

UDK 528.44:336.211.1:349.41:332.21

Stručni članak

# Parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica

Nikica KUNIĆ – Novi Marof<sup>1</sup>

*SAŽETAK.* U radu je detaljno opisan postupak izradbe parcelacijskog elaborata za diobu ili spajanje katastarskih čestica. Navedeni su svi sastavni dijelovi parcelacijskog elaborata. Nakon ovjere parcelacijskog elaborata u katastru, stranka pokreće zemljišnoknjižni ispravni postupak. Nakon završetka zemljišnoknjižnog postupka i upisa u zemljišnu knjigu, općinski sud šalje katastru rješenje čime je postupak završen. Stranka time dobiva svoju nekretninu sređenu u zemljišnoj knjizi i u katastru u pogledu vlasništva, oblika i površine.

*Ključne riječi:* katastarska čestica, parcelacijski elaborat, katastar, zemljišna knjiga.

## 1. Uvod

Parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica može se izrađivati u svrhu:

1. održavanja katastra nekretnina
2. postupnog osnivanja katastra nekretnina
3. provođenja promjena u katastru zemljišta.

Parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica izrađuje se za zemljišta koja su izvan granica građevinskog područja. Taj elaborat obvezno sadrži potvrdu tijela nadležnog za prostorno uređenje da se njime parcelira zemljište koje je izvan granica građevinskog područja. Osim toga, taj se elaborat može izrađivati i u svrhu provođenja pojedinačnih zemljišnoknjižnih ispravnih postupaka u katastarskim općinama za koje se vodi katastar zemljišta te u katastarskim općinama za koje je donesena odluka o postupnome osnivanju katastarskog operata katastra nekretnina.

<sup>1</sup> Nikica Kunić, ing. geod., Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ispostava Novi Marof, Trg Hrvatske državnosti 1, HR-42220 Novi Marof, e-mail: nikica.kunic@dgu.hr.

## 2. Sastavni dijelovi elaborata

Zahtjev za pregledavanje i potvrđivanje elaborata katastarskom uredu podnosi ovlaštena osoba, fizička osoba ili državni ili koji drugi službenik geodetske struke koji je izradio elaborat. Zahtjev za pregledavanje i potvrđivanje sadrži, među ostalim, ime i prezime, odnosno naziv te adresu naručitelja izradbe geodetskog elaborata. Elaboratima se obvezno prilažu prijepisi posjedovnih listova, kopije katastarskog plana i izvadci iz zemljišne knjige koji su služili za izradbu elaborata.

Sastavni dijelovi elaborata jesu:

### 1. Naslovna stranica

Na naslovnu stranicu elaborata može se staviti logotip tvrtke koja je izradila elaborat, a obvezno se navode podaci o tvrtki te ovlaštenim geodetskim stručnjacima i suradnicima koji su izradili elaborat. Na naslovnoj stranici navodi se naziv elaborata PARCELACIJSKI ELABORAT za diobu katastarskih čestica – za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Zatim se navode ime katastarske općine i brojevi katastarskih čestica prema stanju koje prethodi elaboratu. Naslovna stranica ima slobodan prostor predviđen za potvrđivanje elaborata. Na dnu naslovne stranice stavlja se datum izradbe elaborata, pečat tvrtke te ime, prezime i potpis ovlaštenoga geodetskog stručnjaka. Elaborati koje izrađuju katastarski uredi obvezno na dnu naslovne stranice sadrže ime, prezime i potpis državnog ili drugog službenika geodetske struke koji je izradio elaborat i žig katastarskog ureda. Sastavni dijelovi geodetskog elaborata ispisuju se na poleđini naslovne stranice.

### 2. Skica izmjere

Skica izmjere (slika 1) obvezno sadrži ime katastarske općine, oznaku mjerila u kojem je izrađena, datum njezine izradbe, ime i prezime i potpis ovlaštenoga geodetskog stručnjaka te pečat ovlaštenog inženjera geodezije, pečat tvrtke, odnosno katastarskog ureda. Skice se izrađuju na kvalitetnom crtačem papiru koji se formatira u format A4.

