

Provođenje višegodišnjega programa katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje od 2021. godine do 2030. godine

Implementation of the multi-annual program of cadastral surveys of construction areas for the period 2021-2030

Lovro Gradišer
RTK inženjering d.o.o., Hrvatska
e-mail: gradiser.lovro@gmail.com

Sažetak: *Katastarska izmjera predstavlja postupak prikupljanja i obrade svih potrebnih podataka u svrhu osnivanja katastarskih čestica, evidentiranja zgrada, evidentiranja posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta. Rezultat katastarske izmjere je izrada katastarskog operata katastra nekretnina i osnivanje, odnosno obnova zemljišnih knjiga temeljem provedenih katastarskih izmjera.*

Velik dio, oko 70 % područja Republike Hrvatske oslanja se još uvijek na Franciskanski katastar koji je uspostavljen još za vremena vladavine cara Franje I. u Austro-Ugarskoj monarhiji, a prema dostupnim podacima Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, 9.7 % površine Republike Hrvatske čine građevinska područja na kojima se odvija više od 80 % svih gospodarskih aktivnosti.

Takvo stanje evidencija o nekretninama usporava ili u nekim slučajevima čak sprječava pravni promet nekretninama, prepreka je pravnoj sigurnosti u prometu nekretninama i gospodarskom razvoju.

Iz toga razloga Državna geodetska uprava je predložila Vladi Republike Hrvatske višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja čija je glavna aktivnost obnova katastra i zemljišne knjige za oko 600 000 ha zemljišta i nekretnina u područjima Republike Hrvatske koja su značajna za razvoj gradova i općina, županija i države.

U radu su prikazani ciljevi višegodišnjega programa katastarskih izmjera građevinskih područja, kao i način provedbe i izvršenja samoga programa.

Ključne riječi: *katastar, katastarska izmjera, katastar nekretnina*

Abstract: *Cadastral survey is the process of collecting and processing data for the purpose of establishing boundaries of cadastral parcels, registration of buildings and legal regimes as well as mapping land use. The main purpose of the cadastral survey is renewal and establishment of real estate cadastre as well as establishment and renewal of land register which are based on cadastral survey.*

Land cadastre for approximately 70% of the territory of the Republic of Croatia is still based on cadastral data from the former Austro-Hungarian Empire during the reign of Francis I. According to the data of Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets approximately 9.7% of the territory of the Republic of Croatia are construction areas where more than 80% of all economic activities take place.

Such a disorderly state of cadastre and land register slows down or even prevents the legal transaction of real estate and creates obstacle to economic development of the country.

That is why the State Geodetic Administration (SGA) suggested to the Government of the Republic of Croatia the multi-annual program of cadastral surveys of construction areas for

the period 2021-2030 whose main activity is renewal of the cadastre and land register for 600 000 hectares of land and real estate in the areas of the Republic of Croatia that are significant for development of cities and municipalities, counties and the entire country.

The study presents goals of multi-annual program of cadastral surveys of construction areas.

Key words: *cadastre, cadastral survey, real estate cadastre*

1. Uvod

Pouzdani i ažurni katastarski i zemljišnoknjižni podatci temelj su vladavine prava i čine osnovu za kvalitetno i učinkovito upravljanje nekretninama i funkcioniranje tržišta nekretnina te su jedan od glavnih preduvjeta za pokretanje investicija u vidu razvojnih i infrastrukturnih projekata.

Oko 70 % područja Republike Hrvatske temelji se na katastarskim podacima koji su rezultat katastarskih izmjera provedenih za vrijeme vladavine Franje I. u Austro-Ugarskoj monarhiji u period od 1818. godine do 1884. godine, a u svrhu uspostave stabilnoga sustava za oporezivanje (Roić i Paar, 2018.).

Za samu izradu katastarskoga operata izdane su i prve katastarske mjerničke upute 1820. godine koje su sadržavale 6 dijelova te članke i priloge (Pivac i sur, 2018.).

U tom periodu za prikupljanje podataka primjenjivala se grafička metoda upotrebom geodetskoga stola. Geodetski stol sastojao se od ploče za crtanje koja se postavljala na stativ, a na nju se pričvrstio list papira na kojem se crtao plan. Na ploču se postavljalo ravnalo na kojem je bio pričvršćeni durbin za viziranje i libela za horizontiranje. Grafičke metode i geodetski stol bile su zbog svoje ekonomičnosti, brzine mjerenja i prilagodljivosti u upotrebi više od 300 godina (Roić, 2012.).

