

АНАЛИЗА СТАЊА ПРЕМЕРА И КАТАСТРА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ И БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ**ANALYSIS OF THE STATE OF THE LAND SURVEY AND CADASTRE IN THE REPUBLIC OF SERBIA AND BOSNIA AND HERZEGOVINA**Бојана Брујић, Горан Маринковић, *Факултет техничких наука, Нови Сад***Област – ГЕОДЕЗИЈА И ГЕОМАТИКА**

Кратак садржај – У овом раду је представљено истраживање стања премера, дигиталног катастарског плана и катастра непокретности у појединим општинама у Републици Србији и Босни и Херцеговини..

Кључне речи: Дигитални катастарски план, катастар непокретности, премер

Abstract – *This paper presents a survey of the state of surveying, digital cadastral plan and real estate cadastre in certain municipalities in the Republic of Serbia and Bosnia and Herzegovina.*

Keywords: *Digital cadastral plan, Land cadastre, survey*

1. УВОД

Премер је вештина којом се помоћу утврђених геодетских метода мерења дефинишу релативни положаји тачака на земљиној површи или у њеној непосредној близини. Поред тога што је је вештина, премер има и сва научна обележја [1].

Катастар је евиденција о земљишту која садржи податке о парцелама и објектима на земљишту у погледу њиховог положаја, облика, површине, врсте, односно културе земљишта, бонитета, класе, катастарских прихода и корисника – посредника.

Подаци које садржи катастар служе за идентификацију и разграничавање земљишта, користе се као основа за опорезивање и служе за разне привредне, управне и статистичке сврхе, за израду земљишних књига, за израду просторних планова, итд.

Катастар непокретности је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. Непокретности које се уписују у катастар непокретности јесу :

1. Земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског, водног и другог земљишта)
2. Надземни грађевински објекти
3. Посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража, гаражно место и други простори) (закон о премеру).

НАПОМЕНА:

Овај рад произтекао је из мастер рада чији ментор је био др Горан Маринковић, ванредни професор

Врсте катастра непокретности су класичан европски парцеларни, затим *Thorrensov* и *Register deeds* [2].

Катастарски план јесте дводимензиони приказ парцела и објеката он може бити у дигиталном или аналогном облику **Error! Reference source not found..** Дигитални катастарски план се по правилу израђује за територију једне катастарске општине[4].

2. АНАЛИЗА СТАЊА КАТАСТРА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ**2.1 Општина Чачак**

Општина Чачак налази се у Моравичком округу. Град Чачак садржи 57 катастарских општина, и то 50 катастарских општина су сеоског типа, а преосталих 7 градског типа. Дигитални катастарски план је израђен у 30 катастарских општина у поступку израде дигиталног катастарског плана се налази 5 катастарских општина док преосталих 22 катастарске општине немају урађен катастарски план. Током 1928. године доношењем техничких правилника и прописа вршен је катастарски премер. Организацију извођења катастарског премера вршила је Генерална дирекција катастра. У том периоду на територији Чачка извршено је омеђавање 30 катастарских општина. Првобитни премер је извршен у периоду 1933-1935. године у Гаус-Кригеровој пројекцији, поларном методом снимања у размери 1:2500 и ортогоналном методом снимања у размери 1:500. У периоду од 1959-1962. године у поступку реамбулације границе катастарске општине Чачак је проширена на рачун суседних општина. Током 2010. године завршено је формирање катастра непокретности. Даном ступања на снагу операта катастра непокретности престао је да важи катастар земљишта и земљишна књига. У поступку оснивања катастра формирано је укупно 59 576 листова непокретности.