### 3. Popis koordinata

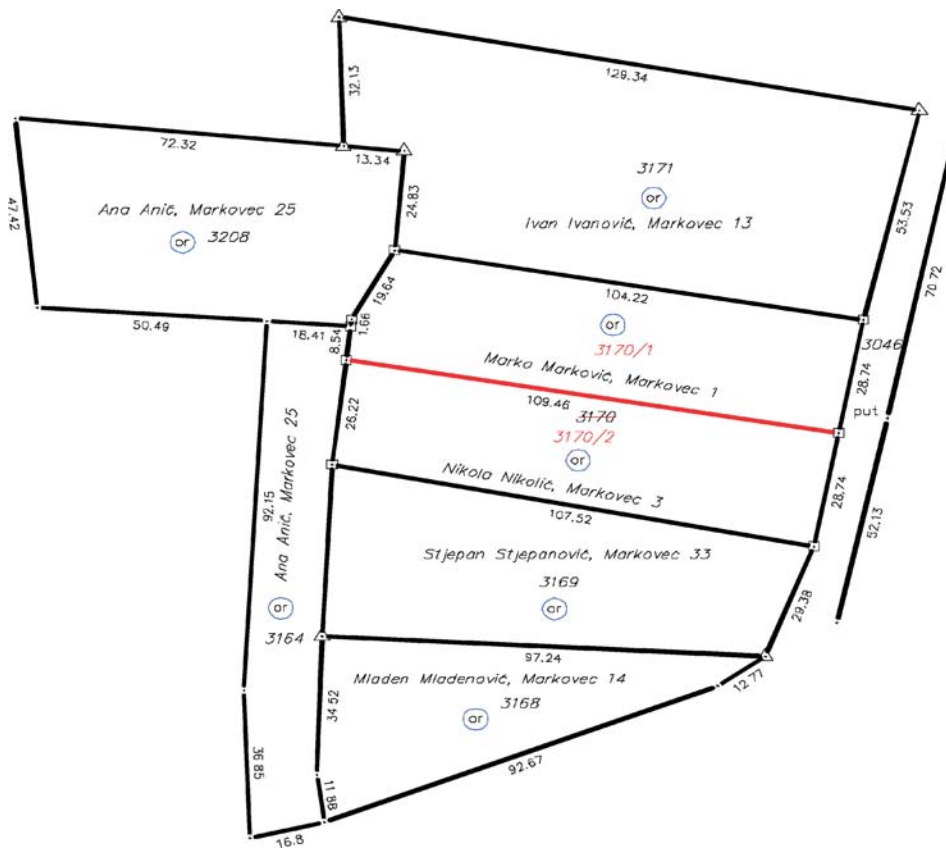
Popis koordinata obvezno sadrži broj točke te njezine koordinate (y i x). Koordinate točaka izražavaju se u metrima i iskazuju na dvije decimale.

### 4. Prikaz izmjerene stanja ili situacija

Na prikazu izmjerene stanja prikazuju se izmjerene točke i točke s kojih je provedena izmjera, način na koji se izmjerene točke trebaju spajati linijama te odgovarajući topografski znakovi. Na prikazu izmjerene stanja ne prikazuje se postojeće stanje katastarskog plana.

### 5. Iskaz površina

Površine katastarskih čestica iskazuju se u iskazu površina prema njihovom stanju prije izradbe elaborata i stanju koje proizlazi iz elaborata. Na isti se način iskazuju tlocrtne površine zgrada i površine dijelova katastarskih čestica koji se upotrebljavaju na različiti način. Površine katastarskih čestica, tlocrtne površine



Slika 1. Dio skice izmjere.

zgrada i površine dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različiti način iskazuju se u četvornim metrima ( $m^2$ ). Zbroj površina katastarskih čestica koje su predmetom elaborata prema stanju prije izradbe elaborata i stanju koje proizlazi iz elaborata može se razlikovati.

## 6. Prijavni list za katastar

Prijavni list za katastar izrađuje se na standardnom obrascu u kojem se prikazuje stanje podataka u posjedovnom listu prije izradbe elaborata i stanje tih podataka koje treba uspostaviti nakon provedbe elaborata.

