЗАЦИЈА ГЕОДЕТСКЕ СЛУЖБЕ ФБИХ, РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ И ХРВАТСКЕ
- 3.4. УПИС НЕКРЕТНИНА – ФЕДЕРАЦИЈА БИХ ВС. ХРВАТСКА
4. ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТИ
 - 4.1. ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТИ О ПРОМЈЕНАМА У ФЕДЕРАЦИЈИ БИХ И РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ
 - 4.2. ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТИ О ПРОМЈЕНАМА У ХРВАТСКОЈ
5. ГЕОДЕТСКИ ПРОЈЕКТ
 - 5.1. САДРЖАЈ И ОБЛИК ГЕОДЕТСКОГ ПРОЈЕКТА
 - 5.1.1. Геодетски ситуацијски нацрт
 - 5.1.2. Геодетска ситуација грађевине
 - 5.1.3. Попис координата
 - 5.1.4. Пријавни листови и копије катастарског плана
 - 5.1.5. Извјешћа у оквиру израде геодетског пројекта
 - 5.1.6. Изјава геодетског инжењера геодезије
 - 5.1.7. Дијаграм тијека израде геодетског пројекта
 - 5.2. ГЕОДЕТСКИ ПРОЈЕКТ – РЈЕШЕЊЕ ИЛИ НОВИ (ПРЕ)СЛОЖЕНИ КОНЦЕПТ

6. ЗАКЉУЧАК
7. ЛИТЕРАТУРА
8. ПОПИС СКРАЋЕНИЦА И АКРОНИМА
9. ПОПИС ТАБЛИЦА
10. ПОПИС СЛИКА
11. ПОПИС ПРИЛОГА

III ПРИКАЗ И АНАЛИЗА ЗАВРШНОГ РАДА

У уводном дијелу се елаборира процес геодетских радова приликом прибављања дозвола за градњу и употребу на основу искустава модела који се примјењује више од четири године у Републици Хрватској а који је назван Геодетски пројект и представља јединствену цјелину документације и активности која треба да замјени досадашње посебне геодетске подлоге и геодетске елаборате.

Геодетски производ назван ГЕОДЕТСКИ ПРОЈЕКТ познат је у много језика и држава. Овај производ заправо обухвата резултат радова који се односе на пројектовање и елаборирање геодетских и других докумената с циљем рјешавања геодетских поступака везаних с просторним уређењем и градњом као и усклађивањем стања уписаног у катастру и земљишној књизи са стварним стањем на терену и регистрацијом некретнина.

У мастер раду је презентована истраживања на основу којих се тражи одговор на питање: Да ли и колико увођење геодетског пројекта поједностављује провођење промјена у катастру и земљишној књизи у процесу исхођења дозвола за градњу и упорабу, на основу искустава модела који се примјењује више од четири године у Републици Хрватској? Може ли увођење Геодетског пројекта геодетску праксу Републике Српске и Федерације БиХ допринјети поједностављењу

Геодетски пројекат представља скуп радњи који у себи садрже елементе повезане с катастром и земљишном књигом (усклађење, парцелација и евидентирање) као и елементе повезане с процесом градње (исколчење). Овај нови производ је уведен с циљем рјешавања свих геодетских поступака везани с просторним уређењем и градњом што уопштено значи поједностављење радова и уштеду времена. Као такав геодетски пројект обједињава све геодетске услуге потребне за изградњу објекта и упис у катастар и земљишну књигу.

Геодетским пројектом се:

- на терену формира грађевинска парцела (грађевна честица) и евидентира у катастру, чије се формирање одређује локацијском или грађевинском дозволом;
- усклађује стање у катастру, земљишној књизи и нарави ако је то потребно
- израђује подлога за пројектовање (пројектирање) објекта;
- проводи исколчење и израђује елаборат исколчења;
- евидентира објекат у катастру и земљишној књизи.