Tako su kroz katastarsku izmjeru Franciskanskog katastra dobiveni zapisnici omeđivanja granica katastarskih općina, terenske skice, indikacije skica, katastarski planovi različitih mjerila (1:2880, 1:1440, 1:2904), popisi čestica i posjednika. Korišten je hvatni sustav mjera u kojem su bili izrađeni i listovi katastarskih planova (Roić, 2017.).

Brojne promjene na katastarskim planovima dovele su do nepreglednosti i nečitkosti listova katastarskih planova te su oni obnavljani postupcima litografiranja.

Slika 1. Dio katastarskog plana iz 1894. godine



Izvor: (Roić, 2017)

Nakon osamostaljenja Republike Hrvatske, u službenoj uporabi bilo je još uvijek više od 30 000 radnih originala katastarskih planova izrađenih grafičkom metodom izmjere koji su se koristili za održavanje katastarskoga operata.

Donošenjem Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99) katastar zemljišta zamjenjuje se katastrom nekretnina te se po prvi puta u Republici Hrvatskoj evidentiraju nekretnine. Katastarski sustav u potpunosti tada prelazi pod nadležnost Državne geodetske uprave (DGU). Počinje se ubrzano raditi na prevođenju katastarskih podataka u elektronički oblik te se analogni listovi Franciskanskoga i Jugoslavenskoga katastra digitaliziraju i vektoriziraju (slika 2).

Zbog metoda i instrumentarija kojima su prikupljeni prostorni podatci na osnovu kojih su izrađivani analogni katastarski planovi, kao i zbog kasnijih postupaka litografiranja, digitalizacije i vektorizacije može se pretpostaviti kako takvi planovi ne zadovoljavaju potrebe današnjega društva. Jedan od glavnih uzroka svakako je i slaba kvaliteta starih izmjera, kako osnovnih geodetskih točaka, tako i detaljnih točaka. Naime, izrada planova izravno na terenu pri grafičkoj izmjeri bila je pod utjecajem pogrešaka različitih uzroka.

Uzrok neslaganja u površinama katastarskih čestica može biti i način održavanja, odnosno ažuriranja katastarskih planova. U pojedinim vremenskim razdobljima održavanje se uopće nije provodilo, jer nije bilo dovoljno geodetskih stručnjaka (Ivković i Vlašić, 2006).

Slika 2. *Isječak katastarskog plana preveden u elektronički oblik*



Izvor: (Roić, 2017)

Ukoliko se tome pribroji i nebriga vlasnika nekretnina da prijave promjene nastale na nekretninama i evidentiraju te promjene u katastru i zemljišnoj knjizi, rezultat su registri koji usporavaju ili sprječavaju pravni promet nekretninama, predstavljaju veliki problem za planiranje i prostorni razvoj, kao i za provedbu strateških investicija ili realizaciju projekata financiranih iz fondova Europske unije.

Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18) propisano je da je Državna geodetska uprava nadležna za poslove katastra nekretnina te da se poslovi katastra nekretnina obavljaju na temelju višegodišnjih i godišnjih programa.

Stoga je Državna geodetska uprava, uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnoga za poslove pravosuđa, predložila Vladi Republike Hrvatske višegodišnje i godišnje programe katastarskih izmjera kojima se određuju područja na kojima će se provesti katastarske izmjere, poslovi i zadatci katastra nekretnina te obnove odnosno osnivanja zemljišnih knjiga.

Višegodišnji program donosi Hrvatski sabor, a godišnji programi donose se na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske.

Programom su propisani način i rokovi izvršenja radova, nositelji i sudionici izvršenja, kao i način njihova financiranja.

Glavna aktivnost iz višegodišnjega programa obnova je katastra i zemljišne knjige za oko 600 000 hektara zemljišta i nekretnina u građevinskim i okolnim područjima području Republike Hrvatske.

2. Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja

Osnovni cilj višegodišnjega programa osnivanje je katastarskoga operata katastra nekretnina i obnova, odnosno osnivanje zemljišnih knjiga temeljem provedenih katastarskih izmjera za nekretnine u građevinskim područjima u Republici Hrvatskoj.

Postizanje osnovnoga cilja utječe na:

- ažuriranje podataka o nekretninama u katastru i zemljišnoj knjizi,
- jačanje konkurentnosti gospodarstva,
- unapređenje poslovnoga okruženja,
- unapređenje planiranja upravljanja prostorom i njegove zaštite,
- rast investicija,
- poboljšanje upravljanja i raspolaganje državnom imovinom,
- unapređenje javne uprave i
- poboljšanje učinkovitosti pravosudnoga sustava (NN 109/21).