## 7. Kopija katastarskog plana za katastar

Na kopiji katastarskog plana za katastar (slika 2) prikazuje se stanje katastarskog plana koje prethodi provedbi elaborata i predloženo njegovo novo stanje. Kopija katastarskog plana izrađuje se na stabilnom prozirnom papiru ili foliji koja se formatira u format A4.



Slika 2. Dio kopije katastarskog plana.

#### 8. Izvješće o izrađenom elaboratu

Izvješće o izrađenom elaboratu sadrži, ovisno o tome u koju svrhu je izrađeno, sljedeće dijelove:

1. izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima
2. izvješće o terenskom uvidaju
3. tehničko izvješće.

#### 9. Položajni opisi točaka geodetske osnove

Za točke koje definiraju lokalni sustav potrebno je geodetskom elaboratu priložiti položajne opise kao da je riječ o točkama geodetske osnove.

#### 10. Terenski zapisnici mjerenja

Terenski zapisnici mjerenja izrađuju se za mjerenja obavljena polarnom metodom. U terenskim zapisnicima mjerenja mjerene duljine trebaju biti reducirane

na nivo plohu mora i korigirane za deformaciju projekcije. Za mjerenja obavljena instrumentima za satelitsko pozicioniranje, elaboratima se prilaže dokumentacija prema tehničkim specifikacijama koje izdaje Središnji ured Državne geodetske uprave Republike Hrvatske.

#### 11. Prijavni list za zemljišnu knjigu

Prijavni list za zemljišnu knjigu izrađuje se na standardnom obrascu u kojem se prikazuje stanje katastarskih podataka u zemljišnoknjižnom ulošku prije izradbe elaborata i stanje tih podataka koje treba uspostaviti nakon provedbe elaborata. Standardni izgled prijavnog lista za zemljišnu knjigu uređuje se prema tehničkim specifikacijama koje izdaje Središnji ured Državne geodetske uprave RH.

#### 12. Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu

Na kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu prikazuje se stanje katastarskog plana na temelju kojeg se vodi zemljišna knjiga, koje prethodi provedbi elaborata, i predloženo njegovo novo stanje. Kopija katastarskog plana izrađuje se na stabilnom prozirnom papiru ili foliji koja se formatira u format A4.

#### 13. Suglasnost na izrađeni geodetski elaborat

Suglasnost na izrađeni geodetski elaborat sadrži potpis predmetne stranke ili potpise stranaka u postupku na izrađeni geodetski elaborat.

#### 14. Potvrda kojom se potvrđuje da je parcelacijskim elaboratom parcelirano zemljište izvan granica građevinskog područja (u originalu).

### 3. Izradba elaborata

Parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica može izraditi pravna osoba registrirana za obavljanje tih poslova te ovlaštenu inženjer geodezije koji te poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili u zajedničkom geodetskom uredu.

U okviru izradbe elaborata obavljaju se sljedeće radnje:

1. Prikupljanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka. Katastarski i zemljišnoknjižni podaci koji su obvezni dio elaborata, prijepisi posjedovnih listova, kopije katastarskog plana i izvadci iz zemljišne knjige prilažu se elaboratu kao javne isprave koje je izdalo nadležno tijelo ili kao prijepis ili preslika koje je načinio i sa službenim podacima usporedio ovlaštenu geodetski stručnjak koji izrađuje elaborat.

2. Prikupljanje dokumenata temeljem kojih je dopuštena izradba elaborata, sudskih odluka o uređenju međa i dokumentacije o uspostavljenim posebnim pravnim režimima na zemljištu obavlja se od naručitelja izradbe elaborata odnosno od nositelja prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata.

3. Obavljanje terenskih radnji i provedba terenskih mjerenja (terenski uvidaj, terensko utvrđivanje postojećih međa i drugih granica, provedba terenskih mjerenja u svrhu obilježavanja postojećih međa i drugih granica, terensko obilježavanje postojećih međa i drugih granica vidljivim trajnim oznakama, provedba terenskih mjerenja u svrhu uspostave novih razgraničenja, terensko obilježavanje novouspostavljenih međa i drugih granica vidljivim trajnim oznakama, provedba terenskih mjerenja u svrhu evidentiranja granica načina uporabe katastarskih čestica).