Кандидат даје опис израде геодетског пројекта:

1. Геодетски стручњак израђује подлогу стања на терену тј. геодетски ситуацијски нацрт на основу којег се обавља пројектовање.
2. Архитекта на основу нацрта пројектује грађевину и предлаже парцелацију ако је потребна. У склопу геодетског пројекта се израђује парцелацијски елабора и формира нова грађевинска парцела.
3. На основу координата тачака из архитектонског пројекта израђеног на геодетском ситуацијском плану (нацрту) израђује се у склопу геодетског пројекта геодетски елаборат за евидентирање зграда и других грађевина.
4. Тиме је геодетски пројект завршен те се улаже у Збирку геодетских пројеката и потврђује се од стране надлежног катастарског уреда.

Геодетски пројект се израђује као саставни дио идејног пројекта за локацијску дозволу којом се одређује формирање грађевинске парцеле или смјештај једне или више грађевина на грађевној парцели.

Геодетски пројект је физички засебни дио идејног / главног пројекта за дозволу за грађење грађевине за коју се према посебном закону не издаје локацијска дозвола, а којом се одређује формирање грађевинске парцеле и/или смјештај једне или више грађевина грађевинској парцели. Геодетски пројект сматра се парцелацијским елаборатом, односно другим геодетским елаборатом на основу којеа се у катастру проводи евидентирање и промјена података у погледу катастарских парцела, зграда и других грађевинских објеката.

Након четири године увођења „Геодетског пројекта“ у Хрватској често се тражи одговор на питање: колико је Геодетски пројект придонио поједностављењу и скраћивању „катастарских и свих других поступака“ усаглашавања стања у катастру и земљишној књизи (грунтовници) са стањем на терену. Јасно је да свако формирање нове парцеле у принципу је неки пројект у којем геодети неко будуће стање парцела (нпр. код парцелације) пројектују у канцеларији након узимања у обзир свих расположивих и прикупљених података о утврђеним ломним тачкама и међама катастарских честица у природи и које су предмет парцелације. То будуће (пројектовано) стање граница нових парцела из геодетског нацрта (пројекта) након потврђивања, исколчењем се преноси на терен.

У аналогји с тим, пријашни геодетски производи као што су „геодетски елаборати“ могу добити нови назив „геодетски пројекти“.

ПРЕДМЕТ ИСТРАЖИВАЊА

У раду је кроз историјски и хронолошки развој, наслеђе и компарацију катастра у Републици Српској, Федерацији Босне и Херцеговине и Хрватској, представљен „геодетски пројект“ који се примјењује у Републици Хрватској са истраживањем могућности примјене истог у Републици Српској и Федерацији БиХ.

У раду је дат преглед детаљног премјера земљишта графичком методом изведеног на подручју Босне и Херцеговине поткрај 19. вијека, која је резултирала катастарским плановима у полиедарској пројекцији. Та се измјера данас најчешће се назива старом измјером, а понекад и аустроугарском.

Осим наведеног аустроугарског катастра на подручју Босне и Херцеговине од важног интереса су: евиденције Југословенског катастра (између два свјетска рата и у раздобљу од 1945. године до распада Социјалистичке Федеративне Републике Југославије, нови премјери и реформе у Републици Српској и Федерацији Босне и Херцеговине до и након доношења Закона о премјеру и катастру Републике Српске од 2012 године.

С обзиром на досадашње стање катастра и грунтовнице и стања на терену у Федерацији Босне и Херцеговине и Републици Српској, и напоре који се улажу у усаглашавање тих стања, још нема значајнијих позитивних помака у доношењу закона и правилника на територији Федерације Босне и Херцеговине. Ту је стање нешто боље у Републици Српској. Међутим поступци у пракси основу које се врши парцелација у сврху рјешавања геодетских поступака везани с просторним уређењем и градњом су још увијек недовољно ефикасни. Потребе промјена досадашње праксе у циљу поједностављења и скраћивања, катастарских и свих других поступака “изједначења стања катастра и грунтовнице са стањем терена је императив времена у којему живимо. Почетни корак позитивних помака у том правцу је промјена и/или усклађивање постојећих закона о просторном уређењу, градњи и грађевинском земљиштуу Федреције Босне и Херцеговине и Републике Српске.

У Федрецији Босне и Херцеговине и Републици Српској документи промјена, у циљу усклађења стања катастра са стварним стањем, те рјешавања различитих проблема у вези с тим називају се „техничка документација“ која представља скуп разноврсних докумената као што су цртежи различитих стања, скице измјера, пописи координата и др. Скуп ових

докумената на основу којих се врше промјене у катастру не рјетко различитих су назива па тако су и термилошки неусклађени.