3. Provedba višegodišnjega programa

Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja trebao bi se ostvariti provedbom četiri potprograma koji predstavljaju zaokružene i financijske cjeline (Tablica 1).

Tablica 1. Potprogrami višegodišnjeg programa katastarskih izmjera

Potprogram A)	Obnova katastra i zemljišnih knjiga za građevinska područja Republike Hrvatske
Potprogram B)	Dovršetak započetih postupaka obnove katastra i zemljišnih knjiga
Potprogram C)	Usklađivanje područja i granica katastarskih općina
Potprogram D)	Osiguravanje funkcioniranja integriranih informacijskih sustava u funkciji politike upravljanja prostorom Republike Hrvatske

Izvor: Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje 2021. – 2030. (NN 109/21)

Kroz godišnje programe odredit će se odabir i redosljed katastarskih općina na kojima će se provoditi poslovi i zadatci vezani uz katastarske izmjere, a u skladu s odredbama članka 8. stavka 4. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18 i 39/22).

Godišnjim programom, kojega predlaže Državna geodetska uprava uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnoga za poslove pravosuđa, utvrđuju se područja na kojima će se obaviti katastarska izmjera te se definiraju rokovi za izvršenje planiranih aktivnosti.

Državna geodetska uprava će u pripremi prijedloga godišnjih programa za poslove koji se odnose na Potprogram A) zatražiti od jedinica lokalne i područne samouprave njihove prijedloge i prioritete.

Program se zasniva na provedbi geodetsko-katastarskih usluga i usluga za osiguravanje funkcioniranja integriranih informacijskih sustava te na postupcima koje u okviru nadležnosti provodi Državna geodetska uprava, Ministarstvo pravosuđa i uprave i općinski sudovi na temelju propisa koji uređuje područje katastra nekretnina odnosno propisa koji uređuju zemljišne knjige.

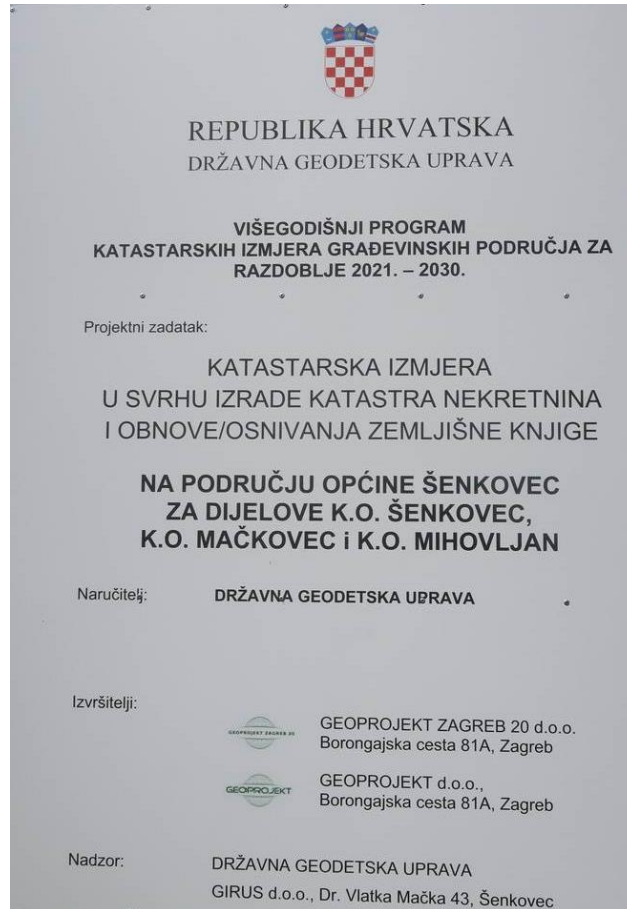
4. Poslovi i zadatci u okviru katastarske izmjere

Poslovi u okviru katastarske izmjere obavljaju se u skladu s Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18 i NN 39/22), Pravilnikom o katastarskoj izmjeri (NN 59/2020), Pravilnikom o načinu izvođenja osnovnih geodetskih radova (NN 15/2020), Pravilnikom o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina (NN 142/08 i NN 148/09), Pravilnikom o izlaganju na javni uvid elaborata katastarske izmjere (NN 59/2020), Razmjenskim formatom za potrebe izlaganja podataka katastarske izmjere i Tehničkim specifikacijama za izradu digitalnoga katastarskoga plana (DKP) i grafičkoga dijela digitalnoga geodetskoga elaborata (DGE) – ver 1.0, objavljeno na stranicama Državne geodetske uprave.