2.2 Општина Ужице

Општина Ужице се налази у Златиборском округу. Општина Ужице се састоји од 31 катастарске општине, од тога 29 катастарских општина сеоског типа, а две градског типа. Дигитални катастарски план је урађен у 30 катастарских општина, а једина катастарска општина за коју није урађен је Мокра Гора. Први премер катастарске општине урађен је 1933. године у Гаус-Кригеровој пројекцији. Градски део општине је снимљен ортогоналном методом у

размери 1:500. Ванградски део општине је снимљен поларном методом у размери 1:2500. Допунски премер је спроведен 1954. године, извршен је са постојеће полигонске мреже. Подаци овог премера нису до краја искоришћени, тако да промене нису до краја спроведене у катастарском оперативном делу. Допунски премер је такође извршен 1965. године. Премер је извршен са постојеће полигонске и линијске мреже. Снимљене промене су картиране на постојећим радним оригиналима и спроведене су у катастарском оперативном делу. Обнова премера за део катастарске општине извршен је 1987. године и то аерофотограмметријском методом за израду планова размере 1:1000.

2.3 Општина Сечањ

Општина Сечањ се налази у источном делу Војводине. Катастарску општину чини 10 катастарских општина. ДКП је урађен у 6 катастарских општина, за преостале 4 катастарске општине извршена је дигитализација аналогних планова али ови планови се нису у службеној употреби. Први премер на овом подручју извршен је у стереографској пројекцији почетком 20. века, а планови су израђени у размери 1:2880. Овај премер се одржао у две КО док је за осталих 8 КО извршен нови премер након II светског рата, планови су тада израђени у размери 1:2500 за све општине осим за једну где је грађевински реон израђен у 1:1000.

2.4 Општина Житиште

Општина Житиште се налази у северном делу Србије у АП Војводини и припада средње-банатском управном округу. На подручју општине Житиште се налази 12 К.О. Дигитални катастарски планови су израђени само у три општине, а то су К.О. Житиште, К.О. Банатско Вишњићево и К.О. Честерег. Планови су израђени на основу оригиналних мерења. До 1995. године на подручју општине Житиште у свим К.О. важили су катастар земљишта и земљишне књиге. Катастар непокретности је прво успостављен у К.О. Банатско Вишњићево, а затим и у осталим К.О. Формирани КН су потврђени решењем, а прокламација је извршена у Службеном Гласнику. Поступак успостављања КН је завршен оснивањем КН у К.О. Банатско Карађорђево 2011. године.

2.5 Општина Зрењанин

Општина Зрењанин налази се у централној Војводини. Катастарска општина Зрењанин се састоји од 27 катастарских општина. Дигитални катастарски план постоји у 10 катастарских општина. У катастарској општини Зрењанин I креиран је ДКП само за један део општине. У 6 Катастарских општина још увек важи првобитни, стари премер у стереографској пројекцији из 1910. год, обнова премера је извршена у 11 К.О., комасацијом уређено је земљиште 10 К.О. и у том поступку је извршена и обнова премера. Где је грађевински реон приказан плановима у размери 1:1000, док је ванграђевински реон приказан плановима размере 1:2500. На територији К.О. Зрењанин процес формирања КН завршио 2011. године изузетак је само К.О. Зрењанин

I где се КН успоставља по деловима и последње решење о успостављању је донето 2014. године.

У Зрењанину је 2010. године са радом званично почео ГИС центар тј. географски информациони систем. Географски информациони систем се користи за прикупљање, обраду и анализу просторних података.

2.6 Општина Богатић

Место у Мачванском округу. У 8 Катастарских општина општине Богатић израђен је ДКП. У 6 Катастарских општина није израђен или није у употреби дигитални катастарски план. Први премер на територији среза Богатинског извршен је у периоду 1921-1926. године класичним методама премера. На основу тих података успостављена је земљишна књига. Пре тога је у употреби био тапијски систем. У пожару 1960. године изгубљен је већи део података снимања и записника. 1967. године је израђен нови премер аерофотограмметријском методом.

2.7 Општина Рума

Општина Рума се налази у Средњобанатском округу. У Општини Рума дигитални катастарски план израђен је за 7 катастарских општина, док за преосталих 10 још увек није усвојен или није у службеној употреби.