4. Prikupljanje isprava o vlasnicima i ovlaštenicima. U okviru elaborata koji se odnose na katastar zemljišta može se predložiti, u prijavnom listu, i upis nekog novog vlasnika ili ovlaštenika u posjedovni list. U tom se slučaju u prijavnom listu za katastar prilaže odgovarajuća isprava o vlasniku ili ovlašteniku. Isprave od vlasnika odnosno ovlaštenika prikuplja ovlašteni geodetski stručnjak koji izrađuje elaborat.

5. Obradba terenskih mjerenja i drugih prikupljenih podataka i izradba sastavnih dijelova elaborata. Skica izmjere obrađuje se tako da se podaci prikupljeni terenskim mjerenjima nadopune podacima o načinu uporabe katastarskih čestica i podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata. U skici izmjere postojeće stanje katastarskog plana prikazuje se crnom bojom, a novi sadržaj katastarskog plana, koji se treba uspostaviti nakon provedbe elaborata, crvenom bojom. Sadržaj katastarskog plana koji treba, nakon provedbe elaborata, brisati iz katastarskog plana na skici izmjere poništiti će se s dvije paralelne crvene crtice. Skica izmjere izrađuje se u mjerilu pogodnom za prikazivanje podataka, s time da to mjerilo ne može biti sitnije od mjerila katastarskog plana. Obradba terenskih mjerenja provodi se tako da se izračunaju koordinate detaljnih točaka koje su izmjerene.

Koordinate detaljnih točaka iskazuju se u popisu koordinata u koji se unose i koordinate točaka geodetske osnove te koordinate drugih točaka koje su služile za obavljanje terenskih mjerenja. Detaljne se točke numeriraju rednim brojevima unutar geodetskog elaborata, a ti se redni brojevi prikazuju i na skici izmjere. Koordinate točaka koje definiraju lokalni koordinatni sustav i koordinate točaka s kojih su provedena terenska mjerenja, a koje se ne smatraju točkama geodetske osnove, označavaju se u popisu koordinata i na skici izmjere velikim slovima. Točke geodetske osnove prikazuju se u popisu koordinata i na skici izmjere svojim brojevima. Popis koordinata, za potrebe elaborata koji se odnose na katastar nekretnina, obvezno se izrađuje i u digitalnome obliku.

Površine katastarskih čestica prema novom stanju izračunavaju se iz koordinata lomnih točaka njihovih međa i drugih granica, a na isti odgovarajući način izračunavaju se i tlocrtne površine zgrada i površine dijelova katastarskih čestica koji se upotrebljavaju na različiti način.

Za izradbu elaborata mogu se koristiti samo oni novi brojevi katastarskih čestica koje je odobrio katastarski ured. Podaci o osobama upisanim u posjedovne listove i podaci o katastarskim česticama prema postojećem stanju upisanom u posjedovne listove i prema predloženom novom stanju tih podataka sistematiziraju se u prijavnom listu za katastar.

Podaci o vlasnicima upisanim u zemljišnoknjižne uloške i podaci o katastarskim česticama prema postojećem stanju upisanom u zemljišnoknjižne uloške i prema

predloženom novom stanju tih podataka sistematiziraju se u prijavnom listu za zemljišnu knjigu.

Podaci o adresi katastarske čestice, podaci o načinu uporabe katastarskih čestica i njihovih dijelova te podaci o površini katastarskih čestica i površinama njihovih dijelova koji se upotrebljavaju na različiti način u prijavnom listu za katastar i prijavnom listu za zemljišnu knjigu moraju biti identični za katastarske čestice koje su osnovnim predmetom izradbe elaborata.

Kopije katastarskog plana za katastar i za zemljišnu knjigu izrađuju se u mjerilu u kojem je izvorno izrađen katastarski plan.

U elaboratima za potrebe postupnog osnivanja katastra nekretnina i elaboratima za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta, kopije katastarskog plana izrađuju se, kada je to potrebno, prilagođivanjem prikaza okolnih katastarskih čestica.