Katastarska izmjera provodi se za određeno područje i svi zainteresirani na tom području moraju biti obaviješteni o njezinom provođenju. Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) propisano je da Odluku o katastarskoj izmjeri donosi glavni ravnatelj Državne geodetske uprave i da ta Odluka mora biti objavljena u Narodnim novinama. Informacija o provedbi katastarske izmjere objavljuje se i u lokalnim glasilima. U svim jedinicama mjesne samouprave, na području na kojem se provodi izmjera, održavaju se javni skupovi građana na kojima se zainteresiranim osobama objašnjava postupak nove katastarske izmjere te daju upute za obilježavanje granica zemljišta vidljivim trajnim (međnim) oznakama.

U svrhu obavještavanja i upoznavanja javnosti, na području na kojemu se provodi katastarska izmjera, na glavnim cestovnim ulazima u područje pod katastarskom izmjerom, izvoditelj postavlja ploče kojima se označava radilište te iste uklanja po dovršetku katastarske izmjere. Na ploči je potrebno obvezno istaknuti: naziv zadatka, naručitelje, izvoditelje i osobe ovlaštene za provođenje tehničkoga nadzora. Izgled i sadržaj ploče kojom se označava radilište mora biti u skladu s Tehničkim specifikacijama za provođenje katastarske izmjere (slika 3).

Slika 3. Primjer ploče kojom se označava provođenje katastarske izmjere



Izvor: autor

Nositelji prava na katastarskim česticama pisanim se putem pozivaju na obilježivanje granica zemljišta te su dužni, u roku koji je određen Odlukom o katastarskoj izmjeri, o svome trošku izvršiti obilježivanje (slika 4).

Tijekom obilježavanja vodi se popis katastarskih čestica za koje je obavljeno obilježavanje granica zemljišta. Na popisu obilježenih katastarskih čestica, nositelji prava na zemljištu potpisom potvrđuju da su suglasni s obilježenim granicama zemljišta. Ako neki od nositelja prava nisu suglasni s obilježenim granicama zemljišta na granici njihovih katastarskih čestica, takva granica označuje se spornom (NN 59/20).

Slika 4. Primjer pisanoga poziva nositeljima prava na katastarskim česticama

Temeljem članka 46. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 112/18; 39/22), a u skladu s **Odlukom o katastarskoj izmjeri na području Općine Sveti Juraj na Bregu i Općine Šenkovec za katastarsku općinu Zasadbreg** i Ugovora potpisanog između Državne geodetske uprave (Naručitelj) i zajednice ponuditelja GEO-GAUSS d.o.o., Ulica hrvatskih branitelja 1 iz Čakovca i Vektra d.o.o., Ulica Branka Vodnika 4B iz Varaždina (Izdavitelj), KLASA: 931-04/22-03/03, URBROJ: 541-06-02/1-22-296 od 22. prosinca 2022. godine upućujemo Vam

POZIV

da se osobno ili preko opunomoćenika odazovete na terenski uviđaj u svrhu **OBILJEŽAVANJA** granica zemljišta/nekretnina u k.o. Zasadbreg na kojima imate pravo vlasništva i/ili druga prava prema planu obilježavanja:

Grupa	Broj k.č.	Podaci o k.č.	Dan	Datum	Termin
R4	1720	LEŠNICE	četvrtak	23.02.2023.	13:00
R4	1721	LEŠNICE	četvrtak	23.02.2023.	13:00

Pozivamo Vas da **dođete i budete prisutni** (osobno, Vaš ovlaštenik ili predstavnik) **na navedenoj parceli u zakazano vrijeme te da pokažete međe Vaše parcele** geodetskim stručnjacima. Granice zemljišta na kojima imate pravo vlasništva ili druga stvarna prava trebate obilježiti vidljivim trajnim međnim oznakama na svoj trošak, u suglasju sa susjedima, prema uputi u prilogu.

Od Vas se na terenu očekuje da znate pokazati međe Vaše parcele. Tom prilikom će se provesti terenska izmjera i sastaviti "Zapisnik o obilježavanju" kojeg ćete ovjeriti svojim potpisom. Geodetski stručnjaci će Vam na terenu pružiti svu potrebnu stručnu pomoć i trajne međne oznake ako međe nisu propisno obilježene.