СВРХА И ЦИЉ ИСТРАЖИВАЊА

Циљеви проведеног предметног истраживања, у складу с методологијом израде рада и предметом истраживања су:

1. Анализирати, истражити и критички оцјенити постојећа теоријска сазнања и праксе које су доказане као дјелотворне у системима евиденције некретнина.
2. Објаснити и успоредити најважније појединости геодетских елабората и сличних радова те геодетског пројекта који се израђују с циљем рјешавања свих геодетских поступака везаних с просторним уређењем, градњом и усклађења стања катастра и терена.
3. Закључити које су најекономичнија рјешења у поступку провођења промјена темељем геодетског пројекта у катастру и земљишној књизи.

Геодетски елаборати (пројекти) као скуп геодетских и других докумената у нашој геодетској пракси традиционално имају велики значај не само за катастар. У вези с тим, у актуалним околностима наших сустава евиденција некретнина имамо малобројне студије и истраживања које се баве проблемима учинковитости, повољности и рационалности геодетских елабората односно пројеката.

МЕТОДЕ ИСТРАЖИВАЊА КОЈЕ СУ ПРИМЈЕЊЕНЕ

За израду предметног мастер рада, извршено је истраживање у коме су употребљаване различите комбинације научних метода за потребе аргументације и евалуације унапријед постављених научних хипотеза.

Истраживање је било усмјерено на претраживање секундарних извора података чија је обрада послужила за израду теоријског дјела рада. Том приликом вршена је анализа научне и стручне литературе из подручја која се односи на катастар некретнина, евиденције некретнина, парцелацијског елабората за диобу и спајање катастарских честица као и геодетски елаборат и геодетски пројект у нашој актуалној геодетској пракси.

Приликом израде рада кориштене су различите научне методе, а најрелевантније су:

1. метода анализе којом се рашчлањивањем познатих тврдњи стекла јаснија представа о објектима проучавања;
2. метода синтезе којом су се повезале једноставније тврдње и закључци у сложеније и уопштеније тврдње са сврхом бољег и систематичнијег проучавања односа између објеката истраживања;
3. метода индукције и дедукције за доношење закључка у теоријском и практичном дијелу рада;
4. метода генерализације са сврхом уопштавања од посебног појма до уопштенијег;
5. метода дескрипције за описивање појмова, законитости и поступака;
6. метода компарације за потребе упоређивања истих или сличних чињеница, појава или процеса.

IV ЗАКЉУЧАК

Комисија закључује да је завршни рад урађен у складу са Правилником о завршним радовима студената на II циклусу студија Архитектонско-грађевинско-геодетског факултета Универзитета у Бањој Луци и да представља вриједан допринос науци и струци у оквиру научног поља Геодезија, ужа научна област Катастар и управљање непокретностима, те наглашава кључне квалитете рада:

- Презентација увођења Геодетског пројекта у сврху праћења изградње, пројектовања и евидентирања грађевина у катастарском оперативном и земљишној књизи који се показао флексибилнији и ефикаснији у односу на пријашње елаборате и поступке.
- Увођењем Геодетског пројекта као цјелине геодетских елабората из данашње перспективе сматра се као успјешан корак који претходи увођењу електронског пословања и коришћењу система дигиталних геодетских елабората.
- Оцјена садашњег стања, у Федерацији БиХ и Републици Српској, из које се види да су актуелни документи за одржавање катастра и земљишних књига различитог садржаја, изгледа, неусклађени, различитих назива па и терминолошки анахрони.
- Успјешнија је реализација усклађивања података катастра и земљишне књиге и промјене у свим сегментима система. Посебно су важне промјене овлашћења геодетских стручњака којима треба дати више простора како би дали већи допринос процесу преображаја система евиденције некретнина. Без обзира на актуелно стање евиденција некретнина у Републици Српској и Федерацији БиХ, геодетска струка би требала да тражи више простора за унапређење система евидентирања некретнина. Корак у том смислу, увођењем предложеног Геодетског пројекта као цјелине геодетских елабората, је свакако поједностављује функционисања система евидентирања.
- Предложени геодетски пројекат, као цјелина геодетских елабората, представља унапређење система евидентирања некретнина и права на некретнинама а уједно и корак ближе увођења *E - елабората* у Републици Српској и ФБиХ.
- Може се закључити да предложеним документом, тј. Геодетским пројектом, би се унаприједили и даље развијали поступци и радње који су у вези просторним уређењем, градњом и катастром некретнина.