Први премер Општине Рума извршен је око 1860 године у Стереографској пројекцији у Клоштап-Ивањичком систему где је јединица мере била бечки хват, а планови су били урађени у размери 1:2880. У пет општина је још увек у употреби овај премер. У осталим катастарским општинама је урађен нови премер и планови су у размери 1:1000 и 1:2500. Снимање је извршено комбиновањем аерофотограмметријском методом, комасацијом и класичним премером. На подручју општине Рума у периоду од 1999. до 2011. постепено су престале да важе земљишне књиге и катастар земљишта и успостављен је катастар непокретности.

2.8 Општина Шабац

Општина Шабац налази се у западном делу Србије и припада Мачванском округу. У 38 КО општине Шабац израђен је ДКП, али у две општине је само део општине. За 11 КО ДКП није израђен или још увек није у службеној употреби. Први премер у општини Шабац израђен је 1928. године поларном и ортогоналном методом. На основу планова извршено је успостављање катастра земљишта. Комасација земљишта у периоду 1977-1984. године, када су израђени у размери 1:1000 у градском, а на пољопривредном земљишту 1:2500. Аерофотограмметријско снимање је извршено 1984-1989. године на територији К.О. Шабац и делу Поцерских села. Процес реализације катастра непокретности трајао је од 1998. године до 2009. године.

3. АНАЛИЗА СТАЊА КАТАСТРА У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

3.1 Општина Власеница

Општина Власеница смештена је у источном делу Републике Српске. Општину Власеница чини 18

катастарских општина, и то 15 катастарских општина сеоског типа и 3 катастарске општине градског типа. Дигитални катастарски план је урађен за 10 катастарских општина док за преосталих 8 још увек није. Прва евиденција на подручју општине успостављена је за време Аустроугарске 1882. године. Омеђавање катастарских општина на подручју Општине Власеница вршено је 1977. године. Исте године извршено је аерофотограметријског снимање чиме је обухваћено 15 од укупно 18 катастарских општина.

3.2 Општина Хан Пијесак

Налази се у источном делу Републике Српске. Политичка општина Хан Пијесак садржи 12 катастарских општина од којих је једна градског типа, а преостале сеоског. Дигитални катастарски план је урађен за 10 катастарских општина док је за преостале у фази израде. Први премер је урађен 1885. године од стране Аустроугарске. Снимање је вршено у размери 1:2880. У 7 катастарских општина делимично су уништени катастарски планови. У тим катастарским општинама основан је пописни катастар. Постоје поједини делови где је он и данас у употреби. Катастар непокретности на подручју општине Хан Пијесак је успостављен у периоду 2015-2017 године.

3.3 Општина Рогатица

Рогатица се налази у источном делу Републике Српске. Општина Рогатица има 31 катастарску општину и за сваку од њих је урађен дигитални катастарски план. Први премер на територији општине Рогатица извршен је у периоду Аустроугарске власти у периоду 1880-1884. године. 1954. године је извршен нови премер градског и приградског дела општине Рогатица. Снимање је извршено поларном и опртогоналном методом, а планови су израђени у размери 1:1000 и 1:2500. У периоду 1984-1985. године извршено је аерофотограметријско снимње целе општине. Последња обнова премера била је 2000. године.