Sa sobom ponesite **popunjeni listić s podacima o nositeljima prava na zemljištu** koji Vam je dostavljen i **osobnu iskaznicu ili drugu identifikacijsku ispravu iz koje je vidljiv osobni identifikacijski broj (OIB)**.

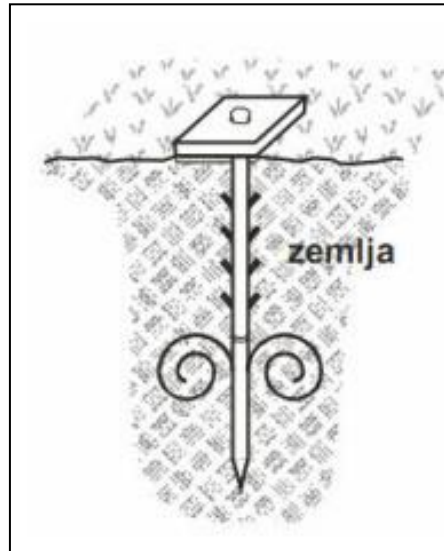
Poziv se smatra važećim i bez potpisa i pečata Državne geodetske uprave.

Izvor: autor

Stručnu pomoć koja im se pri tom pruža i trajne međne oznake koje koriste za obilježavanje granica zemljišta osiguravaju stručne osobe koje provode geodetske poslove u okviru katastarske izmjere bez naknade (slika 5).

Nakon obavljenoga obilježavanja granica katastarskih čestica obavljaju se potrebna mjerenja i prikupljanja podataka prema odredbama Pravilnika o katastarskoj izmjeri (NN 59/20). U okviru mjerenja obavezna je prisutnost nositelja prava i geodetskih stručnjaka na katastarskim česticama.

Slika 5. Obilježavanje granica katastarskih čestica pomoću trajnih međnih oznaka



Izvor: Uputa vlasnicima zemljišta o pravilnom učvršćenju i omeđavanju međa posjeda (URL 1)

Nakon prikupljenih i obrađenih podataka u okviru katastarske izmjere izrađuje se elaborat katastarske izmjere koji se predočava nositeljima prava. Početak predočavanja objavljuje se u javnim glasilima.

Nositelji prava pozivaju se na predočavanje pisanim putem i predočavaju im se podatci iskazani u popisnim listovima te na katastarskom planu.

U postupku predočavanja elaborata nositelj prava potvrđuje da su mu podatci predočeni te potpisuje izjavu kojom potvrđuje da je suglasan s predočenim podacima u popisnom listu i izvodu iz katastarskog plana (s koordinatama katastarske čestice) koji je prilog popisnom listu.

Nakon što su izložene sve katastarske čestice, riješeni svi prigovori, i dopunjen katastarski plan rezultatima terenskih uviđaja, stvoreni su uvjeti za stavljanje u primjenu novoga katastarskoga operata. Prije izrade novoga katastarskoga operata trebaju biti sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci na strani zemljišne knjige. Katastarski operat katastra nekretnina stavlja se u primjenu s istim datumom s kojim se otvara osnovana, odnosno obnovljena zemljišna knjiga (URL-2).

5. Rokovi početka i završetka radova

Rok početka izvođenja radova je odmah po potpisivanju ugovora s izvoditeljima radova, dok rok za završetak pružanja usluga do izrađenoga elaborata katastarske izmjere ovisi o broju katastarskih čestica i zgrada koje se nalaze u sklopu katastarske općine za koju se provodi postupak nove katastarske izmjere, kao i o samoj površini katastarske općine (slika 6).

Slika 6. Rokovi za završetak pružanja usluga u ovisnosti o površini katastarske općine, broju katastarskih čestica i zgrada na području katastarske općine

Grupa	Katastarska općina	Površina ha	Broj k.č.	Broj zgrada
1.	dio Donje Mekušje, dio Gornje Mekušje	1072	5522	2159
2.	dio Donje Pokupje, Velika Jelsa	1029	4898	2028
3.	dio Zagrad, dio Mahično	1117	5011	1141
4.	dio Cetingrad	904	2123	593
5.	dio Donja Kupčina	386	2330	633
6.	dio Kravarsko	549	2232	398
7.	dio Komin, dio Zelina	695	4966	544
8.	dio Bistransko Podgorje	1551	9000	1893
9.	dio Kutina (zapad)	872	5712	3520
10.	dio Kutina (istok)	937	4321	3347
11.	dio Stara Drenčina, dio Jazvenik	454	2899	584
12.	dio Zrinski Topolovac	625	2850	641
13.	dio Hercegovac	213	1261	753
14.	dio Šenkovec, dio Mihovljan, dio Mačkovec	763	4991	3349
15.	Zasadbreg	1267	9612	1905