Elaborati se izrađuju u dovoljnom broju primjeraka. Jedan primjerak elaborata zadržava katastarski ured, jedan primjerak zadržava ovlaštena osoba, a jedan se primjerak izrađuje za naručitelja elaborata. Ostali primjerci elaborata izrađuju se kada je to potrebno. Za istovjetnost primjeraka odgovara ovlašteni geodetski stručnjak. Primjerak elaborata koji će zadržati katastarski ured sadrži potrebne isprave, dokumentaciju i dokaze u originalu. Primjerak elaborata za zemljišnu knjigu sastoji se od prijavnog lista za zemljišnu knjigu i kopije katastarskog plana za zemljišnu knjigu. Primjerci elaborata koje neće zadržati katastarski ured uvezuju se.

6. Predočavanje elaborata. Ovlašteni geodetski stručnjak predočuje izrađeni elaborat nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata. Predočuju se, ovisno o svrsi elaborata, skica izmjere, kopije katastarskog plana za katastar i za zemljišnu knjigu, geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) i izvješća koja su sastavni dio elaborata. Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima potpisuju nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata. Isto izvješće potpisuju i nositelji prava na katastarskim česticama koje su susjedne katastarskim česticama koje su predmet elaborata. Za nositelja prava na katastarskim česticama iz stavka koji nisu potpisali izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima, elaboratu se prilaže dokaz da su bili pozvani na predočavanje elaborata. Izvješće o terenskom uvidaju potpisuje osoba koja je zatražila izradbu geodetskog elaborata za evidentiranje ili promjenu podataka o načinu uporabe katastarskih čestica.

7. Pribavljanje potrebnih potvrda. Prije podnošenja zahtjeva za pregledavanje i potvrđivanje elaborata katastarskom uredu, ovlašteni geodetski stručnjak treba od tijela nadležnog za prostorno uređenje ishoditi odgovarajuću potvrdu da se elaboratom parcelira zemljište koje je izvan granica građevinskog područja.

#### 4. Zaključak

Podaci u katastarskom operatu danas su u velikoj mjeri zastarjeli, ali su ipak bolji nego u zemljišnim knjigama. Naime, nekad su se u katastru provodile revizije katastarskih općina svakih deset godina. Temeljem tih revizija upisivali su se stvarni posjednici, dok su u zemljišnim knjigama ostali upisani dotadašnji vlasnici te

zbog toga u zemljišnim knjigama još danas imamo upisane pokojne osobe. Isto tako, u katastru su se održavali katastarski planovi stare izmjere mjerila 1:2880 koji su približno odgovarali stvarnom stanju na terenu.

Kako bi stranka koja se bavi poljoprivredom sredila svoju oranicu u pogledu vlasništva, oblika i površine, nužno je da ovlašteni geodetski stručnjak obavi izmjeru. Nakon izmjere isti stručnjak napraviti će predmetni parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica poštujući sva navedena pravila, a stranka će nakon ovjere tog elaborata u katastru, pokrenuti zemljišnoknjižni ispravni postupak. Nakon završetka zemljišnoknjižnog postupka i upisa u zemljišnu knjigu, općinski sud šalje katastru rješenje, čime je postupak završen. Stranka dobiva svoju nekretninu sređenu u zemljišnoj knjizi i u katastru u pogledu vlasništva, oblika i površine te se može koristiti svojom nekretninom za dobivanje, npr., poticaja ili u druge svrhe.

## Literatura

Narodne novine (2007a): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 16.

Narodne novine (2007b): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 86.

Narodne novine (2008): Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 152.

Narodne novine (2010): Zakon o izmjenama i dopunama zakona o poljoprivrednom zemljištu, 21.

## Subdivision Documents for the Division and Merging of Cadastral Parcels

*ABSTRACT. The paper describes in details the procedure of doing the subdivision elaborate for the division or merging of cadastral parcels. All ingredient parts of the subdivision documents are given. After verifying the subdivision documents in the cadastral office, the party institutes the land registry correction procedure. After the completion of the land registry procedure and entering the data into the land registry, the municipal court delivers to the cadastral office the decision, which makes the procedure completed. The party thus receives his/her real estate recorded in the land registry and in cadastral record with regard to the ownership, its shape and area.*

*Keywords: cadastral parcel, subdivision documents, cadastre, land registry.*

*Prihvaćeno: 2011-05-06*