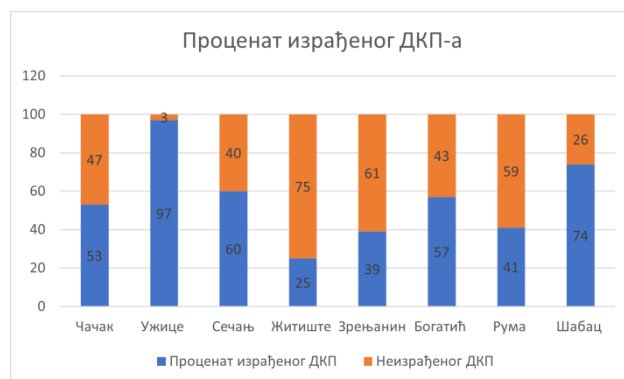
3.4 Општина Фоча

Фоча се налази у југоисточном делу Босне и Херцеговине (БиХ). Катастарска општина Фоча се састоји од 58 катастарских општина. Дигитални катастарски план је израђен за све општине. Први премер извршила је Аустроугарска 1905. године када је успостављена прва потпуна евиденција земљишта. На основу премера израђени су катастарски планови у размери 1:6250. За време Другог светског рата земљишна књига је уништена. На основу литографских копија аустроугарских планова које је поседовала Републичка геодетска управа израђен је пописни катастар за општину Фоча у периоду 1951-1953. године. Први премер је урађен тек 1978. године, премер је извршен од стране Геодетског завода Босне и Херцеговине. На основу премера Општина Фоча је подељена на 58 катастарских општина. Подаци

премера су коришћени за израду катастарског оператa.

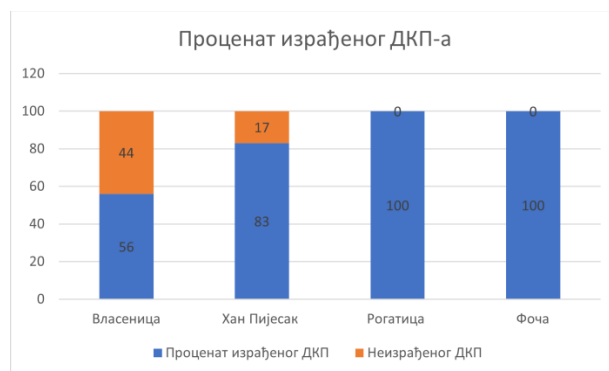
4. УПОРЕДНА АНАЛИЗА

График приказује проценат израђеног и неизрађеног дигиталног катастарског плана (ДКП) за различите општине у Србији: Чачак, Ужице, Сечањ, Житиште, Зрењанин, Богатић, Рума и Шабац. Плава боја представља проценат израђеног ДКП-а у свакој општини. Наранџаста боја представља проценат неизрађеног ДКП-а у истим општинама.



Слика 1. Проценат израђеног ДКП-а по општинама у Републици Србији

Ужице се истиче као општина са највећим степеном дигитализације катастарских планова, док Житиште заостаје са најнижим процентом израђености. Остале општине показују мешовите резултате, са видљивим потенцијалом за унапређење процеса израде ДКП-а, посебно у Зрењанину, Чачку и Сечњу, где је значајан део ДКП-а још неизрађен. Општине са већим процентом неизрађеног ДКП-а треба да идентификују узроке кашњења и убрзају процес како би биле конкурентније и ефикасније у управљању земљиштем.



Слика 2. Проценат израђеног ДКП-а по општинама у БиХ

Историјски посматрано, већина општина је прошла кроз неколико фаза премера, почевши од првих премера у 19. веку до савремених метода као што су аерофотограметрија, док су градски делови снимани класичним методама због велике количине детаља. Општине као што су Ужице и Чачак спровеле су премере у Гаус-Кригеровој пројекцији, која је била стандардна за прецизне картографске радове. С друге стране у Војводини посебно у општинама Зрењанин и

Сечањ, најстарији премери су изведени у стереографској пројекцији. Ова пројекција је такође примењена у општини Рума где је премер у стереографској пројекцији спроведен 1860. године, што га чини једним од најстаријих премера у том региону.

У Босни и Херцеговини први премери су одрађени током Аустроугарске власти крајем 19. века. Ови премери су у многим деловима још увек у примени посебно у руралним срединама, што указује на дуготрајност и значај премера из тог периода. Аустроугарска администрација увела је модернији и прецизнији систем премера који је, иако застарео у неким аспектима, још увек релевантан за поједине катастарске општине у БиХ.