У Бањалуци, 07.11.2019. године

Потпис чланова Комисије


 Проф. др Драгољуб Секуловић, предсједник


 Проф. др Миодраг Регодић, члан


 Проф. др Драган Мацановић, ментор и члан

**УНИВЕРЗИТЕТУ У БАЊОЈ ЛУЦИ
ПОДАЦИ О АУТОРУ ОДБРАЊЕНОГ МАСТЕР РАДА**

Име и презиме аутора мастер рада

Мирко Кнежевић

Датум, мјесто и држава рођења аутора

24.04.1982., Вировитица, Република Хрватска

Назив завршеног факултета аутора и година дипломирања

Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, Универзитет у Бањој Луци, 2013. године

Датум одбране завршног рада аутора

27.05.2013. године

Наслов завршног рада аутора

„Геореференцирање сателитских снимака“

Академско звање коју је аутор стекао одбраном завршног рада

Дипломирани инжењер геодезије (240 ECTS)

Академско звање које је аутор стекао одбраном мастер рада

Мастер геодезије (300 ECTS)

Назив факултета на коме је мастер рад одбрањен

Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, Универзитет у Бањој Луци

Наслов мастер рада и датум одбране

„Геодетски пројект као јединствена цјелина геодетских елабората“, 26.11.2019. године

Научна област мастер рада према CERIF шифрарнику: **P 515**

Имена ментора и чланова комисије за одбрану мастер рада

- 1. Проф. др Драгољуб Секуловић - председник**
- 2. Проф. др Драган Мацановић - члан и ментор;**
- 3. Проф. др Миодраг Регодић - члан;**

У Бањој Луци, дана 27.11.2019. године



Декан

ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ

Изјављујем да је
мастер/магистарски рад

Наслов рада: **Геодетски пројект као јединствена цјелина геодетских елабората**

Наслов рада на енглеском језику :**Geodetic project as a unique whole of geodetic works**

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да мастер/магистарски рад, у цјелини или у дијеловима, није био предложен за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршио/ла ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

У Бањој Луци 26.11.2019

Потпис кандидата
Mike Jozic

Изјава 2

Изјава којом се овлашћује AGG факултет/ Академија умјетности Универзитета у Бањој Луци да мастер/магистарски рад учини јавно доступним

Овлашћујем AGG факултет/ Академију умјетности Универзитета у Бањој Луци да мој мастер/магистарски рад, под насловом:

Геодетски пројект као јединствена цјелина геодетских елабората
који је моје ауторско дјело, учини јавно доступним.

Мастер/магистарски рад са свим прилозима предао/ла сам у електронском формату,
погодном за трајно архивирање.

Мој мастер/магистарски рад, похрањен у д и г и т а л н и р е п о з и т о р и ј у м Универзитета у
Бањој Луци, могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце
Креативне заједнице (Creative Commons), за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство
2. Ауторство - некомерцијално
3. Ауторство - некомерцијално - без прераде
4. Ауторство - некомерцијално - дијелити под истим условима
5. Ауторство - без прераде
6. Ауторство - дијелити под истим условима

(Молимо да заокружите само једну од шест понуђених лиценци, кратак опис лиценци дат је
на полеђини листа).

У Бањој Луци 26.11.2019.

Потпис кандидата
Mike Stelcic

Изјава 3

Изјава о идентичности штампане и електронске верзије мастер/магистарског рада

Име и презиме аутора : Мирко Кнежевић

Наслов рада: : Геодетски пројект као јединствена цјелина геодетских елабората

Ментор: Доц. Др. Драган Мацановић, дипл. инж..геод.

Изјављујем да је штампана верзија мог мастер/магистарског рада идентична електронској верзији коју сам предао/ла за дигитални репозиторијум Универзитета у Бањој Луци.

У Бањој Луци 26.11.2019

Потпис кандидата

Mirko Knezevic