Grupa	Katastarska općina	Rok za završetak pružanja usluga	Rok predaje izrađenog elaborata po katastarskim općinama
1	dio Donje Mekušje	12	7
	dio Gornje Mekušje		12
2	dio Donje Pokupje	12	5
	Velika Jelsa		12
3	dio Zagrad	12	5
	dio Mahično		12
4	dio Cetingrad	9	9
5	dio Donja Kupčina	9	9
6	dio Kravarsko	9	9
7	dio Komin	12	7
	dio Zelina		12
8	dio Bistransko Podgorje	12	12
9	dio Kutina (zapad)	12	12
10	dio Kutina (istok)	12	12
11	dio Stara Drenčina	9	5
	dio Jazvenik		9
12	dio Zrinski Topolovac	9	9
13	dio Hercegovac	6	6
14	dio Šenkovec	12	4
	dio Mihovljan		8
	dio Mačkovec		12
15	Zasadbreg	12	12

Izvor: Dokumentacija o nabavi - Katastarska izmjera i izrada elaborata katastarske izmjere za područje više katastarskih općina za 2022. godinu (URL 3)

6. Zaključak

Ažurni i pouzdani katastarski i zemljišnoknjižni podatci temelj su za kvalitetno i učinkovito funkcioniranje tržišta nekretnina i efikasan gospodarski razvoj. Budući se 70 % područja Republike Hrvatske oslanja na katastarske podatke koji se temelje na grafičkim izmjerama iz

vremena Austro-Ugarske monarhije, realizacija višegodišnjega programa katastarskih izmjera građevinskoga područja neophodna je za daljnji gospodarski razvoj gradova, općina i županija.

Novе katastarske izmjere rezultirati će ažurnim prostornim podacima o nekretninama i moderniziranim zemljišnim administracijama te podaci o nekretninama postaju lako dostupni i dohvatljivi putem javnih on line servisa, kako građanima tako i javnim i privatnim tvrtkama, stvarajući tako temelje za sve buduće kapitalne investicije u Republici Hrvatskoj.

Literatura

1. Ivković M., Vlašić, I. (2006). „Usporedba površina katastarskih čestica stare i nove izmjere“, *Geodetski list*, vol. 4, str. 285 - 294
2. Pivac, D.; Divjak, D.; Roić, M. (2018). Praćenje stanja katastarskih radova. Zbornik radova VI. Hrvatski kongres o katastru. Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, str. 151-159
3. Roić, M. (2012). Upravljanje zemljišnim informacijama – katastar. Sveučilište u Zagrebu, Geodetski fakultet, ISBN 978-953-6082-16-2, Zagreb.
4. Roić, M. (2017). 200 godina Franciskanskog katastra, monografija 1952-2017. Sveučilište u Zagrebu, Geodetski fakultet, Zagreb.
5. Roić, M.; Paar R. (2018). 200 godina katastra u Hrvatskoj. Zbornik: VI. hrvatski kongres o katastru. Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, str. 37-50
6. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. NN 128/99, 112/18, 39/22
7. Pravilnik o katastarskoj izmjeri. NN 59/20
8. Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji. NN 59/20
9. Pravilnik o načinu izvođenja osnovnih geodetskih radova. NN 15/20
10. Pravilnik o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina. NN 142/08, 148/09
11. Pravilnik o izlaganju na javni uvid elaborata katastarske izmjere. NN 59/2020
12. URL 1: Upute vlasnicima zemljišta o pravilnom učvršćenju i omeđavanju međa posjeda, https://gzs.hr/Dokumenti/Upute_NI_vlasnici_2018.pdf (25.05.2023.)
13. URL-2: Katastarska izmjera, <https://dgu.gov.hr/katastarska-izmjera/5117> (12.04.2023.)
14. URL 3: Dokumentacija o nabavi, <https://eojn.nn.hr/SPIN/application/ipn/DocumentManagement/DokumentPodaciFrm.aspx?OznakaDokumenta=2021/S+0F2-0042849> (6.6.2023.)