Табела 1. Стање катастра водова у Републици Србији

Катастарска општина	Катастар водова
Чачак	Постоји
Ужице	Постоји
Сечањ	Не постоји
Житиште	Не постоји
Зрењанин	Не постоји
Богатић	Не постоји
Рума	Не постоји
Шабац	Не постоји

Табела 2. Стање катастра водова у Босни и Херцеговини

Катастарска општина	Катастар водова
Власеница	Не постоји
Хан Пијесак	Не постоји
Рогатица	Не постоји
Фоча	Постоји делимично

5. ЗАКЉУЧАК

Циљ истраживања је анализирање стања катастара у појединим општинама у Републици Србији и Босни и Херцеговини. Поред основних података о овим општинама као што је њихов положај и величина, приказани су такође: стање премера, када је тај премер рађен у којој размери, статус ДКП-а.

Анализа премера и катастарских система у Србији и Босни и Херцеговини показала је да обе земље улажу значајне напоре у процес дигитализације катастарских података и увођење савремених метода управљања земљиштем. Ипак постоје изазови које је потребно превазићи како би се ови системи у потпуности модернизовали и учинили функционалнијим. Општине са већим економским и инфраструктурним капацитетом, као што су Чачак, Ужице и Зрењанин, показале су бржи напредак у процесу дигитализације катастарских података, док су руралне општине као што су Богатић и Житиште још увек у раним фазама модернизације. Док је у Босни и Херцеговини због употпуности уништене евиденције неопходна је обнова и дигитаизација која је израђена али не употпуности. Резултат истраживања показао је углавном позитивне резултате. У већини општина посматраних обнова премера је изнад 70%. Док је анализа дигитализације мало лошија. Најнижи проценат дигитализације је у општини Житиште где

је 25%. У посматраним општинама у Босни и Херцеговини је боља ситуације где је најмањи проценат дигитализације 56%. Наставак и убрзање процеса дигитализације катастарских општина у обе земље уз фокус на општине које су у заостатку. Циљ је да се сви подаци учине доступним у дигиталном формату што ће убрзати и поједноставити обраду земљишних и имовинских питања.

Катастар водова је и у Републици Србији и Босни и Херцеговини у лошем стању у већем делу посматраних општина не постоји. Последнице могу бити тешкоће у инфраструктури, ризици за безбедност и недовољна ефикасност. Општина која се издваја јесте Чачак која има формирану базу за катастар водова и картиране и надземне и подземне водове. Решење би могло бити у стандардизацији софтвера коришћеног за картирање.

Неуједначеност у квалитету катастарских података и разлике у коришћеним софтверима указују на потребу за свеобухватном стандардизацијом. Стандардизација би значајно олакшала координацију између различитих институција и смањила број административних грешака.

6. ЛИТЕРАТУРА

- [1] Маринковић Г., Трифковић М., Нинков Т.: „Основе геодезије“, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, 2016.
- [2] Маринковић Г., Трифковић М.: „Одабрана поглавља из Катастра непокретности“, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, 2017.
- [3] Закон о државном премеру и катастру непокретности ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US, 96/2015, 47/2017 - autentično tumačenje, 113/2017 - dr. zakon, 27/2018 - dr. zakon, 41/2018 - dr. zakon, 9/2020 - dr. zakon i 92/2023)
- [4] Миладиновић М.: „Геодеетски планови“, Универзитет у Београду, Грађевински факултет, Београд 2005.

Кратка биографија:



Бојана Брујић рођена је у Новом Саду 2000. год. Мастер рад на Факултету техничких наука из области Геодезије и геоматике одбранила је 2024. год.

контакт: bojanabrujic10@gmail.com

Горан Маринковић рођен је у Власеници 1968. г. Докторирао је на Факултету техничких наука 2015. г., а од 2021. г. је у звању ванредног професора.

контакт: goranmarinkovic@uns.ac.rs